



Chicago Title



Chicago Title presenta

**Las Ocho Maneras Más Comunes
De Cómo Adquirir Título**



6 Propiedad en Común

Dentro de la propiedad en común, los copropietarios poseen intereses no divididos, pero opuestamente a la propiedad mancomunada, estos intereses no necesitan ser iguales en cantidad o duración y pueden ocurrir en diferentes fechas. No existe el derecho de sobrevivencia; cada propietario posee un interés el cual a su muerte, pasa a sus herederos o agentes. Ejemplo: Juan Pérez, un hombre soltero, con 3/4 partes no divididas del derecho, y Antonia López, una mujer soltera, con 1/3 parte no dividida del derecho, como tenencia en común.

CÓMO TOMAR TÍTULO

Ventajas y Limitaciones

Título de bienes raíces en California puede ser obtenido por individuos ya sea como único propietario o en co-propiedad. Co-propiedad en bienes raíces se manifiesta cuando el título está a nombre de dos o más personas. Hay varias formas de que el título sea designado en cada tipo de posesión. A continuación hacemos referencia a las ocho maneras más comunes de posesión y co-posesión.

POSESIÓN ABSOLUTA

1 A Un Hombre o Mujer Soltero(a)

Un hombre o mujer quien no ha estado casado(a). Ejemplo: Juan Pérez, un hombre soltero.

2 Un Hombre o Mujer No Casado(a)

Un hombre o mujer, quien habiendo estado casado(a), está legalmente divorciado(a). Ejemplo: Juan Pérez, un hombre no casado.

3 Un hombre/mujer casado/a o una pareja de hecho registrada, como su propiedad única y separada

Cuando un hombre o mujer casados o una pareja de hecho registrada desean adquirir un título solamente en su nombre, el cónyuge/pareja debe consentir, mediante una escritura traslativa de dominio sin garantía de título u otro medio, una

transferencia de propiedad en la que renuncie a todo derecho, título de propiedad o interés sobre la propiedad. Ejemplo: Juan Pérez, un hombre casado, como su propiedad única y separada; o Antonia López, una pareja de hecho, como su propiedad única y separada.

CO-POSESIÓN

4 Comunidad de Bienes

El Código Civil de California define la propiedad común como la propiedad adquirida por el esposo y la esposa o por cualquiera de los dos durante el matrimonio, la cual no fue adquirida como propiedad separada de cualquiera de los dos. La propiedad real transferida a un hombre o mujer casado(a) presume ser propiedad común, a menos que se defina de otra manera. Bajo la propiedad común, ambos esposos tienen el derecho a disponer de la mitad de la propiedad común. Si un(a) cónyuge no dispuso de su mitad a alguien que no es su esposo(a) toda la propiedad pasará al cónyuge sobreviviente sin proceso administrativo. Si uno de los cónyuges decide ejercer su derecho sobre su mitad, esa mitad estará sujeta a un proceso administrativo de bienes. Ejemplo: Juan Pérez, un hombre casado. Las parejas de hecho registradas tendrán los mismos derechos y protecciones.

5 Propiedad Mancomunada

La propiedad mancomunada es definida por el Código Civil como: "Un interés común es aquel poseído por dos o más personas en porcentajes iguales, por un título creado por un testamento o transferencia, declarado expresamente en el testamento o transferido para ser propiedad mancomunada." Una característica principal de la propiedad mancomunada es el derecho a la sobrevivencia. Cuando uno de los mancomunados muere, título de la propiedad inmediatamente pasa a los mancomunados sobrevivientes. Como consecuencia, la propiedad mancomunada no está sujeta a disposición de testamento. Ejemplo: Juan Pérez y María Pérez, marido y mujer, como copropiedad; o Juan Pérez y Antonia López, pareja de hecho registrada, como copropiedad.

7 Fideicomiso

Título de bienes raíces en California puede designarse en un fideicomiso. El fideicomiso mantiene título legal y equitativo de los bienes. El administrador del fideicomiso posee título para beneficio de un testador/beneficiario, quien retiene todas las responsabilidades y derecho de manejo.

8 Comunidad de Bienes con Derecho a la Sobrevivencia

La Comunidad de Bienes de un esposo y una esposa, cuando es declarado en el documento de transferencia que es de comunidad de bienes con derecho de sobrevivencia, y que puede ser aceptado en escrito la firma o las iniciales sobre el documento, será entregado a uno de los cónyuges después de la muerte del otro sin tener administración y sujeto a las mismas reglas como en los casos de propiedad mancomunada. La pareja de hecho registrada tendrá los mismos derechos y protecciones.

El sumario anterior describe unas cuantas formas de cómo tomar título en la adquisición de propiedades en California y son proveídas en California y son proveídas para información solamente. Para un mejor entendimiento de las consecuencias legales y de impuestos, se recomienda consulta apropiada. Cuando se adquiere título, hay que tomar en cuenta las importantes consecuencias legales y de impuestos. Se le recomienda que use los servicios de un abogado y/o contador público, para obtener consejo específico de como debe ud. adquirir título.



INTERESES DE CO-PROPIETARIOS

La comparación que proveemos a continuación es solamente informativa. No debe ser utilizada para determinar como debe ud. tomar título. Recomendamos que emplee los servicios de un abogado y/o un contador público para determinar las consecuencias legales y de impuestos de la forma en que ud. adquiera título.

	Comunidad de Bienes	Propiedad Mancomunada	Propiedad en Común	Propiedad en Sociedad	Fideicomiso	Comunidad de Bienes Derecho a la Supervivencia
Personas	Solamente esposo y esposa	Cualquier número de personas. (Pueden ser esposo y esposa)	Cualquier número de personas. (Pueden ser esposo y esposa)	Sólo socios. (Cualquier número)	Individuos, grupos de personas, sociedades o corporaciones, fideicomiso activo	Solamente esposo y esposa
División	Intereses en propiedad y administración son iguales. (Excepto: El control del negocio sólo es del esposo que lo administra)	Intereses del propietario deben ser iguales	Intereses del propietario pueden ser divididos en cualquier cantidad de partes iguales o desiguales	Intereses de posesión en relación con la sociedad	Posesión es un interés de propiedad personal y puede ser dividida en cualquier número de intereses	La propiedad e intereses administrativos son equitativos (excepto que el control del negocio es únicamente con la pareja de hecho administradora)
Título	Título en la comunidad de bienes. Intereses separados, administración unificada	Venta o impedimento por cualquier poseedor termina la propiedad mancomunada	Cada co-propietario tiene título separado legal a su interés no dividido	El título es basado en la "sociedad"	Título legal y equitativo está a nombre del fiduciario	Título en la comunidad de bienes. Administración unificada
Posesión	Ambos propietarios participan igualmente en la administración y control	Derechos iguales de posesión	Derechos iguales de posesión	Derechos iguales de posesión pero sólo para propósitos de la sociedad	Derechos de posesión así como se especifica en el fideicomiso	Ambos propietarios participan igualmente en la administración y control
Transferencia	Propiedad personal, menos artículos necesarios, puede ser traspasada para ser valorada sin el consentimiento del otro esposo. Bienes raíces requiere el consentimiento por escrito del otro esposo, e interés separado no puede ser traspasado excepto en caso de muerte	Traspaso por un co-propietario sin los otros termina la propiedad mancomunada	El interés de cada co-propietario puede ser transferido separadamente por cada propietario	Cualquier socio autorizado puede transferir propiedad de la sociedad para propósitos de la sociedad	Personas designadas dentro del convenio de fideicomiso, autorizan al fiduciario a traspasar la propiedad. También, el interés de un beneficiario en el fideicomiso puede ser traspaso	Derechos de los sobrevivientes pueden ser terminados usando las mismas reglas que terminan las propiedades mancomunadas
Estado legal de comprador	Comprador nada más puede adquirir título completo de comunidad. No puede adquirir solamente una parte	Comprador se convierte en poseedor en común con los otros dueños de la propiedad	Comprador se convierte en poseedor en común con los otros dueños de la propiedad	El comprador puede adquirir el título por completo	Un comprador puede obtener un interés beneficioso por transferencia o puede obtener título legal y equitativo del fiduciario	Comprador nada más puede adquirir título completo de comunidad. No puede adquirir solamente una parte
Muerte	A la muerte del co-propietario, la mitad le pertenece al sobreviviente exclusivamente. La mitad va por testamento al heredero del difunto o por sucesión al sobreviviente	A la muerte de un co-propietario, su interés termina y no puede ser traspasado por testamento. Propiedad pertenece al sobreviviente por derecho de supervivencia	A la muerte de un co-propietario, su interés pasa por testamento a su agente o herederos. No tiene derecho de supervivencia	A la muerte del socio, su interés de sociedad pasa al socio sobreviviente mientras se liquida la sociedad. La porción del socio desaparecido pasa a ser parte de sus bienes	Los beneficiarios del sucesor pueden ser nombrados en el convenio de fideicomiso, eliminado así la necesidad de validar un testamento	Con la muerte de uno de los esposos, los intereses de ambos pasan al sobreviviente sin administración y sujeto a las mismas reglas de propiedades mancomunadas
Estado legal del sucesor	Tenencia en común resulta entre heredero y sobreviviente, si se traspasa por medio de testamento	El último sobreviviente es el dueño de la propiedad	Agente o herederos se convierten en poseedores en común	Herederos o legatarios tienen derechos sobre el interés de la sociedad pero no en propiedad específica	Definido en el convenio de fideicomiso, generalmente el sucesor se convierte en el beneficiario y el fideicomiso y el fideicomiso continúa	El sobreviviente es el dueño de la propiedad
Derechos del acreedor	Propiedad de comunidad es responsable por las deudas de cualquier esposo, las cuales fueron hechas antes o después del matrimonio. La propiedad puede ser puesta en venta para satisfacer al acreedor	El interés de un co-propietario puede ser vendido para satisfacer a sus acreedores. Propiedad mancomunada es terminada y el acreedor resulta en poseedor en común	El interés de un co-propietario puede ser vendido para satisfacer a sus acreedores. Acreedores se convierten en un poseedor en común	El interés de un socio no puede ser tomado o vendido por separado por su acreedor personal, pero su parte de las ganancias si pueden ser obtenidas por él. la propiedad entera puede ser vendida en una venta de ejecución para satisfacer al acreedor de la sociedad	El acreedor puede obtener un orden para venta judicial del interés beneficiario o puede obtener un orden para que los bienes del fideicomiso sean liquidados y sus fondos distribuidos	Propiedad de comunidad es responsable por las deudas de cualquier esposo, las cuales fueron hechas antes o después del matrimonio. La propiedad puede ser puesta en venta para satisfacer al acreedor
Presunción	Se presume que la propiedad adquirida entre esposos es comunidad	Debe ser declarada explícitamente	Favorecidos en casos dudosos con la excepción de esposos	Se obtiene sólo por virtud del estado de la sociedad en la propiedad sometida a la sociedad	El fideicomiso está creado expresamente por un convenio de fideicomiso debidamente firmado	Debe ser declarada explícitamente



Chicago Title

Oficinas de Títulos y Depósito en Custodia en Todo el Estado

www.ChicagoTitle.com

Llame a su representante local de Chicago Title para más detalles
o para el lenguaje específico de póliza sobre nuestros productos de título.

©Chicago Title MS 906