

Maneras de adquirir el título

(Common Ways to Take Title)

Maneras comunes de adquirir el título de una propiedad residencial en California Ventajas y Limitaciones

	TENENCIA EN COMÚN	PROPIEDAD EN CONJUNTO	PATRIMONIO CONYUGAL	PATRIMONIO CONYUGAL CON DERECHO DE SUPERVIVENCIA
Partes	Dos o más personas ¹	Dos o más personas naturales	Esposos o compañeros domésticos ²	Esposos o compañeros domésticos ²
División	El dominio puede dividirse en cualquier cantidad de partes iguales o desiguales.	El dominio deberá ser dividido en partes iguales.	El dominio deberá ser dividido en partes iguales.	El dominio deberá ser dividido en partes iguales.
Establecimiento	Una o más escrituras (la ley supone que los intereses son iguales a menos que se especifique lo contrario.)	Una sola escritura (creando intereses idénticos). Debe especificar Propiedad en Conjunto.	Presunción de matrimonio o compañeros domésticos, o puede designarse en la escritura	Una sola escritura (creando intereses idénticos). Debe especificar Propiedad en Conjunto.
Posesión y Control	Igual	Igual	Igual	Igual
Transferencia	Cada copropietario puede transferir o hipotecar sus intereses por separado ³	Cada copropietario puede transferir o hipotecar sus intereses por separado pero resultará en tenencia en común ^{3&4}	Ambos cónyuges o compañeros domésticos deberán dar su consentimiento para transferir o hipotecar	Ambos cónyuges o compañeros domésticos deberán dar su consentimiento para transferir o hipotecar
Gravámenes contra un propietario	A menos que sean casados o compañeros domésticos, el interés de uno de los propietarios no está sujeto a gravámenes de otro propietario/deudor; pero puede ocurrir una venta forzada	El interés de el copropietario no está sujeto a gravámenes de otro propietario/deudor; pero puede ocurrir una venta forzada si ocurre antes del fallecimiento del otro copropietario/ deudor	Toda la propiedad puede quedar sujeta a venta forzada para satisfacer una deuda de cualquiera de los cónyuges o compañeros domésticos	Toda la propiedad puede quedar sujeta a venta forzada para satisfacer una deuda de cualquiera de los cónyuges o compañeros domésticos
Fallecimiento del copropietario	Los intereses del inado pasan al legatario o heredero, por testamento o intestado	Los intereses del inado automáticamente pasan al copropietario sobreviviente ("Derecho de supervivencia")	La mitad de los intereses del inado pasa al cónyuge o compañero doméstico sobreviviente a menos que se haya estipulado de otra manera en el testamento	La mitad de los intereses del inado pasa al cónyuge o compañero doméstico debido al derecho de supervivencia
Posibles ventajas/ desventajas	Los intereses de los copropietarios pueden transferirse por separado ³	Derecho de supervivencia (evita la autenticación del testamento); puede haber desventajas tributarias para los cónyuges	Derecho de supervivencia limitado; se exige consentimiento mutuo para transferir; el cónyuge o compañero doméstico sobreviviente puede tener ventajas tributarias ²	Derecho de supervivencia; se exige consentimiento mutuo para transferir; el cónyuge o compañero doméstico sobreviviente puede tener ventajas tributarias

1. El término "personas" incluye una persona natural o una corporación establecida legalmente, sociedad en comandita simple, compañía de responsabilidad limitada o sociedad general. La propiedad, que es objeto del ideicomiso, se coniere al ideicomisario (por lo general una persona natural o corporación).
2. Transferencias por cónyuges o compañeros domésticos pueden necesitar una escritura de iniquito del cónyuge/compañero doméstico para ines del seguro del título.
3. Si los copropietarios son cónyuges o compañeros domésticos, la propiedad puede quedar sujeta a suposición legal de "bienes de sociedad conyugal" exigiendo el consentimiento de ambos cónyuges/compañeros domésticos para traspasar o gravar el título, no obstante haber conferido el título como propiedad en conjunto.

LA PRESENTE SE PROVEE CON FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE. SI TUVIERA PREGUNTAS ESPECÍFICAS O PARA RECIBIR ASESORÍA FINANCIERA, TRIBUTARIA O PLANEACIÓN DEL CAUDAL HEREDITARIO, CONTACTE A UN ABOGADO O CONTADOR PÚBLICO.



Landwood Title
Experienced & Trusted Since 1968



www.Landwood.com

Customer Service: **(714) 835-6370** Fax: **(714) 835-3760**
1403 N. Tustin Ave., #300, Santa Ana, CA 92705

Descripciones para conferir el título

El título de los bienes raíces en California puede otorgarse a los individuos, ya sea como propietario único o copropietario. Cuando el título de una propiedad lo tienen dos o más personas se consideran copropietarios. Existen variaciones según la forma en que se confiere el título. Los siguientes sumarios hacen referencia a algunos de los ejemplos más comunes conforme a California Land Title Association.

Propietario Único Cuando un individuo u otra entidad está capacitado para adquirir el título. Algunos ejemplos de casos en los que se confiere el título como propietario único son:

- 1. Un hombre (o una mujer) soltero (a), o que no es casado (a) o que es viudo (a):**
Un hombre (o mujer) que no está casado (a) legalmente ni tiene un compañero del mismo sexo o en pareja conviviente. Por ejemplo: Pedro Pérez, un hombre soltero.
- 2. Un hombre (o mujer) casado(a) como su propiedad única y por separado:**
Un hombre (o mujer) casado (a) que desea adquirir el título a nombre suyo únicamente. La empresa de títulos exigirá que el cónyuge renuncie específicamente a su derecho e interés en la propiedad. Esto establece que ambos cónyuges desean que el título a la propiedad se conceda a uno de los cónyuges como propiedad única y por separado. Las mismas reglas aplicarán a parejas del mismo sexo casadas. Por ejemplo, Pedro Pérez, un hombre casado, como propietario único y por separado.
- 3. Un miembro de la pareja conviviente como su propiedad única y por separado:**
Un miembro de la pareja que desea adquirir el título a nombre suyo solamente. La empresa de títulos exigirá que la pareja de la persona que está adquiriendo el título renuncie específicamente a su derecho e interés en la propiedad. Esto establece que ambos desean que el título a la propiedad se conceda a uno de ellos como propiedad única y por separado. Por ejemplo: Pedro Pérez, como parte de una pareja conviviente registrada, como propietario único y por separado.

Copropietarios El título a la propiedad lo tienen dos o más personas y puede concederse de las siguientes maneras:

- 1. Patrimonio Conyugal:**
Una manera de conferir el título a la propiedad que poseen dos personas casadas o pareja conviviente. El Patrimonio Conyugal se distingue de la Propiedad por Separado, ya que es propiedad adquirida antes del matrimonio o antes de formar la pareja conviviente, por medio de un regalo o legado individual, después de la separación legal, o cuando se ha llegado a un acuerdo por escrito, de que la propiedad pertenece a uno de los miembros de la pareja conviviente o a uno de los cónyuges. En California, los bienes raíces que se traspasan a una persona casada o a quien convive con una pareja se presumen como patrimonio conyugal, a menos que se especifique lo contrario (ej. propiedad adquirida por separado como regalo, legado o acuerdo). Ya que todos esos bienes se poseen por iguales partes, ambas personas deben firmar todos los contratos y documentos transfiriendo la propiedad o usándola como seguridad para un préstamo. Cada propietario tiene el derecho de disponer de su mitad de los bienes conyugales por testamento. Por ejemplo: Pedro Pérez y María Pérez, esposo y esposa, como Patrimonio Conyugal, o Estela Gonzáles y Juana González, pareja conviviente registrada, como Patrimonio Conyugal. Otro ejemplo para parejas del mismo sexo: Ana Gómez y Ester Gómez, esposas, como Patrimonio Conyugal.

2. Patrimonio Conyugal con Derecho de Supervivencia:

Una forma de conferir el título de una propiedad que poseen los cónyuges o pareja conviviente. Esta forma de conferir el título comparte muchas de las características del Patrimonio Conyugal pero con el beneficio adicional del derecho de supervivencia, similar al título en Tenencia en Común. Puede haber beneficios tributarios al tener el título de esta forma. Al fallecimiento de uno de los dueños, el interés del inado termina y el sobreviviente es el dueño de todo el interés en la propiedad. Por ejemplo: Pedro Pérez y María Pérez, esposo y esposa como Sociedad Conyugal con Derecho de Supervivencia, o Juan Delgado y Diego Delgado, esposos, como Patrimonio Conyugal con Derecho de Supervivencia. Otro ejemplo para parejas del mismo sexo: Ana Gómez y Ester Gómez, pareja conviviente registrada, como Patrimonio Conyugal con Derecho de Supervivencia.

3. Propietarios Conjuntos:

Una forma de conferir el título de una propiedad que poseen dos o más personas, quienes pueden ser o no casados o parejas convivientes, con intereses iguales, sujetos al derecho de supervivencia por parte del (los) copropietario(s) sobreviviente(s). El título debe haberse adquirido al mismo tiempo, con el mismo documento y dicho documento debe declarar expresamente la intención de crear un caudal hereditario de propietarios conjuntos. Cuando fallece uno de los copropietarios, el título a la propiedad es automáticamente traspasado por aplicación de la ley al (los) sobreviviente(s). Por ejemplo: Pedro Pérez, un hombre casado, y Mario Pérez, un hombre soltero, como propietarios conjuntos.

Nota: Si una persona casada entra en un acuerdo de propiedad conjunta que excluye a su cónyuge, la empresa de títulos puede exigir que el cónyuge dé el consentimiento específico a la propiedad conjunta. Las mismas reglas aplicarán para parejas casadas del mismo sexo y para parejas convivientes.

4. Tenencia en Común:

Una forma de conferir el título de una propiedad que poseen dos o más personas, en intereses indivisos fraccionales. Estos intereses fraccionales pueden ser en cantidades o duraciones desiguales y pueden originarse en ocasiones diferentes. Cada dueño de la tenencia en común posee una porción de la propiedad y tiene derecho a una porción comparable de los ingresos de la propiedad y debe sufragar gastos a la misma proporción. Cada copropietario puede vender, arrendar o testar a su heredero su parte de la propiedad. Por ejemplo: Pedro Pérez, un hombre soltero, con $\frac{3}{4}$ de intereses indivisos y Elena Hernández, una mujer soltera, con $\frac{1}{4}$ de intereses indivisos.

Otras maneras de conferir el título incluyen:

1. Depositarios de un Fideicomiso:

Un fideicomiso es un arreglo por medio del cual se transfiere el título legal de una propiedad por parte del otorgante a una persona llamada depositario para que la administre en beneficio de las personas especificadas en el contrato del fideicomiso, llamados beneficiarios. Un fideicomiso no es, por lo general, una entidad que puede tener el título a nombre suyo. El título con frecuencia se confiere al depositario del fideicomiso. Por ejemplo: Pedro Pérez, depositario para el fideicomiso de la familia Pérez.