



Grant Deed and Quit Claim Deed

What is the difference?

This is a common question. Both convey interest in a property, so why have two different deeds? What is the implication of using one over the other? In truth, they serve two very different purposes.

Grant Deed

A Grant Deed implies the following:

1. The Grantor has not transferred ownership in this property to any person other than the Grantee
2. That the property is, at the time of conveyance, free from liens or encumbrances incurred by the Grantor

Quit Claim Deed

A Quit Claim Deed transfers only any present title, right or interest that the Grantor may have. There are no warranties regarding liens or encumbrances and no representation of either past or future ownership. This is one of the reasons that a Spousal Quit Claim Deed is used to relinquish any potential interest of the spouse when a purchase is made.

An REO transaction is another example of when a Quit Claim Deed may be used. The REO Owner may or may not be aware of the preforeclosure history of the property. REO owners who have no such knowledge may be unwilling to give a new buyer the implied warranties provided by a Grant Deed. Without those implied warranties, the buyer accepts the risks that may have been covered by those implied warranties. Title insurance can help to play a vital role in protecting the buyer's ownership interests and reduce those risks in certain circumstances.



First American Title™



Escritura de Transferencia y Escritura de Finiquito

¿Cuál es la diferencia?

Es una pregunta común. Ambas conceden un interés en una propiedad, ¿por qué entonces hay diferentes escrituras? ¿Qué implicaciones hay al usar una y no otra? En realidad, sirven dos propósitos muy distintos.

Escritura de Transferencia

Una Escritura de Transferencia implica lo siguiente:

1. El cedente no ha transferido la propiedad de este inmueble a nadie aparte del concesionario o beneficiario.
2. Que la propiedad, en el momento del traspaso, está libre de gravámenes o compromisos contraídos por el cedente.

Escritura de Finiquito

Una Escritura de Finiquito transfiere únicamente el título actual, derecho o interés que pueda tener el cedente. No hay garantía en cuanto a gravámenes o compromisos y no se declara derecho de propiedad en el pasado o futuro. Esta es una de las razones por las que se utiliza una Escritura de Finiquito Conyugal para renunciar a cualquier posible interés de un cónyuge cuando se realiza una compra.

Una transacción en la que la entidad financiera ha tomado posesión de la propiedad [por sus siglas en inglés REO] es otro ejemplo de cuándo puede usarse una Escritura de Finiquito. El propietario puede o no estar al tanto de la trayectoria antes de la ejecución hipotecaria. Los dueños de estas propiedades que no tienen este conocimiento pueden no estar dispuestos a conceder al nuevo comprador las garantías implícitas que proporciona una Escritura de Traspaso. Sin estas garantías implícitas, el comprador acepta los riesgos que pudieron haberse cubierto bajo tales garantías implícitas. El seguro del título puede jugar un papel vital en la protección de los intereses de propiedad del comprador y reducir aquellos riesgos en ciertas circunstancias.



First American Title™