



ELIMINANDO

La Excepción de Área y Límites

“¿Cuándo 'eliminar' es en realidad 'agregar?’”

¿Cuándo elimina la Excepción de Área y Límites en una póliza de seguro de título de Texas!

Igual que ocurre con gran parte del lenguaje jurídico, el punto "Excepción de Área y Límites" de las pólizas de seguro de títulos y las versiones actualizadas de varios contratos de TREC, son confusos para cualquiera que no esté familiarizado con la jerga del sector. Para comenzar, el siguiente es un glosario básico de términos:

Estudio

Una representación de la propiedad preparada por un proveedor con licencia que muestra las medidas del área, los límites de la propiedad, las estructuras, las cercas, las servidumbres y otras características permanentes de una propiedad, tanto visibles en el terreno como registradas en documentos en el registro público.

Excepción de Área y Límites

Contenido del Anexo B de un compromiso de título y póliza de título que dice que el asegurador del título no es responsable de las discrepancias en los límites de la propiedad, las estructuras de otras personas construidas sobre los límites de la propiedad y otras cuestiones similares que se mostrarían en un estudio de la propiedad.

Párrafo 6 (A) #8 del contrato de 1 a 4 familias

Enmienda a la Excepción de Área y Límites

Con un estudio satisfactorio revisado y aprobado por la compañía del título, el comprador puede optar por modificar la Excepción de Área y Límites, que agrega cobertura a la Póliza de Título del Propietario. El costo para la parte responsable (según lo determine el contrato) es del 5% o el 15% de la prima del seguro del título, según lo determine el tipo de propiedad descrita en la póliza de título del propietario.

¿Se entiende? Cuando un comprador elige modificar la Excepción de Área y Límites, ¡recupera la cobertura que estaba retenida por la excepción original completa en la póliza de título!

(8) La excepción estándar publicada respecto a discrepancias, conflictos, escasez en líneas de área o límites, invasiones o protrusiones, o mejoras superpuestas:

(i) no se modificará ni eliminará de la póliza de título; o

(ii) se modificará para que diga: "escasez de área" a expensas de Comprador Vendedor

Póliza de título del propietario

El siguiente es el contenido general completo de la Póliza de Seguro de Título del Propietario de Texas, sin la modificación:

COMPañÍA DE GARANTÍA DE RECURSOS DE TÍTULOS
PÓLIZA DE SEGURO DE TÍTULO PARA PROPIETARIOS RESIDENCIALES DE TEXAS
RESIDENCIAS DE UNA A CUATRO FAMILIAS (T-1 R)

PROGRAMACIÓN B

EXCEPCIONES

No cubrimos pérdidas, costos, honorarios de abogados y gastos que resulten de:

1. A continuación se detallan los pactos restrictivos de registro (debemos insertar datos de registro específicos o eliminar esta excepción):
Volumen 4700, página 124, Registros de Escrituras y Planos, Volumen 1049, Página 171, Volumen 1095, Página 385, Volumen 1188, Página 477, Volumen 1193, página 87, Volumen 1525, página 233 y Volumen 1535, página 484, Registros de Escrituras, Condado de Bexar, Texas, omitiendo cualquier pacto o
2. Cualquier discrepancia, conflicto o escasez en el área o las líneas fronterizas, o cualquier invasión o protrusión, o superposición de mejoras. El Riesgo Cubierto 2 (c) se elimina en el presente instrumento.
3. Derechos de propiedad familiar o comunitaria, o derechos de supervivencia, si los hubiera, de cualquier cónyuge de cualquier asegurado. (Aplicable únicamente a la Póliza del Propietario).

El siguiente es el mismo párrafo con la Excepción de Área y Límites modificada:

COMPañÍA DE GARANTÍA DE RECURSOS DE TÍTULOS
PÓLIZA DE SEGURO DE TÍTULO PARA PROPIETARIOS RESIDENCIALES DE TEXAS
RESIDENCIAS DE UNA A CUATRO FAMILIAS (T-1 R)

PROGRAMACIÓN B

EXCEPCIONES

No cubrimos pérdidas, costos, honorarios de abogados y gastos que resulten de:

1. A continuación se detallan los pactos restrictivos de registro (debemos insertar datos de registro específicos o eliminar esta excepción):
Volumen 4700, página 124, Registros de Escrituras y Planos, Volumen 1049, Página 171, Volumen 1095, Página 385, Volumen 1188, Página 477, Volumen 1193, página 87, Volumen 1525, página 233 y Volumen 1535, página 484, Registros de Escrituras, Condado de Bexar, Texas, omitiendo cualquier pacto o
2. Escasez en la zona
3. Derechos de propiedad familiar o comunitaria, o derechos de supervivencia, si los hubiera, de cualquier cónyuge de cualquier asegurado. (Aplicable únicamente a la Póliza del Propietario).

Como se puede ver, hay más cobertura en el segundo ejemplo porque quedan menos excepciones en la póliza - sí, el procedimiento consiste literalmente en repasar los elementos eliminados. Estos son algunos ejemplos de escenarios en los que el propietario estaría protegido:*

- Una empresa de servicios públicos requiere la eliminación de las mejoras ubicadas en una servidumbre.
- Existe un problema con el estudio que se utilizó cuando el comprador compró la propiedad. El nuevo vecino del comprador afirma que es necesario mover la cerca. El comprador no puede recurrir al inspector, ya que el estudio se realizó para el anterior propietario.
- La Asociación de Propietarios afirma que las mejoras se construyeron sobre una línea de construcción y exige que se eliminen las mejoras.
- Un vecino sostiene que las mejoras garantizadas están sobre la línea de su propiedad.

*Estos ejemplos son únicamente para fines ilustrativos y no constituyen una cobertura real de ninguna propiedad concreta en ninguna póliza de título específica.

El costo de la cobertura de excepción de Área y Límites depende del tipo de propiedad descrita en la póliza de título del propietario. Emitiremos automáticamente un endoso T-19.1 cuando modifiquemos la Excepción de Área y Límites para brindarle la mayor cobertura de póliza disponible.

Propiedad residencial

Terreno más casa

Cobertura de Área y Límites: 5% de la prima de la póliza de título del propietario
T19.1 emitido junto con la Cobertura de Área y Límites: 5% de la prima de la póliza de título del propietario
T19.1 emitido por sí mismo: 10% de la prima de la póliza de título del propietario

Terreno vacío

Cobertura de Área y Límites: 15% de la prima de la póliza de título del propietario
T19.1 emitido junto con la Cobertura de Área y Límites: 10% de la prima de la póliza de título del propietario
T19.1 emitido por sí mismo: 15% de la prima de la póliza de título del propietario

Terreno vacío con construcción pendiente

Cobertura de Área y Límites: 5% de la prima de la póliza de título del propietario
T19.1 emitido junto con la Cobertura de Área y Límites: 5% de la prima de la póliza de título del propietario
T19.1 emitido por sí mismo: 10% de la prima de la póliza de título del propietario

Comuníquese con su equipo de depósito en garantía para conocer los costos estimados. Para propiedades residenciales, puede usar nuestra calculadora de primas que se encuentra en nuestro sitio web, IndependenceTitle.com. Para propiedades no residenciales, comuníquese con su equipo de depósito en garantía.