



Una guía para: Declaración de información

¿Qué se puede detectar en un nombre? Cuando una compañía de títulos de propiedad trata de descubrir los asuntos que afectan el título de una propiedad inmobiliaria, la respuesta es “bastante”.

Las declaraciones de información proporcionan a las compañías de títulos de propiedad la información que necesitan para distinguir a los compradores y vendedores de propiedades inmobiliarias de otros con nombres similares. Luego de identificar a los compradores y vendedores verdaderos, las compañías de títulos de propiedad pueden pasar por alto las sentencias, gravámenes u otros asuntos en los expedientes públicos bajo nombres similares.

Para ayudarlo a entender mejor este tema que suele resultar confuso, la Asociación de Títulos de Tierras de California ha respondido algunas de las preguntas más frecuentes sobre declaraciones de información.

¿Qué es una declaración de información?

Una declaración de información es un formulario solicitado con frecuencia por parte del comprador, vendedor y prestatario en una transacción donde se solicita el seguro del título. El formulario lleno proporciona a la

compañía de títulos de propiedad la información necesaria para examinar adecuadamente los documentos, a fin de omitir los asuntos que no afectan a la propiedad que será asegurada; cuestiones que realmente se aplican a otra persona.

¿Qué hace una declaración de información?

Se registran todos los documentos de cada día que afectan los bienes inmuebles, como gravámenes, decretos del tribunal y quiebras. Siempre que una compañía de títulos de propiedad descubre un documento registrado en el que el nombre es el mismo o similar al del comprador, vendedor o prestatario en una transacción de título, la compañía de títulos debe preguntar: ¿este documento afecta a las partes que estamos asegurando? De ser así, esto afectaría la titularidad de la propiedad y, por lo tanto, se enumeraría como una excepción de la cobertura bajo la política de titularidad. Una declaración de información debidamente llena permitirá a la compañía de títulos de propiedad diferenciar entre las partes con nombres iguales o similares, al buscar documentos registrados por nombre. Esto protege a todas las partes involucradas y permite a la compañía de títulos de



propiedad llevar a cabo sus obligaciones competente-mente sin ningún tipo de retraso innecesario.

¿Qué tipos de información se solicitan en una declaración de información?

La información solicitada es de carácter personal, pero no innecesariamente. La información solicitada es esencial para evitar retrasos en el cierre de la transacción.

Usted y, de ser posible, su cónyuge o pareja de hecho registrada, deberán proporcionar su nombre completo, número de seguro social, año y lugar de nacimiento e información o ciudadanía. De ser posible, se le solicitará la fecha y lugar de su matrimonio o unión de pareja de hecho registrada.

Se le solicitará información sobre residencia y empleo, así como también información con respecto a matrimonios previos o uniones de parejas domésticas registradas.

¿La información que proporcione mantendrá un carácter confidencial?

La información que nos proporcione es totalmente confidencial y solo podrá ser usada por la compañía de títulos de propiedad para completar la búsqueda de los registros necesarios, antes de que una póliza de seguro de título pueda ser emitida.

¿Qué sucede si un comprador, vendedor o prestatario no puede proporcionar la declaración de información solicitada?

En el mejor de los casos, no proporcionar la declaración de información solicitada obstaculizará la búsqueda y las capacidades de evaluación de la

compañía de títulos de propiedad, causando un retraso en la producción de su póliza de titularidad.

En el peor de los casos, no proporcionar la información solicitada podría prohibir el cierre de su fideicomiso. Sin una declaración de información, sería necesario para la compañía de títulos de propiedad enumerar como excepciones las sentencias de cobertura, gravámenes u otros asuntos que puedan afectar la propiedad que será asegurada. Dichas excepciones serían inaceptables para la mayoría de los prestamistas, cuyos intereses también deben ser asegurados.

CONCLUSIÓN: Las compañías de títulos de propiedad hacen todo lo posible por emitir una póliza de seguro de titularidad para identificar los riesgos conocidos que afectan su propiedad y para transferir el título de manera eficiente y correcta, a fin de proteger sus intereses como comprador de vivienda. Al completar apropiadamente la declaración de información, usted autoriza a la compañía de títulos de propiedad a proporcionarle el servicio que necesita con la garantía de confidencialidad.

Reimpreso con el permiso de la Asociación de Títulos de Tierras de California (California Land Title Association, CLTA). (10.15.13) Old Republic proporciona esta información de manera gratuita, como un servicio al cliente y no hace garantías o representaciones en cuanto a su exactitud.

Old Republic recomienda encarecidamente que los consumidores investiguen diversos asuntos relacionados con la privacidad y la protección de información personal privada u obtengan orientación y asesoría de un profesional calificado en este campo y en cualquier asunto en particular que les pueda afectar.

