

FORMAS DE TITULARIDAD FRECUENTES



¿Cómo puedo adquirir la titularidad de la propiedad que estoy comprando?

Esta es una pregunta importante que los compradores de propiedades de California le formulan a su agente inmobiliario, de cuentas en custodia y títulos.

Lamentablemente, si bien estos profesionales pueden identificar los diversos métodos de adquirir una propiedad, es probable que no recomienden una forma de titularidad específica, ya que esto podría constituir el ejercicio del derecho.

Dado que la propiedad es un bien cada vez más valioso, la pregunta sobre la forma de titularidad de una propiedad ha cobrado mayor importancia. La forma de titularidad elegida —adquisición del título— determinará quiénes deben firmar los diversos documentos relativos a la propiedad y los derechos futuros de las partes interesadas. Entre estos derechos se incluyen aspectos como: impuestos sobre la propiedad, impuestos sobre la renta, impuestos de herencias y donaciones, capacidad de transferencia del título y responsabilidad frente a los reclamos de los acreedores. Además, la forma de adquisición del título puede tener consecuencias importantes ante el tribunal de sucesiones en caso de muerte.

La Asociación de Títulos de Propiedad de California (California Land Title Association o CLTA) aconseja a los compradores de propiedades que pongan especial atención en la forma de la titularidad. Es aconsejable que los compradores consulten a un asesor legal a fin de determinar la forma de titularidad más conveniente para su situación en particular, especialmente en casos de una propiedad a nombre de diversos propietarios.

La CLTA ha proporcionado las siguientes definiciones de las formas de adquisición de propiedades para fines informativos únicamente. Los consumidores no deben tomar estas definiciones en términos legales. La Asociación insta a todos los compradores de propiedades a que analicen cuidadosamente la decisión sobre la titularidad antes de cerrar la operación y busquen asesoramiento en caso de desconocer la forma de titularidad más adecuada para su situación en particular.

TITULAR ÚNICO

Es la titularidad a nombre de una persona u otra entidad en condiciones de adquirir un título. Por ejemplo:

- 1. Una mujer soltera/un hombre soltero:**
Un hombre o una mujer que no esté legalmente casado/a ni constituido/a como pareja de hecho. Por ejemplo: *Bruce Buyer, soltero.*
- 2. Un hombre casado o una mujer casada como titular único y propiedad por separado:**
Un hombre casado o una mujer casada que desee adquirir un título sólo a su nombre.

La compañía de títulos de propiedad que asegura el título requerirá que el cónyuge de la persona que adquiere el título de propiedad renuncie específicamente a su derecho, título e interés sobre la propiedad. De este modo, se establece que ambos cónyuges desean que el título de la propiedad se le otorgue a un cónyuge como titular único y propiedad por separado. Por ejemplo: *Bruce Buyer, casado, como titular único y propiedad por separado.*

- 3. Un integrante de una pareja de hecho registrada, como titular único o propiedad por separado:**
Un integrante de una pareja de hecho registrada que desee adquirir un título sólo a su nombre.

La compañía de títulos de propiedad que asegura el título requerirá que la pareja de hecho de la persona que adquiere el título de propiedad renuncie específicamente a su derecho, título e interés sobre la propiedad. De este modo, se establece que ambos integrantes de la pareja de hecho registrada desean que el título de la propiedad se le otorgue a un integrante de la pareja, como titular único y propiedad por separado. Por ejemplo: *Bruce Buyer, integrante de una pareja de hecho registrada, como titular único y propiedad por separado.*

CO-PROPIEDAD

La titularidad a nombre de dos o más personas puede conferirse de las siguientes formas:

- 1. Bienes gananciales**
Es una forma de conferir la titularidad de una propiedad que marido y mujer, o ambos integrantes de una pareja de hecho registrada, poseen conjuntamente. Los bienes gananciales son diferentes de la propiedad por separado, que es aquella adquirida antes de contraer matrimonio o antes del registro de la pareja de hecho, como donación o herencia individual, después de una separación legal o según acuerdo por escrito en el que se establece que ésta será propiedad de un cónyuge o un integrante de la pareja de hecho registrada.

FORMAS DE TITULARIDAD FRECUENTES



En California, la propiedad conferida a una persona casada o a un integrante de una pareja de hecho registrada es considerada bien ganancial, a menos que se especifique lo contrario. Dado que la titularidad sobre la propiedad es igual para ambas partes, éstas deben firmar todos los contratos y documentos relativos a la transferencia de la propiedad o al utilizarla como garantía de un préstamo. Cada propietario tiene el derecho de disponer de su mitad del bien ganancial, por testamento. Por ejemplo: *Bruce Buyer y Bárbara Buyer, marido y mujer, como bien ganancial.*

- 2. Bienes gananciales con derecho de supervivencia:**
Es una forma de conferir la titularidad de una propiedad que marido y mujer, o ambos integrantes de una pareja de hecho registrada, poseen conjuntamente. Esta forma de titularidad tiene características en común con los bienes gananciales, más el beneficio del derecho de supervivencia similar al título en tenencia conjunta. Probablemente apliquen beneficios fiscales para este tipo de titularidad. Ante la muerte de uno de los propietarios, su interés en el bien cesa y el sobreviviente adquiere la titularidad de la propiedad. Por ejemplo: *Bruce Buyer y Bárbara Buyer, marido y mujer, como bien ganancial con derecho de supervivencia.*
- 3. Tenencia conjunta:**
Es una forma de conferir la titularidad de una propiedad que dos personas (que podría ser un matrimonio o una pareja de hecho registrada) con los mismos intereses, sujetos al derecho de supervivencia en la o las tenencias conjuntas del sobreviviente. El título debe haber sido adquirido en el mismo momento, por el mismo acto de transferencia y el documento debe declarar expresamente la intención de crear una tenencia conjunta. Cuando muere uno de los coarrendatarios, la titularidad se transfiere automáticamente por ley al sobreviviente o a los sobrevivientes. Por consiguiente, la propiedad de tenencia conjunta no está sujeta a disposición testamentaria. Por ejemplo: *Bruce Buyer, George Buyer, como coarrendatarios.*
- 4. Tenencia en común:**
Es una forma de conferir la titularidad de una propiedad que dos o más personas cualesquiera poseen con intereses fraccionarios indivisos. Estos intereses fraccionarios pueden ser desiguales en cantidad o duración y pueden surgir en diferentes momentos. Cada coarrendatario posee una parte de la propiedad, tiene derecho a una parte semejante del usufructo de la propiedad y es responsable de una alícuota equivalente de los gastos. Cada coarrendatario puede vender, alquilar o legar a sus herederos esa parte de la propiedad que le pertenece. Por ejemplo: *Bruce Buyer, soltero, con un interés indiviso de 3/4 partes y Penny Purchaser, soltera, con un interés indiviso de 1/4 parte, como coarrendatarios...*

Otras formas de adquirir un título son:

- 1. Una corporación*:**
Es una entidad legal, constituida según las leyes estatales, compuesta por uno o más accionistas pero, desde el punto de vista legal, considerada con existencia y personería jurídica independientes de la de sus accionistas.
- 2. Una sociedad*:**
Una sociedad es la unión de dos o más personas dedicadas a actividades con fines de lucro como copropietarios, en el marco de la Ley Uniforme sobre Sociedades (Uniform Partnership Act). Una sociedad puede tener la titularidad de una propiedad a su nombre.
- 3. Fideicomisarios de un fideicomiso*:**
Un Fideicomiso es un contrato mediante el cual el título de propiedad se transfiere a una persona llamada fiduciario, para que quede en poder de esa persona encargada de su administración en pos del beneficio de los individuos designados en el contrato del fideicomiso, llamados beneficiarios.
- 4. Compañías de Responsabilidad Limitada (L.L.C.)*:**
Esta forma de propiedad es una entidad legal, semejante a la corporación y a la sociedad. El contrato en vigor determinará las actividades y los gravámenes impositivos de la L.L.C. Al igual que las corporaciones, su existencia es independiente de la de sus propietarios.

*En el caso de que el propietario sea una corporación, una sociedad, una L.L.C. o un fideicomiso, podrían requerirse actas y estatutos de constitución, contratos de sociedad, contratos que rigen las operaciones de la L.L.C., y contratos y/o certificados del fideicomiso.

Recuerde:

El método de adquisición de la titularidad de la propiedad tiene consecuencias legales importantes. Es aconsejable que consulte a un abogado a fin de determinar la titularidad más conveniente para su caso en particular.

The Title Consumer es una publicación de la Asociación de California de Títulos de Propiedad (California Land Title Association). Las compañías afiliadas a California Land Title Association trabajan para facilitar la transferencia de propiedades en California y brindar más información al público sobre el valor y el objetivo del seguro de títulos.



Reimpreso con la autorización de California Land Title Association
Copyright © Diciembre de 2004.
Todos los derechos reservados.