

Explicación de los Costos de Cierre y Títulos

Llegó el gran día. Este es el día que usted llega a la empresa de títulos o de fondos en custodia. Ya es hora de firmar en la línea señalada, entregar el cheque y alistarse a tomar posesión de la nueva casa.

Este también es el momento en que usted y el vendedor van a pagar los costos de cierre o de liquidación. Estos son cargos separados que se han acumulado. Se pagan a diversas entidades por los servicios profesionales relacionados con la compraventa de bienes raíces.

Son demasiadas las veces que tal día se llena de incertidumbre y tensión. Para ayudarle a entender este tema confuso mejor, la Asociación de Títulos de Terrenos de California ha respondido a algunas de las preguntas más comunes sobre los títulos, el cierre y los costos de cierre.

¿Cuáles servicios pago al pagar los costos de cierre?

Generalmente, su pago cubre varias cosas, tales como las comisiones de bienes raíces, costos de avalúo, costos de préstamo, honorarios de la empresa de fondos en custodia, y otros pagos adelantados de impuestos sobre la propiedad, seguro de propietario, primas de seguro de título, inspecciones de exterminadores, etc.

¿Cuánto anticipo pagar por los costos de cierre?

Varía la cantidad pagada por los costos de cierre. Sin embargo, al comprar la casa y obtener un nuevo préstamo, se le da a usted un presupuesto de los costos de cierre según la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces. Eso sucede después de la entrega de la solicitud de préstamo. Esta declaración le proporciona un presupuesto de buena fe con respecto a los costos de cierre esperados en el proceso de venta del inmueble. Se prepara una lista pormenorizada cuando usted cierra la transacción y recibe el título de la nueva propiedad.

¿Los costos de cierre se pueden pagar a plazos?

No, y es fácil entender la razón. Hay muchas partes diferentes que cumplen con sus obligaciones. Estas esperan su pago al cerrar la transacción. La empresa de títulos o de fondos en custodia se encarga de hacer los desembolsos a dichas partes cuando los fondos están disponibles, conforme a las instrucciones de la empresa de fondos en custodia.

¿Es permitido utilizar un cheque personal para cubrir los costos de cierre?

Los fondos para cubrir los costos de cierre deberían entregarse utilizándose un cheque de caja por la cantidad solicitada. Debe ser emitido por alguna institución bancaria de California, hecho pagadero a la empresa de títulos u oficina de fondos en custodia. Los cheques personales pueden provocar una demora en el cierre. Es más, la empresa de títulos o de fondos en custodia puede rechazarlos. Los cheques emitidos en otros estados también pueden llevar a una demora del cierre por un retraso posible al cambiarlos.

¿Hay ley en California que me obligue a comprar seguro de título al comprar o refinanciar una casa?

No. Sin embargo, casi todos los prestamistas exigen un seguro de título igual al valor nominal de la escritura de fideicomiso, ya sea que sea de compra o de refinanciación. Los propietarios prudentes valorizan la protección proporcionada por el pago de la prima del seguro de título, la cual se paga una sola vez.



Continuado...



¿Cuánto voy a pagar por el seguro de título?

Este punto se entiende mal frecuentemente. Aunque la empresa de títulos o de los fondos en custodia es el lugar normal para cerrar la venta, solo un porcentaje pequeño de los costos de cierre se dedica a la protección dada por el seguro de título.

La prima del seguro de título podría ser aun menos del uno por ciento del precio de compra de la casa, y menos del diez por ciento de todos los costos de cierre. Usted sólo paga una prima a cambio de una póliza de título que está vigente siempre y cuando usted o sus herederos posean la propiedad.

¿A quién le toca pagar el costo del seguro de título, al comprador o al vendedor?

Sorpresivamente, en California eso varía de un condado a otro. En algunos, el comprador paga, y en otros, es el vendedor. En otros condados, el vendedor paga la póliza de títulos del propietario y el comprador paga la del prestamista. De todos modos, el comprador y el vendedor deberían llegar a un acuerdo sobre quien va a pagar los costos de cierre. Generalmente, tal arreglo se hace conforme a lo acostumbrado de cada condado.

¿Por qué se emiten separadamente la póliza de seguro de título del propietario y la del prestamista?

Todos los dos desean tener la seguridad dada por un título de seguro.

La casa es una compra importante. Usted debería asegurarse que ella es suya, completamente. Las empresas de títulos aseguran sus derechos e intereses para protegerle contra reclamaciones.

El prestamista busca asegurar el cumplimiento del gravamen hipotecario contra la propiedad y su potencial de venta. ¿Qué significa potencial de venta? Hace muchos años que aquí en California se ha importado dinero para las hipotecas. Los prestamistas de aquí originan los préstamos y muy a menudo los venden a inversionistas de otros estados. Estos, aunque posiblemente nunca vean la propiedad, necesitan tener la certeza de un gravamen válida y ejecutable. El seguro de título constituye una manera de asegurárselo. Sin tal seguro de título, esencialmente no se pueden vender los préstamos.

¿Qué recibo a cambio del dinero invertido en el seguro de título?

A diferencia de las empresas de seguro contra casualidades o seguro de bienes, las empresas de seguros de título trabajan según la teoría de la eliminación de riesgos.

La eliminación de riesgos sólo se puede llevar a cabo después de un tiempo intensivo de identificar los riesgos.

Anualmente, las empresas de títulos gastan gran parte de los ingresos de operación recolectando, guardando, manteniendo y analizando los documentos oficiales. Así se busca información que pudiera afectar los títulos de inmuebles.

La emisión de una póliza de seguro de título es un proceso que requiere mucho trabajo. La base es una plantade títulos o biblioteca de documentos de título que se mantiene. En muchos casos, éstos se remontan a más de cien años. En estas plantas se colocan diariamente los documentos registrados que afectan los inmuebles. De esa manera, cuando se solicita una revisión de título para cierta propiedad, los datos ya están organizados y pueden recuperarse rápida y precisamente.

Valiéndose de amplias plantas de títulos, los expertos de títulos pueden identificar los derechos que otros pudieran tener contra la propiedad, tales como derechos de retención que se han registrado, intereses en litigio, órdenes jurídicas, servidumbres u otros gravámenes contra la propiedad. Antes de cerrar la transacción, usted debería limpiar tales gravámenes si no está dispuesto a asumirlos.

La meta de las empresas de títulos es revisar y evaluar los documentos públicos minuciosamente para que nunca surja ninguna reclamación. Por supuesto, no es posible eso. Este mundo no es perfecto. Hay errores humanos y cambios de interpretación legal lo cual imposibilita la eliminación completa de los riesgos. Cuando aparecen reclamaciones, las empresas de seguros de título cuentan con profesionales especializándose en las reclamaciones. Ellos aseguran la protección de sus derechos de propietario según los términos de la póliza.

Por último, cuando se paga la póliza de seguro de título, se le está pagando a un grupo profesional que trabaja en unidad para entregarle una póliza de seguro de título que le protege como dueño del inmueble.

¿Con quién voy por respuestas directas tocante al título, cierre y costos de cierre?

El personal de la empresa de títulos o de fondos en custodia está disponible para revisar y explicarle la póliza de título y la declaración de cierre.

Si todavía tiene dudas o necesita asesoría legal o impositiva, el funcionario de la empresa de títulos o de los fondos en custodia puede mandarle al lugar debido para que se le dé una respuesta. Recuerde, tales funcionarios no son asesores legales y no pueden darle consejos legales.