

Folleto Informativo



BIENES RAÍCES Y SEGURO DE TÍTULOS

Qué es un depósito en custodia de bienes raíces?

Un depósito en custodia de bienes raíces es una parte típica de una compraventa de una propiedad. Permite que un tercer partidario, desinteresado (sostenedor de un depósito en custodia) esté a cargo de los fondos y los documentos de transferencia de propiedad recibidos del comprador y del vendedor hasta el final de la transacción. Si se han cumplido todos los requisitos de la transacción, entonces el sostenedor del depósito en custodia entrega los documentos escritos, la prueba instrumental del derecho a la propiedad, el dinero u otros elementos de valor a los partidarios correspondientes involucrados en la transacción.

Porqué existe un depósito en custodia de bienes raíces?

Proporcionar un partidario desinteresado que pueda actuar como “banco de compensación” para concluir una compraventa de bienes raíces.

Cómo comienza un depósito de custodia de bienes raíces?

Debe de haber un contrato obligatorio de compraventa entre el comprador y el vendedor. El mismo se le entrega al sostenedor del depósito en custodia seleccionado por los partidarios. Por ejemplo, un recibo de depósito, un acuerdo de compraventa, un contrato de intercambio o instrucciones mutuas de depósito en custodia después de haber sido firmado por los partidarios.

Quién puede actuar como el sostenedor de un depósito de custodia?

La mayoría de las compañías de depósitos en custodia, compañías de títulos, abogados o bancos pueden actuar como sostenedores de depósitos en custodia. Su agente o representante de bienes raíces puede ayudarle a seleccionar el sostenedor de depósitos en custodia adecuado.

Cuales son los pasos de un depósito en custodia de bienes raíces?

Generalmente el proceso de un depósito en custodia comienza con lo siguiente:

- Una investigación preliminar de un título de la propiedad;
- Embargos existentes son identificados;
- El comprador y el vendedor le informan al Sostenedor de depósito en custodia cuando les gustaría finalizar o cerrar la transacción;
- Se efectúan los Depósitos de fondos y documentos;
- El sostenedor de depósito en custodia registra los documentos necesarios;
- El sostenedor de depósito en custodia distribuye los fondos y se asegura de la expedición de la póliza del título; y
- El sostenedor de depósito en custodia envía la declaración definitiva de depósito en custodia al partidario interesado.

Cómo se dividen los gastos de depósito en custodia de bienes raíces?

Normalmente el vendedor es responsable por gastos tales como gastos del seguro de título, de documentación y los honorarios del notario por los documentos que transfieren la propiedad al comprador; el impuesto de transferencia de bienes inmuebles en el registro de la propiedad; los honorarios del tenedor del depósito en custodia. Sin Embargo, las responsabilidades por estos honorarios pueden ser divididas de manera diferente dependiendo de los acuerdos entre los partidos interesados.



Excedente para mas →

¿Cuanto debo pagar por un deposito en custodia?

Muchos de los costos pagados por el comprador y el vendedor, tales como los gastos por el seguro del titulo, se basan en el precio total de la propiedad que está en venta. Los honorarios del sostenedor del depósito en custodia son negociables y son basados en el precio de la venta. Los gastos de registro normalmente son al rededor de \$25 para el comprador y \$25 para el vendedor. Se sugiere que se comunique con varios sostenedores de depósitos en custodia en su área con el precio de venta ya acordado de la propiedad para obtener un presupuesto de los honorarios y costos involucrados.

¿Qué es Seguro de Titulo?

El seguro del titulo es una póliza de seguro que expide una compañía de títulos que tenga licencia en el estado de Nevada, cuyo fin es proteger al comprador de bienes raíces contra pérdidas si el título de la propiedad es defectuoso. Una póliza de seguro especial, llamada póliza de ATLA, protege al comprador si, después de cerrar el depósito en custodia, embargo o gravamen de mecánico son registrados contra la propiedad por trabajo hecho o material proveído a la propiedad durante el tiempo en el cual todavía pertenecía al vendedor.

¿Qué es un informe de titulo?

Un informe de titulo expone la titularidad actual, servidumbres, restricciones y embargos con respecto a una propiedad en particular. Este informe es normalmente preparado por una compañía de títulos antes de expedir la póliza de seguro del titulo. La versión preliminar de este informe se conoce como informe preliminar del titulo.

¿Debo comprar seguro contra defectos de títulos de propiedad cuando cierre una transacción de bienes raíces?

No existe un requisito que lo obligue a comprar un seguro de títulos; pero, realmente, la mayoría de compañías de hipotecas, bancos y uniones de crédito requerirán un seguro de titulo para proteger su interés en la propiedad. Sin embargo, es recomendable que usted compre un seguro de titulo al menos que usted haya investigado la condición del titulo y este dispuesto(a) a aceptar la propiedad con los embargos y restricciones indicados. Usted seria particularmente aconsejado que compre una póliza de ATLA cuando compre una casa nueva, para protegerse contra embargos mecánicos que estén registrados después de cerrar el deposito en custodia por trabajo hecho o material proveído que no fue pagado por la inmobiliaria o el constructor.

¿Necesito un abogado para finalizar una transacción de bienes raíces?

Mientras que las transacciones simples de bienes raíces pueden ser manejadas sin un abogado, usted puede necesitar un abogado para clarificar algunos términos que no le sean muy claros en algún documento que tenga que firmar. También pueda que necesite un abogado para el asesoramiento de impuestos o para transacciones de bienes raíces más complejas.

¿Cómo encuentro un abogado con experiencia en Bienes Raíces o Depósitos en Custodia?

Puede comunicarse con el **Servicio de Referencia e Información de Abogados** de la Asociación de Abogados de Nevada al número **702-382-0504** y al **1-800-789-5747** o busque en las páginas amarillas de su directorio telefónico. También puede pedirles a sus amigos o familiares que le recomienden un buen abogado. La Asociación de Abogados puede informarle si un abogado tiene licencia o no para ejercer en Nevada y si tiene buenos antecedentes.

Escrito y/o redactado por:

Rene Feinstein, Esq. - Las Vegas

Traducido por:

Nathalie Gottschalk, Esq., Dempsey, Roberts & Smith, Ltd. - Las Vegas

Oficina de la Barra de Abogados de Las Vegas, Nevada

Teléfono: 702-388-0504 o 1-800-254-2797

Fax: 702-385-2878 o 1-888-660-6767

Oficina en Reno

9456 Double R Blvd., Suite B, Reno, NV 89521

Teléfono: 775-329-4100 Fax: 775-329-0522

<http://www.nvbar.org>



02/2007

Este folleto es una publicación del:

State Bar of Nevada
Publications Committee

Contact: Christina Alberts
christinaa@nvbar.org