

## GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: ESCRITURAS Y TÍTULOS

El día del cierre es un momento muy importante para compradores y vendedores por igual. El proceso de compraventa culmina cuando los derechos de propiedad sobre la vivienda se transfieren formalmente del vendedor al comprador. Estos son los principales temas relacionados con las escrituras y los títulos de propiedad:

**¿Qué es una escritura?** Una escritura es un documento legal que transfiere formalmente la titularidad de una propiedad del vendedor al comprador. Si bien los requisitos contractuales varían de un estado a otro, todas las escrituras deben contener como mínimo los nombres de ambas partes y la firma del vendedor. En muchos casos, también se exige la firma del comprador y una descripción de la propiedad. Las escrituras por lo general se inscriben ante una oficina gubernamental para hacerlas parte del registro público.

**¿Qué es un título?** Si bien una escritura es un documento físico, el título es un concepto abstracto referido a los derechos de propiedad que se transfieren a un nuevo titular mediante la escritura. La transferencia del título de propiedad genera la obligación de pagar un impuesto a la transferencia por única vez, aparte de los [impuestos a la propiedad](#) anuales, que puede estar a cargo del comprador o el vendedor según lo que dispongan las leyes locales.

**¿Hay distintos tipos de escrituras?** Sí. Los derechos de propiedad que se transmiten pueden variar según el tipo de escritura; un agente [REALTOR®](#) está preparado para ayudarlo a informarse sobre los derechos que se le transfieren en virtud de la escritura que firme. Pero, en la mayoría de las ventas de viviendas, lo habitual es celebrar escrituras de propiedad con garantía de título, que brindan el mayor nivel de protección a los compradores. Este tipo de escritura garantiza al comprador que recibe la titularidad legal plena y el derecho a vender la propiedad.

**¿Qué es el estudio de título?** El estudio de título —un [paso entre la firma y el cierre](#) de una vivienda que es fundamental— identifica las afectaciones que podría haber en un título de propiedad, como por ejemplo la existencia de gravámenes, que son derechos legales que un acreedor tiene sobre la propiedad de una persona para garantizar el pago de una obligación o deuda. Un gravamen puede causar grandes complicaciones a la hora de vender una propiedad y las entidades de crédito podrían negarse a financiar la compra de viviendas afectadas por gravámenes. Algunos vendedores ofrecen cubrir los costos del estudio de título como [concesión](#) para atraer a más compradores o con el fin de cerrar un acuerdo. Si está [financiando la compra de la vivienda](#) con una hipoteca, la entidad de crédito por lo general va a solicitar que se realice el estudio de título para verificar que el vendedor es efectivamente el propietario de la vivienda.

**¿Qué es el seguro de título?** Si bien el [seguro del propietario](#) cubre las pérdidas o los daños imprevistos que sufra la vivienda o propiedad, el seguro de título protege sus derechos de propiedad sobre la vivienda. Por ejemplo, abarca la protección contra los reclamos fraudulentos que pudieran hacerse contra su derecho de propiedad, así como los errores cometidos en ventas anteriores, como nombres escritos incorrectamente o descripciones inexactas de la vivienda.

**¿El seguro de título es un requisito?** Si está [financiando la compra de la vivienda](#) con una hipoteca, la entidad de crédito pedirá que se contrate un seguro de título para protegerse contra los defectos que pudiera haber en el título y para garantizar la validez y ejecutabilidad del documento hipotecario. No obstante, además de la póliza que la entidad de crédito exige para proteger su inversión —que es equivalente al importe de la hipoteca al momento de su constitución— es posible optar por una póliza del propietario, que cubre hasta el precio de compra de la vivienda.

**¿Tendré la titularidad plena si compro una vivienda en una comunidad con HOA o en un condominio?** Los titulares de propiedades individuales en una comunidad con [asociación de propietarios](#) (HOA) poseen la propiedad plena de la vivienda y del lote, es decir, la titularidad es igual a la de viviendas que no están en comunidades con HOA. Sin embargo, debido a que las HOA establecen normas y regulaciones a los residentes y sus propiedades, podría haber restricciones relativas al uso de

la vivienda (por ejemplo, respecto de las modificaciones que es posible realizar) en virtud de las disposiciones establecidas por la HOA. Del mismo modo, en un condominio los propietarios poseen la titularidad plena de las unidades en las que viven y, además, una participación en la propiedad de las áreas comunes del edificio.

**¿Cómo son los derechos de propiedad en las cooperativas de vivienda?** A diferencia de lo que ocurre en los condominios o en las viviendas de comunidades con HOA, quienes viven en una propiedad de una cooperativa de vivienda participan en la titularidad de todo el complejo y celebran un acuerdo de arrendamiento propietario de un apartamento en particular, en lugar de firmar una escritura de propiedad tradicional.

***Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](https://www.factsrealtor.com) para más información y recursos.***