

RESUMEN SECCIÓN 8 DERECHOS DE PROPIEDAD, ARRENDAMIENTOS Y PROPIEDADES, COOPERATIVAS Y MULTIPROPIEDADES

- **LA NATURALEZA DE LA PROPIEDAD**

En los tiempos medievales la tierra era propiedad de los Reyes y la gente común la trabajaba bajo el sistema de propiedad feudal. Hoy en día, en los EEUU el allodial system que surgió del sistema feudal inglés sitúa los derechos de propiedad en individuos privados.

Land (tierra) no solo se refiere a la superficie, sino también todo lo que adherido por la naturaleza, tales como árboles y lagos. También incluye productos de la naturaleza tales como petróleo. Técnicamente el término tierra se extiende desde el centro de la tierra hasta el infinito.

Real estate se refiere a la tierra y todos los improvements (mejoras) permanentemente fijadas a la tierra. Estas mejoras son artificiales (hechas por el hombre), tales como casas, fábricas, calles, y otras

Real property incluye todo real estate más el conjunto de derechos inherentes al dueño. Real property significa cualquier bien en tierra, en empresas comerciales u oportunidad de negocios, incluyendo cualquier assignment, lease, sublease o derechos de minerales; sin embargo, el término no incluye lotes de cementerios o rentas de lotes para mobile homes en un recreational park

Componentes Físicos de Real Property

Surface rights (derechos de superficie) incluye los derechos de la tierra y el agua. Los derechos de un dueño sobre la tierra y acerca del agua son denominados como litoral (son asociados con la tierra cerca del océano, mar o lagos) o riparian (cerca de ríos).

Definiciones asociadas con derechos del agua

Accretion es el gradual incremento de la tierra por causas naturales

Alluvion depósitos de tierra como resultado de una accretion

Erosión gradual pérdida de tierra por fuerzas naturales

Reliction gradual retrocedimiento del agua, descubriendo tierra adicional.

Subsurface right (subsuelo) son los derechos sobre los minerales, gas natural, petróleo, y demás.

Air right (aire) el espacio que se extiende hasta la altura establecida por ley (derechos de edificios, espacio aéreo)

Muchas transacciones de real property incluyen estos tres componentes. Sin embargo, pueden darse transacciones donde solamente se incluyan uno o dos de ellos si el comprador y el vendedor lo acuerdan. Por ejemplo, se puede comprar solo los derechos aéreos y construir arriba de una casa. O se puede hacer un lease de los derechos subterráneos para extraer petróleo.

Personal Property

Los dos tipos de activos son: personal property y real property. Cualquier activo que no es real property es personal property (automóvil, cuenta en el banco, joyas).

Todo personal property incluido en una transacción de real property debe ser identificado en el contrato de venta, o el vendedor tiene derecho a removerla de la propiedad.

Real property puede convertirse en personal property por el acto de severance, por ejemplo la madera es real property pero cuando se la corta es personal property.

Fixtures

Son objetos que fueron personal property pero que ahora están permanentemente adheridos o hechos parte de la real property, por lo tanto ahora son real property. Un lavamanos por ejemplo fue personal property en la tienda donde lo vendían, pero ahora que está fijo en la propiedad es real property. Algunos items, tales como cortinas, lámparas, alfombras son más difíciles de clasificar. Cuando las partes no llegan a un acuerdo sobre real property, las cortes generalmente usan los siguientes test para decidir si un ítem es fixture:

Intención de las partes: en disputas entre el comprador y el vendedor, los términos y condiciones del contrato usualmente son estrictamente cumplidas a menos que haya alguna indicación de que el comprador fue engañado

Relación entre las partes: En este caso la corte determina la relación: comprador- vendedor Landlord-tenant. Ordinariamente un tenant debe dejar los items que él fijo a la propiedad. Sin embargo si es una renta comercial, y el tenant colocó estanterías y mostradores fijos a la pared, las cortes determinan que esos items son trade fixtures y pueden ser removidos. Un trade fixture es un artículo que es fijado a la propiedad por un comercial tenant como una parte necesaria para el desarrollo del negocio y es personal property.

Métodos de anexación: La manera en la cual un ítem es fijo a la propiedad indica si es un fixture o personal property. Normal mente, si removiendo el ítem resulta un daño a la propiedad, el artículo es clasificado como fixture.

Adaptación del artículo: Este test determina si un artículo fue designado por, o para el necesario uso de una específica propiedad. Por ejemplo, los storm windows (cobertores de ventanas para tormentas) podrían ser clasificados fixtures.

Estos test no son necesarios si todo personal property a ser entregada es listado en el contrato de venta

• **DERECHOS BASICOS DE LA PROPIEDAD**

Los derechos del dueño de real property incluyen:

Right of disposition (derecho de disposición) Este derecho permite al dueño vender, hipotecar, donar o cualquier cosa que disponga sobre toda o una parte de la propiedad

Right of Use (control) Esto da al dueño el derecho del interrumpido uso y control de su tierra en cualquier forma consistente con las leyes locales.

Right of posesión Este derecho permite al dueño ocupar la propiedad con el máximo control sobre la entrada y uso de la propiedad.

Right of exclusión (quiet enjoyment) Este derecho es el formal reconocimiento de que "la casa del hombre es su Castillo". Un dueño es considerado que tiene el derecho de control sobre la entrada a su propiedad y puede cobrar por daños en ciertas formas de traspaso. Otras partes deben tener permiso de entrar a su tierra.

ESTADOS Y TENENCIAS

Estate se refiere al grado, cantidad, naturaleza del conjunto de derechos del real property. Los términos estate y tenancy pueden ser usados intercambiamente.

Estate son divididos en dos: Freehold (desconocida duración) Nonfreehold (conocida duración).

Freehold Estates

Un freehold estate es el interés de un dueño por un indefinido periodo de tiempo que puede ser hereditario (fee simple estate) o puede ser medido por la vida del individuo.

Fee simple estate es la más completa colección de derechos. Un fee simple estate significa ser dueño absoluto, sujeto solo a las restricciones de gobierno (poderes de policía).

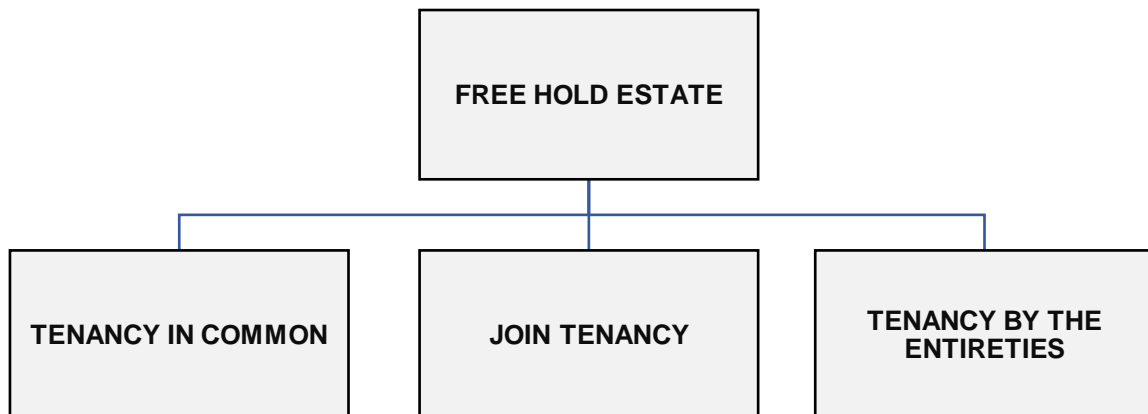
También se le denomina fee simple absolute, fee es el más alto tipo de interés en real property reconocido por ley.

Life estate. El dueño es considerado con menos derechos que el fee simple estate. Él es dueño de la propiedad solo durante su vida. Durante el tiempo que dure el life estate, debe contener la propiedad y pagar los taxes y seguros y algún mortgage o lien que tenga la propiedad.

Cuando el life estate finaliza la propiedad retorna al original grantor, o a una tercera parte llamada **remainderman**. Si la propiedad retorna al original grantor, se crea un **estate in reversion**, si va a una tercera parte se denomina **remainder estate**. Normalmente el instrumento que determina el life estate, también determina un remainderman. Este puede adquirir la propiedad con un fee simple estate.

Co-Ownership (Más de un dueño)

Todo interés en una propiedad puede ser dueño de una persona (in severalty), o dos o más personas (co-owners o concurrent owners). Los co- dueños pueden mantener su propiedad en fee simple estate, life estate o como lesser estate.



Tenancy in common, es el más frecuente uso de co-dueños, excepto por marido y mujer. Cualquier número de gente puede ser dueño en un tenancy in common, y cada uno puede adquirir el título en diferentes tiempos, o a la misma vez. También pueden mantener distintos porcentajes, pero cada uno tiene un undivided interés. Undivided interés, es el interés en el total de la propiedad y no solo en la parte que le corresponde. Por ejemplo, María y Susana compran una casa en tenancy in common. María mantiene 2/3 (66%) partes de la propiedad y Susana el resto, pero la casa no está dividida materialmente en las partes.

El interés en el tenancy in common puede ser transferido o heredado, en cualquier caso la persona que lo recibe, tendrá un tenancy in common con la otra. Con el mismo ejemplo, si María muere y la hereda su hermano, éste y Susana tendrán un tenancy in common.

Joint tenancy. Está caracterizado por el derecho de supervivencia. Significa que cuando un dueño muere, su parte es heredada por la otra parte y no por los herederos.

Joint tenancy tiene un undivided interés y puede existir solo cuando el título es adquirido al mismo tiempo.

Bajo la presente ley para que el derecho de supervivencia sea tal, en el deed se debe aclarar con las siguientes palabras o similares "joint tenant con derecho a supervivencia y no como tenants in common."

Un joint tenant que quiere vender su parte, puede hacerlo. Pero la persona que compra no tendrá un joint tenancy con la otra parte, sino un tenancy in common.

Cuatro unidades para un Joint tenancy

Poseción: Joint tenants tiene el mismo derecho de undivided posesión

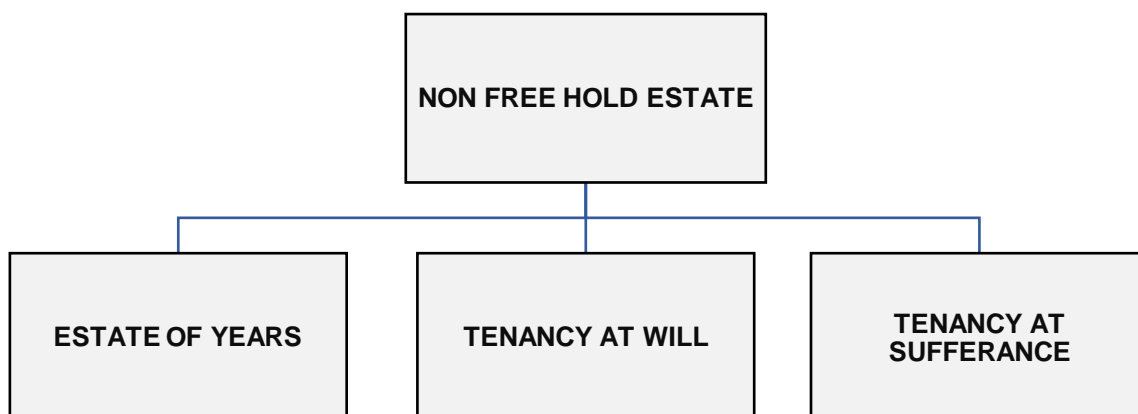
Interés: tienen igual interés (o partes iguales)

Título: adquieren el título con el mismo instrumento (deed)

Time: adquieren sus intereses en la propiedad al mismo tiempo.

Tenancy by the entirety. Es básicamente un joint tenancy entre marido y mujer. Las cuatro unidades del Joint tenancy tienen que existir y los co-dueños deben ser casados al tiempo de tomar el título. El deed y otros documentos no deben expresar que un tenancy by the entirety existe ya que está implícito. Cuando un esposo muere el interés de la propiedad se transfiere automáticamente al sobreviviente. Nunca el esposo o la esposa pueden hacer un testamento sobre su parte. La única forma en que esta forma de tenancy puede ser terminado es por divorcio o por anulación del matrimonio, en tales casos el tenancy by the entirety es finalizado y resulta un tenancy in common.

Nonfreehold or Leasehold Estate



Leasehold estate es un interés en real property en el cual la tenencia es por un definitivo periodo (medido en tiempo calendario).

Hay tres tipos de leasehold estates:

- 1.- Estate for years
- 2.- Tenancy at will
- 3.- Tenancy at sufferance

1.- Estate for years: es una tenencia con una definitiva fecha de terminación. Este leasehold estate debe ser creado con un lease agreement. Este estate for year establece el interés en la propiedad por parte del tenant pero no le traspasa el título de la propiedad. Los derechos pertinentes at uso, posesión y exclusión pueden ser transferidos, pero el dueño normalmente retiene el derecho de disposición.

2.- Tenancy at will: en este caso el tenant mantiene la posesión de la propiedad con el permiso del dueño pero sin fijar un tiempo de finalización. Por ejemplo, un contrato de renta o lease que se venció, pero el dueño y el tenant acuerdan un tiempo más. Es decir, quedaría una renta mes a mes.

3.- Tenancy at sufferance: se dice cuando el tenant sigue en posesión de la propiedad después que sus derechos han terminado, pero sin la autorización expresa del dueño.

El pago y la aceptación del mismo no significan que haya un acuerdo. Si hubiera un acuerdo entonces dejaría de ser tenancy at sufferance para ser tenancy at will.

• INTERESES ESPECIALES DEL DUEÑO

Honestad: Es un legal life estate, esta excepción es disponible para todo residente dueño de una propiedad. Sus características son:

- Descendientes del homestead: en el caso de un esposo dueño del homestead in severalty (solo) muere sin dejar testamento y es sobrevivido por la esposa e hijos, el sobreviviente recibe un life estate (mientras viva) en el homestead y los hijos vienen a ser remaindermen. Si no existen hijos, la esposa recibe un fee simple en el homestead.
- Devise of homestead (mecanismo): en el caso de que un esposo dueño del homestead in severalty muere dejando un testamento y lo sobrevive la esposa y/o hijos menores, el homestead no puede ser dado según los términos del testamento. La esposa tiene derecho al life estate y los hijos son remainder. Si no existe esposa e hijos menores el homestead puede ser pasado según los términos del testamento. El propósito del homestead es proteger a la familia.
- Excepción de venta forzada: el homestead previene la venta forzada por deudas, excepto por taxes de real property, assesment especiales, mortgages, vendor liens o construction lien.
- Restricción de tamaño: hasta 160 acres juntos fuera del municipio o hasta 1/2 acre dentro del municipio están exentos de venta forzada.
- Tax exemption: la Constitución de Florida permite un tax exemption del valor assessed value de la propiedad. El actual tax exemption es de \$25,000 y es deducido cuando se calcula el valor taxable.

Un dueño en severalty (a su nombre solamente) de una propiedad con homestead necesita la firma de la esposa para transferir los derechos

Elective Share: Si el esposo sobreviviente fue excluido en el testamento o le fue otorgado menos de lo establecido en el estatuto, el esposo sobreviviente puede reclamar por lo que le corresponde. Elective share ha sido definido como el 50% del estate, excepto el homestead property. Por ejemplo, si una persona es dueño de un homestead property y es dueño in severalty de otras propiedades, cuando fallece dejando un testamento sobre las otras propiedades y no incluye al esposo sobreviviente éste puede reclamar el 30% de las otras propiedades.

Exempt Property

Asociada con los derechos de elective share pero completamente separada está el derecho a propiedad exenta. Esta es una categoría que incluye los muebles, accesorios, utensilios domésticos del domicilio, por un valor total de \$10,000 más los automóviles. El derecho sobre esta propiedad está limitado a cualquier mortgage impago o bienes en garantía. El esposo sobreviviente tiene derecho sobre los efectos personales por un valor neto de hasta

\$1000, a menos que tales efectos hayan sido legalmente dispuestos por un testamento. Estos derechos tienen prioridad a cualquier otro reclamo y estos derechos son adicionales a cualquier otro beneficio dado o pasado al esposo sobreviviente.

Community Property

Este tipo de ownership no es reconocido en Florida, pero si reconocida en otros estados. Toda propiedad dueña por el matrimonio es separada property o community property.

Separada property. Esta categoría incluye cualquier propiedad de cualquiera de los esposos antes de casarse. El dueño es independiente del otro esposo.

Community property: Cualquier propiedad adquirida por los esposos durante el matrimonio y automáticamente hace a las partes co-dueños, excepto por herencia o donación. La Ley asigna a cada esposo la mitad de la propiedad. En el caso del divorcio la propiedad es dividida en partes iguales. En el caso de muerte, el esposo sobreviviente toma la mitad de la propiedad y la otra mitad es dividida por los herederos, incluyendo el esposo sobreviviente.

Equitable distribución: En Florida, los bienes del matrimonio son divididos equitativamente. La distribución debería ser igual, pero las cortes tienen en cuenta factores relevantes como las circunstancias económicas de las partes, la duración del matrimonio, cualquier interrupción de personal cuidado o las oportunidades de educación de cada parte, y demás.

COOPERATIVAS, CONDOMINIUS Y TIME-SHARING

En Florida, Cooperative Act (FS 719), Condominium Act (FS 718) y Time-Share Act (FS 721) establecen derechos y obligaciones para los developers, las asociaciones y los dueños y compradores. Esos estatutos establecen que los compradores deben ser provistos con ciertas informaciones tales como: descripción de la propiedad, forma del título, descripción de las áreas comunes, existencias de juicios o liens, restricciones en la venta o transferencia de las unidades, fecha de término de construcción, gastos de cierre estimados y copia de todos los documentos. La División de Florida Land Sales, Condominiums, and Mobile Homes del DBPR es la agencia encargada de asegurar el cumplimiento de estas leyes.

Cooperativas

Son normalmente organizadas como una corporación. Mantienen el título de la tierra y las mejoras. La autoridad de la corporación puede ser elegida de un board de directores.

Los dueños compran acciones de la corporación. El importante resultado de esta compra de acciones es que el comprador es dueño de un lease de la propiedad y tiene el derecho de ocuparla por la vida de la corporación.

Cada accionista debe pagar a la corporación por las expensas comunes, si falla en hacerlo la corporación puede hacer un lien a la unidad y eventualmente llegar a un foreclosure.

Los property taxes son pagados por la cooperativa y cada accionista paga un prorrateo.

La cooperativa puede estipular que los accionistas vendan sus acciones solamente a los compradores aprobados por el board o a la cooperativa. Algunas requieren que los dueños vendan las acciones al precio de compra original.

Condominios

En Florida el Condominiums Act, establece procedimientos para la creación, venta y operación de los condominios. Un comprador de una unidad de condominio compra un espacio horizontal o vertical en un fee simple y recibe un deed que lo hace dueño de una separada pieza de real estate. Compradores también son dueños de una fracción undivided de tierra o de construcción, llamada common elements.

Cuatro documentos definen el derecho y obligaciones de los dueños de condominios:

1.- Declaración: un condominio es creado por grabar una declaración en los records públicos del lugar donde la tierra es ubicada.

2.- Bylaws: la administración de los condominios crea reglas y regulaciones y especifica los procedimientos para cumplir con las leyes.

3.- Map o survey: el mapa describe y ubica las unidades de condominio en términos de legal descripción.

4.- Conveyance: este documento transfiere el título a un deed que contiene las provisiones relativas a los aspectos especiales del condominio.

En adición a estos cuatro documentos el Condominiums Act también establece que el probable comprador sea provisto con copias de documentos incluyendo: "Question and Answer Sheet", el estimado presupuesto de operación, las formas de acuerdo por reventa de la unidad, y una copia del balance del último año.

El Acta también requiere que una vez que el developer entrega estos documentos al comprador, este tiene 15 días para cancelar la compra

Reventa: Un comprador de una unidad de condominio de reventa que ha firmado un contrato de compra, debe recibir, a cargo del vendedor, los siguientes documentos

1. Declaración del condominio
2. Artículos de incorporación de la asociación
3. Reglamentos y reglas de la asociación
4. El balance financiero anual que la asociación reparte a los dueños el año previo

Un comprador de una unidad de condominio de re—venta tiene 3 días para cancelar la compra desde el momento que recibió los documentos.

El licenciado puede retomar el escrow depositado al comprador (buyer) sin necesidad de comunicar y obtener el permiso del seller, incluso si el seller se niega a devolver el depósito el licenciado debe retornar el depósito sin tener que notificar a la Commission de una conflictiva demanda.

Virtualmente todos los condominios son administrados por una asociación elegida entre los dueños de las unidades. Tal asociación debe realizar un presupuesto anual reflejando por adelantado los gastos de mantenimiento, operación, personal y costo de servicios. A través de este presupuesto se establecen los fees a pagar por los dueños de las unidades.

Muchos condominios establecen que si un dueño quiere vender, primero debe ofrecerlo a la asociación o preguntar en ella por algún posible comprador. Si no recibe respuestas dentro de 30 días, puede proceder a la venta.

Ventajas del condominio: Los dueños pueden deducir de su tasable income el monto pagado en taxes e intereses de los elementos comunes. Los costos de construcción típicamente son más bajos que los de una sola unidad. Los elementos comunes tales como piscina, áreas de parque, gimnasio, y demás resultan en beneficio de los dueños.

Desventajas: los dueños son controlados por la asociación y el board de directores. Costos operativos frecuentemente exceden las proyecciones. Limitaciones en niños, perros, etc. son posibles en los condominios.

Time-Sharing

El éxito de los proyectos de condominios para recreación en las montañas, lagos, canchas de golf creó la demanda para una nueva forma de propiedad. Solo pocas personas podrían pagar el precio completo de una segunda vivienda en lugares atractivos para ser usados solo en vacaciones. Pero por otro lado miles de compradores podrían pagar una segunda casa para vacaciones si tuvieran que pagar solo una parte pequeña del precio. Como resultado de ello el tiempo compartido nació y se expandió rápidamente en los EE U U.

El Chapter 721 FS se aplica a todos los planes de tiempo compartido consistente en más de 7 periodos de tiempo compartidos en una extensión por los menos tres años y en los cuales las instalaciones estén en el estado de la Florida. La ley también establece que todo personal que se encargue de la venta de tiempos compartidos debe ser licenciado en real estate.

Antes que una propiedad pueda ser ofrecida al público como time-share, la propiedad debe estar primero organizada como condominio o time-share. Cada unidad es dividida en segmentos de tiempo para cada dueño, usualmente 52 semanas. Un deed o alguna evidencia deben ser preparados para el comprador por ese segmento de tiempo. Time-share envuelve un **undivided interés** en una unidad acorde con la cantidad de semanas compradas. Es decir, si compro una semana voy a ser dueño de 1/52 de la unidad.

Time-Share Act potenciales compradores de un time-share en Florida son protegidos por el Condominius Act y por Florida Real Estate Time-share Act. Este requiere al developer informar al comprador que él puede cancelar el contrato 10 días después de haberlo firmado.

Time-Share ownership en la práctica hay dos tipos de dueños de time-share

1.- Interval ownership es un fee simple y contiene los mismos derechos que cualquier otra propiedad convenidos en un deed. El deed debe ser grabado en el record público. El dueño tiene derecho a vender, rentar, regalar. En Florida y en muchos otros estados la declaración original del condominio debe establecer qué tipo de estado da el deed a los compradores.

2.- Right to use: Los derechos de usar un time-share son temporarios por naturaleza. Después de un periodo especificado que puede ser de 1 a 99 años, los derechos vuelven al developer-vendedor