

# 70

## Y TANTAS MANERAS EN QUE USTED PODRÍA LLEGAR A PERDER SU VIVIENDA

### Y UNA MANERA DE PROTEGERLO

#### SU PÓLIZA DE SEGURO DE TÍTULO LO PROTEGE CONTRA POSIBLES ERRORES OCULTOS COMO:

1. Falsificaciones de escrituras, hipotecas, liquidaciones, paz y salvos.
2. Escritura firmada por una persona demente o mentalmente incapacitada.
3. Escritura firmada por un menor (puede ser rechazada).
4. Escritura de una corporación no autorizada por los estatutos corporativos o presentada bajo una resolución corporativa falsificada.
5. Escritura de sociedad no autorizada bajo los reglamentos de la sociedad.
6. Escritura del supuesto administrador, no autorizada por el acuerdo administrativo.
7. Escritura para o de una "corporación" antes de su constitución, o después de la pérdida de la personería jurídica.
8. Escritura de nulidad legal (nombrándose, por ejemplo, una iglesia, entidad de caridad o club).
9. Escritura firmada por una persona en un país extranjero, susceptible a ser catalogada como incompetente, desautorizada, o en contra de las leyes extranjeras.
10. Reclamos resultantes como consecuencia del uso de un "alias" o un nombre ficticio por el propietario anterior.
11. Escritura recusada que se considera ha sido realizada bajo fraude, influencia indebida o coacción.
12. Escritura realizada, siguiendo la extinción del derecho de redimir una hipoteca por medios no judiciales, en la que no se siguió el procedimiento requerido.
13. Escritura que afecta terrenos en procesos judiciales (bancarrotas, liquidación, verificación de testamento, custodia, disolución matrimonial) no autorizada por la corte.
14. Escritura efectuada después de procesos judiciales, sujeta a apelación o posterior orden judicial.
15. Escritura posterior a procesos judiciales, donde todas las partes necesarias no fueron reunidas.
16. Carencia de jurisdicción sobre las personas o propiedad en procedimientos judiciales.
17. 17. Escritura firmada por error (el otorgante no supo qué se firmaba).
18. 18. Escritura ejecutada bajo un poder falsificado.
19. 19. Escritura ejecutada bajo un poder vencido (muerte, incapacidad, o demencia del otorgante).
20. Escritura aparentemente válida, pero realmente emitida después de la muerte del cedente o cesionario.
21. Escritura que afecta un bien, supuestamente propiedad exclusiva del otorgante, cuando realmente es propiedad comunitaria o compartida.
22. El divorcio no dado a conocer, de quien se hace pasar como único heredero del cónyuge fallecido.
23. Escritura que afecta la propiedad de una persona fallecida, sin reunir a todos los herederos.
24. Escritura posterior a la administración patrimonial de una persona desaparecida, que posteriormente reaparece.
25. Escritura de traspaso por parte de un heredero o sobreviviente de un patrimonio conjunto, que asesinó al difunto.
26. Escritura de traspaso y procesos, que afectan los derechos de los miembros de las fuerzas armadas, protegidos por la Ley de alivio a Soldados y Marineros (Soldiers and Sailors Relief Act).
27. Traspaso inválido, por violación de la ley (pago de deudas de juego, pago de un contrato para cometer un crimen, o un traspaso hecho en restricción de comercio).
28. Escritura de terrenos incluyendo "zonas pantanosas," sujetas a fondos públicos.
29. Escritura de una entidad gubernamental, expuesta a ser considerada ilegal o desautorizada.
30. Liberación inválida de una hipoteca previamente cancelada, debido

**Allegiance**  
TITLE COMPANY

[www.allegiantitle.com](http://www.allegiantitle.com)

AN INDEPENDENT POLICY-ISSUING AGENT OF FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY

©2015 First American Financial Corporation and/or its affiliates. All rights reserved. ▼ NYSE: FAF

Reprinted with permission. First American Title Insurance Company makes no express or implied warranty respecting the information presented and assumes no responsibility for errors or omissions. First American, the eagle logo, First American Title, and firstam.com are registered trademarks or trademarks of First American Financial Corporation and/or its affiliates.

To find an Allegiance Title branch location near you visit [www.allegiantitle.com](http://www.allegiantitle.com)

- a la adquisición del pagaré, por parte del comprador de buena fe (sin notificación de pago).
31. Liberación inválida de una hipoteca previamente cancelada, debido a la quiebra del acreedor, antes de registrarse la liberación (evadiendo los poderes de la bancarota).
  32. Liberación inválida de una hipoteca o gravamen previo, por ser obtenido en forma fraudulenta por el predecesor del título.
  33. Liberación discutible de una hipoteca o gravamen previo, reemitido por error o malentendido.
  34. Acuerdo de subordinación inválido, ocasionando que el interés secundario o más reciente sea restaurado como preferencial.
  35. Escritura registrada, pero que no fue correctamente archivada, para su localización en los registros de tierras.
  36. Impuestos registrados a nivel federal o estatal gravados, no dados a conocer.
  37. Sentencia registrada pero sin notificar, de un embargo por manutención de hijos menores y cónyuge.
  38. Hipoteca anterior registrada y no revelada.
  39. Notificación de una demanda pendiente registrada pero no revelada, que afecta los terrenos.
  40. Embargo ambiental, que ha sido registrado pero no revelado.
  41. Opción o derecho de preferencia, para la compra de un bien registrado pero no revelado.
  42. Estipulaciones y restricciones con o sin derechos de revertir, que han sido registradas pero no reveladas.
  43. Servidumbres registradas, pero no reveladas (para acceso, servicios públicos, drenaje, espacio aéreo, vista) beneficiando terrenos contiguos.
  44. Acuerdos sobre linderos, muros medianeros o zonas comunes, registrados pero no revelados.
  45. Errores en los registros de impuestos (envío por correo de la cuenta de impuestos a la parte incorrecta, resultando en un impuesto sobre las ventas o pago acreditado a la parte equivocada).
  46. Descargos erróneos de impuestos o valoración de gravámenes, que luego se incluyen en los registros de impuestos.
  47. Informes erróneos, suministrados por los agentes de la oficina de impuestos (sin ceñirse al gobierno local).
  48. Valoraciones especiales que se convierten en gravámenes cuando entra en vigencia una ley u ordenanza, pero antes de que exista notificación registrada de ello o se dé comienzo a mejoras sobre las que se hace la valoración.
  49. Reclamo de la comisión del proveedor.
  50. Reclamo de gravamen equitativo.
  51. Cláusulas o restricciones ambiguas, en documentos antiguos.
  52. Mala interpretación de testamentos, escrituras y otros documentos.
  53. Descubrimiento del testamento de quien se suponía no había dejado herederos, después de la verificación del testamento.
  54. Descubrimiento de un testamento posterior, después de la verificación del primer testamento.
  55. Descripciones legales erróneas o inadecuadas.
  56. Escrituras de tierras sin derecho a acceso a una calle o carretera pública.
  57. Escritura de tierras con acceso legal sujeto a condiciones o restricciones registradas pero no reveladas.
  58. Derecho al acceso que ha sido eliminado, debido a la ejecución hipotecaria en terreno vecino.
  59. Fallas evidentes en documentos registrados (por ejemplo, no adjuntar certificación notarial o descripción legal).
  60. Falla en la certificación debido a carencia de autoridad del notario (certificación tomada antes del período de comisión o después de que ésta haya vencido).
  61. Notarización o testimonio falsificados.
  62. Escrituras mal registradas (condado equivocado, páginas u otros contenidos faltantes, o sin el pago requerido).
  63. Escritura del otorgante a quien se acusa de haber adquirido título mediante fraude a los acreedores del propietario anterior.
- Y puede solicitarse cobertura adicional para protegerse contra otros vacíos tales como:**
64. Escritura de un comprador por parte de quien previamente ha vendido o ha arrendado el mismo terreno a una tercera persona mediante un contrato no registrado, donde el tercero se encuentra en posesión del predio.
  65. Reclamo de derechos establecidos, no registrados ni revelados en la mediación.
  66. Localización física de la servidumbre (tubería subterránea o acueducto) que no corresponde con la servidumbre registrada.
  67. Escritura de tierras con mejoras que invaden terrenos de terceros.
  68. Levantamiento de terrero mal hecho (datos erróneos de localización, dimensiones, áreas de servidumbres, o mejoras sobre el terreno).
  69. Reclamos por "Gravámenes técnicos" (asegurando el pago a contratistas y proveedores de materiales para mejoras del hogar) que a pesar de ir anexos, no han sido registrados.
  70. Gravámenes del gobierno federal o estatal sobre impuestos a la herencia (pueden anexarse sin notificación registrada).
  71. Violación preexistente de las leyes que rigen el trazado de mapas de la subdivisión.
  72. Violación preexistente de las leyes de subdivisión de mapas.
  73. Violación preexistente de condiciones, cláusulas y restricciones que afectan el terreno.

**Una falsificación hecha 50** años atrás; una escritura ejecutada bajo coacción; un estado de bigamia que se mantuvo oculto; un error notarial en la oficina de registros del condado; un pago de impuestos mal aplicado, son sólo algunos de los errores ocultos de un título que pueden hacerlo perder su propiedad. Y, aún si no llegara a perderla completamente, los problemas en los títulos podrían impedirle venderla e incluso regalarla.

Usted no quiere que un problema que ocurrió mucho antes de adquirir su propiedad, lo prive de ésta o de su derecho de usarla o deshacerse de ella. Y usted no quiere incurrir en costos potencialmente desastrosos, al tener que defender sus derechos de propiedad en la corte.

Una póliza de seguro de título de propiedad con First American Title, es la mejor protección contra posibles errores que podrían permanecer ocultos, aún después de un minucioso análisis de los registros públicos. Si usted es un prestamista, una póliza de seguro de título está también disponible para proteger la seguridad de su interés asegurable. Por una prima única, First American Title acepta reembolsarle, por las pérdidas sufridas debido a errores ocultos existentes, antes de la fecha de expedición de su póliza, hasta por el monto de la misma.