

Informes preliminares: Algunas cuestiones básicas

Después de meses de búsqueda, finalmente la encontró: la casa perfecta de sus sueños. Pero, ¿es perfecta? ¿Estará comprando más que sólo una casa hermosa? ¿También estará adquiriendo gravámenes constituidos sobre la propiedad por sus dueños anteriores? ¿Se han inscripto documentos que restrinjan el uso que usted le dé a la propiedad?

El informe preliminar le brindará la oportunidad, antes de efectuar la compra, de revisar las cuestiones registrales que afectan su propiedad y que quedarán excluidas de la cobertura ofrecida por su póliza de seguro de título, salvo que dichas cuestiones se liberen o eliminen antes de su compra.

¿Qué es un Informe preliminar?

Un informe preliminar es un informe que se prepara antes de emitir una póliza de seguro de título y que acredita la titularidad de una parcela específica de terreno, junto con los embargos y gravámenes que pesen sobre ella, los cuales no quedarán cubiertos en virtud de una póliza de seguro de título posterior.

¿Qué función cumple un Informe preliminar en el trámite inmobiliario?

Un informe preliminar contiene las condiciones según las cuales la compañía de títulos emitirá un determinado tipo de póliza de seguro de título.

El informe preliminar enumera, con anterioridad a la compra, los vicios que pudiere tener el título, así como los embargos y gravámenes que quedarían excluidos de la cobertura en caso de que se llegare a emitir la póliza de seguro de título solicitada a la fecha del informe preliminar. En consecuencia, dicho informe podrá ser revisado y analizado por las partes de la respectiva transacción inmobiliaria y sus respectivos agentes.

De este modo, el informe preliminar brinda la oportunidad de procurar la eliminación de conceptos referenciados en el informe y que pueden ser objeto de impugnación por parte del comprador antes de proceder con la compraventa.



¿Cuándo y cómo se produce el Informe preliminar?

Poco tiempo después de abrirse el fideicomiso, se le realizará un pedido a la compañía de títulos para que se inicie el trámite de producción del informe.

Este trámite requiere de la recopilación y revisión de determinadas cuestiones registrales inscriptas en relación tanto con la propiedad como con las partes de la transacción inmobiliaria. Algunos ejemplos de dichas cuestiones registrales pueden ser que haya una escritura constitutiva de fideicomiso inscripta contra la propiedad o bien un embargo o inhibición inscriptos contra la persona del comprador o vendedor en razón de una sentencia judicial impaga o impuestos no saldados.

Estas cuestiones registrales aparecen enumeradas por orden como "excepciones" en el informe preliminar. Seguirán revistiendo carácter de excepciones respecto de la cobertura del seguro salvo que se eliminen o liberen con anterioridad a la transferencia de titularidad.

¿A qué debería prestarle atención al momento de leer mi Informe preliminar?

A. Primordialmente, debería interesarse por comprender el alcance de sus derechos de propiedad. Esto significa que debería revisar el derecho de dominio que recae sobre la propiedad que está adquiriendo y la descripción de la propiedad, así como también todos los reclamos, restricciones o derechos de terceros que pesen o afecten la propiedad.

El informe detallará en una declaración de derechos adquiridos no sólo el grado, sino también la cantidad, naturaleza y extensión del derecho que el propietario tiene sobre el bien inmueble. La forma más común de derecho es el que se conoce como "derecho de dominio pleno" o "dominio" que es el tipo de derecho de más alto rango que un propietario puede tener sobre un inmueble.

Los embargos, restricciones y derechos litigiosos de terceros que se excluyen de la cobertura aparecen enumerados por orden como "excepciones" en el informe preliminar. Éstas pueden tratarse de reclamos planteados por acreedores que tienen embargos o privilegios por el pago de impuestos o avalúos impositivos. También puede haber restricciones registrales que se hayan constituido en una escritura anterior o bien estén previstas en lo que se denomina cláusula CC&R (por sus siglas en inglés), alusiva a obligaciones, condiciones y restricciones propter rem. Por último, no son poco comunes los derechos de terceros que pueden afectar un inmueble, como ser las servidumbres concedidas por un propietario anterior que limiten el uso que usted le vaya a dar a la propiedad. Cuando compra una propiedad, seguramente usted no desea tener este tipo de reclamos o restricciones que pesen sobre ella.

En cambio, es probable que desee finiquitar todo tipo de concepto no deseado con anterioridad a su compra.

Además de las limitaciones enumeradas anteriormente, es posible que se adjunte a su informe preliminar un concepto anexo un listado impreso de las excepciones y exclusiones estándar en las que se detalla los conceptos no cubiertos por su póliza de seguro de título. A diferencia de las exclusiones numeradas, que son específicas de la propiedad que está comprando, éstas son excepciones y exclusiones estándar que aparecen en las pólizas de seguro de título. La revisión de esta sección es importante porque establece las cuestiones que no quedarán cubiertas según su póliza de seguro de título, pero que usted querrá averiguar, como por ejemplo las leyes y reglamentaciones gubernamentales que rigen la edificación y zonificación.

¿Revelará el Informe preliminar la totalidad del estado del título de una propiedad?

No. Es importante advertir que el informe preliminar no constituye un declaración por escrito de índole contractual en cuanto al estado del título, por lo que es probable que no enumere todos los embargos, vicios y gravámenes que afectan al título que confiere derecho a la propiedad, sino que meramente informa la titularidad actual y las cuestiones registrales vigentes que la compañía de títulos excluirá de su cobertura en caso de emitirse con posterioridad una póliza de seguro de título.

¿Es un Informe preliminar lo mismo que un seguro de título?

Definitivamente no. Un informe preliminar constituye una oferta asegurar, por lo que no es un informe con los antecedentes registrales completos de los documentos

inscriptos vinculados con la propiedad. Un informe preliminar es una declaración de términos y condiciones de la oferta para emitir una póliza de seguro de título, no una declaración de índole contractual y vinculante en cuanto al estado que revista el respectivo título.

Estas distinciones son importantes por los siguientes motivos: en primer lugar, no hay contrato ni responsabilidad hasta tanto se emita la póliza de seguro de título; en segundo lugar, la póliza de seguro de título se emite a favor de un determinado asegurado y los terceros no pueden reclamar el beneficio de dicha póliza.

¿Puedo estar protegido de los riesgos de título antes de cerrar la transacción inmobiliaria?

Sí, se puede. Las compañías de títulos pueden proteger su derecho por medio de la emisión de "seguros provisionales" y "compromisos".

Un seguro provisional es un acuerdo por el cual se acepta brindar un seguro que le ofrece cobertura temporaria hasta tanto se emita la póliza formal. Un compromiso ya consiste en una obligación contractual que asume el asegurador del título en virtud del cual éste garantiza la titularidad del bien inmueble una vez cumplidos los requisitos allí formulados.

Analice junto con el asegurador de su título cuál es el medio más idóneo para proteger sus intereses.

¿Cómo consigo finiquitar embargos y gravámenes no deseados?

Con seguridad querrá revisar detenidamente el informe preliminar. En caso de que su título de propiedad sea imperfecto o insuficiente, tanto usted como sus agentes colaborarán con el vendedor y sus respectivos agentes para levantar los embargos y gravámenes no deseados con anterioridad a la toma del título.

¿A quién puedo acudir para obtener más información sobre los informes preliminares?

Su agente de bienes raíces y su abogado, si decide utilizar uno, le ayudarán a explicarle el informe preliminar. Su compañía de depósito en garantía y títulos de propiedad también puede ser una fuente útil

CONCLUSIÓN: En un negocio que se dirige a la eliminación de riesgos, los esfuerzos que conducen a la elaboración del informe preliminar, que está diseñado para facilitar la emisión de una póliza de seguro de título, es quizás la función más importante que se realiza

Reproducido con el permiso de la Asociación de títulos de propiedad de California
Actualizado: noviembre de 2019

09/2021 | © 2021 Old Republic Title | OR1996-DI-S | Old Republic Title provee esta información libre de costo como un servicio a los consumidores y no hace garantías ni representaciones sobre su veracidad.

Old Republic Title recomienda que los consumidores busquen asesoría con un abogado que se especialice en Impuestos de Bienes Inmuebles o con un profesional calificado en asuntos de Impuestos de Bienes Inmuebles para obtener información más amplia y actualizada sobre cualquier detalle que los pueda afectar relacionado a impuestos de bienes inmuebles.