

¿Cómo debo tomar posesión de los bienes que estoy comprando?

El tipo de posesión que se tome (la atribución de título) determinará quien deberá firmar varios documentos relacionados con la propiedad y derechos futuros de las partes en la transacción. Estos derechos implican cuestiones tales como: impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos sobre la renta, impuesto de sucesiones y donaciones, transferibilidad de los derechos a la propiedad y la exposición a las reclamaciones de los acreedores. Además, la forma de atribución del título puede tener implicaciones importantes de legitimación en caso de muerte.

Los compradores deberían consultar a un abogado para determinar el mejor tipo de posesión para su situación particular, especialmente en casos donde hayan varios propietarios en una sola propiedad.

A continuación una breve lista de formas comunes de retener títulos:

Poseción única - La posesión única puede describirse como una posesión de un individuo u otra entidad capaz de adquirir título. Algunos ejemplos de casos de posesiones únicas son:

1. **Un hombre soltero/una mujer soltera:** Un hombre casado o una mujer que no está casada legalmente o vive con un pareja de hecho. *Por ejemplo: Bruce Buyer, un hombre soltero.*

2. **Un hombre casado, mujer casada como propietario su único y separación de bienes.** Un hombre casado o mujer casada que desea adquirir un título solo a su nombre. La agencia que asegura el título requerirá que el cónyuge de la persona que adquiere el título que expresamente renuncie o abandone su derecho, título o interés en la propiedad. Esto establece que ambos cónyuges quieren que el título de propiedad se conceda a uno de los cónyuges como propiedad única y separada de dicho cónyuge. *Por ejemplo: Bruce Buyer, un hombre casado, como propiedad única y separada.*



Copropiedad - Título de propiedad entre dos o más personas se pueden otorgar de las siguientes formas:

1. **Bienes gananciales:** Una forma de otorgar títulos de propiedad a personas casadas. Los bienes gananciales se distinguen de la separación de bienes, que son las propiedades adquiridas antes del matrimonio, como regalo o herencia, tras la separación legal, o que se haya acordado por escrito ser propiedad de uno de los cónyuges.

En California, los bienes inmuebles de una persona casada, se presumen como bienes gananciales, a menos que se indique lo contrario (es decir bienes adquiridos por separación de bienes como regalo, herencia o acuerdo). Dado que todos estos bienes son propiedad a partes iguales, ambas partes deben firmar todos los acuerdos y documentos de transferencia de propiedad o usarlos como garantía para un préstamo. Cada propietario tiene derecho a disponer de su mitad de los bienes gananciales, por su voluntad. *Por ejemplo: Bruce Buyer y Barbara Buyer, marido y mujer, como bienes gananciales o Sally Smith y Jane Smith, cónyuges, como bienes gananciales.*

2. **Bienes gananciales con derecho de supervivencia:** Una forma de otorgar títulos a cónyuges que poseen propiedades conjuntamente. Esta forma de poseer título comparte muchas de las características de los bienes gananciales pero, al mismo tiempo, agrega el beneficio del derecho de supervivencia similar al alquiler compartido. Es posible que haya beneficios fiscales para título de esta manera. A la muerte de su propietario, el interés del difunto termina y el sobreviviente es dueño de la propiedad. *Por ejemplo: Bruce Buyer y Barbara Buyer, marido y mujer, como bienes gananciales con derecho de supervivencia, o John Buyer y Bill Buyer, esposos, como bienes gananciales con derecho de supervivencia.*

3. **Alquiler compartido:** Una forma de otorgar títulos de propiedad a dos o más personas, que pueden o no estar casadas, en intereses iguales, sin perjuicio del derecho de supervivencia en los sobrevivientes de los arrendatarios conjuntos. El título debe haber sido adquirido al mismo tiempo, en el mismo traspaso y el documento debe declarar expresamente la intención de crear una propiedad en alquiler compartido. Cuando uno de los arrendatario muere, el título de propiedad se transmite automáticamente por operación de la ley a los arrendatarios sobrevivientes. Por lo tanto, la propiedad en alquiler compartido no está sujeta a la disposición del testamento. Por ejemplo: Bruce Buyer, un hombre casado y George Buyer, un hombre soltero, como arrendatarios conjuntos.

Nota: Si una persona casada entra en un alquiler compartido que no incluye su cónyuge, la agencia que asegura el título puede requerir al cónyuge de la persona que adquiere el título aceptar expresamente el alquiler compartido.

07/2021 | © 2021 Old Republic Title | OR1688-DI-CA-V1-S | Old Republic Title provee esta información libre de costo como un servicio a los consumidores y no hace garantías ni representaciones sobre su veracidad. Old Republic Title recomienda que los consumidores busquen asesoría de su asegurador de título ya que los requisitos de seguros varían entre las compañías y que además busquen asesoría por parte de profesionales cualificados, que incluyan abogados especializados en bienes inmuebles, fideicomisos o seguros de títulos para obtener información más amplia y actualizada sobre cualquier detalle que los pueda afectar.

4. Alquiler en común: Una forma de otorgar títulos de propiedad a dos o más individuos intereses fraccionado pro indiviso. Estos intereses fraccionados pueden ser desiguales en cantidad o duración y pueden surgir en diferentes momentos. Cada arrendatario conjunto es propietario de una parte de la propiedad, tiene derecho a una parte de los ingresos de la propiedad y debe tener una cuota de gastos equivalente. Cada coarrendatario puede vender, arrendar o dejar a sus herederos la parte de los bienes que le pertenecen. *Por ejemplo: Bruce Buyer, un hombre soltero, con un 3/4 interés pro indiviso y Penny Purchaser, una mujer soltera, con un 1/4 interés pro indiviso, como arrendatarios conjuntos.*

Otras formas de otorgar título incluyen:

1. Una empresa *: Una empresa es una entidad legal, creada bajo la ley estatal, que consta de uno o más accionistas pero que bajo la ley se considera que tienen existencia y personalidad separada de dichos accionistas.

2. Una asociación *: Una asociación es una asociación entre dos o más personas que pueden hacer negocio con fines de lucro como copropietarios, como regula la Ley de Asociación Uniforme (Uniform Partnership Act). Una asociación puede tener títulos de propiedad sobre bienes inmuebles en nombre de la asociación.

3. Fiduciario de un fideicomiso *: Un fideicomiso es un acuerdo por medio del cual el título legal sobre la propiedad se transfiere por el otorgante a una persona llamada fiduciario, para que dicha persona la retenga y administre para el beneficio de las personas especificadas en el contrato de fideicomiso, llamados beneficiarios. Un fideicomiso por lo general no es una entidad que puede ser titular en su propio nombre. En su lugar el título se otorga al administrador del fideicomiso. *Por ejemplo: Bruce Buyer, fiduciario del fideicomiso de la familia Buyer.*

4. Empresas de Responsabilidad Limitada (LLC) *: Esta forma de posesión es una entidad legal y es similar a la empresa y la asociación. El acuerdo de operación determinará el funcionamiento de las LLC y está sujeta a impuestos. Al igual que la empresa su existencia es independiente de sus propietarios.

**En los casos de las posesiones de empresas, asociaciones, LLC o en fideicomiso - los documentos requeridos pueden incluir los estatutos y sus reglamentos, los acuerdos de asociación, los acuerdos operativos LLC y acuerdo o certificados de fiduciarios.*

	Bienes Gananciales	Alquiler Compartido	Alquiler en Común	Alquiler en Sociedad	Fideicomiso de Retención de título	Bienes gananciales con Derecho de supervivencia
Partes	Solo cónyuges	Cualquier cantidad-pueden ser cónyuges	Dos o más personas o entidades	Only partners (any number)	Solo socios (cualquier cantidad)	Solo cónyuges