

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SEGURO DE TÍTULO DE TEXAS

CONSTRUYENDO RELACIONES



EL SEGURO DE TÍTULO es un contrato de indemnización entre el asegurado y una compañía de seguros de título. La forma del contrato es determinada por el Departamento de Seguros de Texas (Texas Department of Insurance). Asimismo, las tarifas del seguro de título en Texas son promulgadas por dicho Departamento y son uniformes para todas las compañías de títulos.

Existen dos tipos principales de pólizas. La Póliza de Seguro de Título del Propietario (Owner's Policy) se emite al comprador y asegura contra ciertos riesgos de título específicamente enumerados. La Póliza de Seguro de Título del Acreedor Hipotecario (Mortgagee Policy) se emite a un prestamista y asegura la validez del gravamen del prestamista sobre la propiedad.

Antes de emitir una póliza de título, se realiza una búsqueda cuidadosa de los registros del condado, estatales y federales que afectan a los bienes raíces. Esto se lleva a cabo mediante el uso del archivo de resúmenes (abstract plant) de la compañía, que mantiene referencias de cada escritura, hipoteca, gravamen, fallecimiento, divorcio y otros asuntos que afectan la propiedad. Estos instrumentos son examinados por examinadores profesionales empleados por la compañía de títulos. Con base en los resultados del examen, la compañía de títulos trabaja con todas las partes involucradas para corregir cualquier defecto de título, como gravámenes no pagados o asuntos de sucesión (probate). Una vez que la compañía considera que el título es asegurable, procede a cerrar la transacción y a emitir la póliza de título.

Algunos de los riesgos contra los que protege una póliza de título incluyen: falsificaciones, declaraciones falsas, errores de derecho, herederos no revelados, fideicomisos ilegales, impuestos atrasados, fraude, testamentos perdidos, errores en la descripción legal, errores administrativos, reconocimientos defectuosos en documentos y discrepancias en planos o subdivisiones. En la mayoría de los casos, es costumbre que el vendedor de la propiedad pague la prima de la Póliza del Propietario; sin embargo, esto a veces es materia de negociación y en muchas ocasiones es pagada, total o parcialmente, por el comprador. La prima de la Póliza del Propietario se basa en el precio de venta. El prestatario es responsable de pagar la Póliza del Acreedor Hipotecario, la cual se basa en el monto del préstamo.

La compañía de títulos también actúa como agente de custodia (escrow) entre el vendedor, el comprador y el prestamista, y tiene responsabilidades de trato justo con todas las partes. La compañía de títulos recibe el dinero del comprador, incluidos los fondos del préstamo, así como toda la demás documentación requerida para la transacción. Cuando se han cumplido todos los requisitos del contrato y del prestamista y todos los fondos han sido desembolsados, la transacción se considera "cerrada".

EL SISTEMA DE BIENES MANCOMUNADOS, que se rige por la jurisprudencia y los estatutos de Texas, es obligatorio para todas las parejas casadas en Texas, ya sea que el matrimonio sea por derecho civil o por unión de hecho (common law). Asimismo, cuando una pareja casada que no reside en Texas compra propiedad en Texas, las leyes del Estado de Texas regirán respecto a dicha propiedad, y esta se considerará bien mancomunado. Sin embargo, la propiedad en otros estados adquirida por parejas casadas que posteriormente se mudan a Texas se rige por la jurisprudencia del estado en el que se ubica la propiedad. Además, el sistema establece métodos estatutarios que permiten a los cónyuges dividir los bienes mancomunados en bienes separados.

Sin embargo, la propiedad en otros estados adquirida por parejas casadas que posteriormente se mudan a Texas se rige por la jurisprudencia del estado en el que se ubica la propiedad. Además, el sistema establece métodos estatutarios que permiten a los cónyuges dividir los bienes mancomunados en bienes separados.

LAS LEYES DE HOMESTEAD DE TEXAS tienen como objetivo principal brindar seguridad al hogar familiar, al refugio y al sustento económico, protegiéndolos de las reclamaciones de todos los acreedores, con excepción de los titulares de gravámenes por precio de compra, gravámenes de capital sobre la vivienda (home equity), y gravámenes por mejoras e impuestos. El "homestead residencial" se refiere al lote o terreno sobre el cual se encuentra la residencia de la familia o de un adulto soltero, y todo aquello que forme parte de dicho terreno está sujeto a las leyes de exención de homestead del Estado de Texas.

En el contexto residencial, el homestead es propiedad y ocupada como vivienda y está protegida contra la venta forzosa por deudas generales.

Solo ciertos tipos de gravámenes son válidos contra el homestead, incluidos los gravámenes:

- Para financiar la compra del homestead
- Por impuestos atrasados sobre el homestead
- Por préstamos destinados a pagar trabajos y materiales para reparar o renovar la vivienda
- Por gravámenes de owelty of partition, incluidos los derivados de divorcio o sucesión (probate)
- Por préstamos para refinanciar un gravamen fiscal federal
- Por préstamos de capital sobre la vivienda (home equity) según lo definido en la Sección 50(A)(6), Artículo XVI de la Constitución de Texas