

RESUMEN SECCIÓN 9 TÍTULO, ESCRITURAS Y RESTRICCIONES DE PROPIEDAD

- **TITULO DE REAL PROPERTY**

En 1821 Florida fue comprada al Rey Fernando de España. Esta acción puso toda la tierra comprada, excepto las pocas tierras españolas, bajo dominio público. La titularidad sobre la mayor parte de la tierra en Florida puede remontarse a las patentes firmadas por varios presidentes transfiriendo la tierra a manos privadas.

Muchas autoridades se refieren a la transferencia de un título de una parte privada a otra parte privada como private grant, sea a través de testamento, deed o cualquier otro legal instrumento. La transferencia de título de un gobierno a una parte privada es llamada public grant, sea por patent (patente), deed u otra forma de traspaso.

Una persona que mantiene los derechos de una propiedad se dice que tiene el título. El derecho referido puede ser el total del conjunto de derechos o una parte de ellos, dependiendo del tipo de estate convenido en el título.

- **TRANSFERENCIA POR VOLUNTARIA ALIENATION**

Alienation es el acto de transferencia de la propiedad, el título o un interés en real property de una persona a otra.

Voluntaria Alienation

Deed : la normal transacción envolviendo la venta de real property bajo un contrato es usualmente consumada con el delivery (entrega) de un deed. Un deed es definido como un documento escrito usado para pasar un interés en real property. El deed es la transferencia del título legal.

Will: La transferencia de la propiedad por will o testamento es un tipo de voluntaria alineación porque la persona transfiere la propiedad por testamento (es el testator). Un regalo de real property por testamento es conocido como un devise, y la persona que recibe ese regalo es el Jevisee.

- **TRANSFERENCIA POR INVOLUNTARIA ALIENATION**

Descent (Descendientes): cuando una persona muere sin dejar testamento (intestate), todas las propiedades que hayan sido suyas al tiempo de su muerte pasan a los descendientes. Los legales descendientes se conocen como heirs.

Escheat to the state: Escheat provee a un gobierno, normalmente un gobierno estatal, tomar la propiedad de un dueño quien muere intestate y sin descendientes conocidos.

Como muchas leyes de los EEUU ésta tiene su origen en Inglaterra cuando en el sistema de propiedad feudal un siervo poseía la tierra como un life estate. Cuando el siervo moría sin herederos la tierra volvía al señor feudal. El poder del escheat la solución para asegurarse que los bienes son siempre propiedad de alguien.

Eminent domain: da al gobierno el poder de tomar la tierra de un dueño en un proceso legal referido como condemnation, para un propósito público. Un precio justo debe ser pagado por cualquier tierra tomada bajo eminent domain.

Adverse possession: se da cuando el dueño falla en mantener la posesión y la propiedad es dada a otra persona. Si el dueño de la propiedad "sleep on his rights" se duerme en sus derechos y no usa los instrumentos legales para mover a los ocupantes ilegales, el dueño después de un cierto tiempo pierde sus derechos. En Florida para que se dé adverse possession, se deben cumplir:

- 1.- Hostil posesión de la propiedad (sin permiso del dueño)
- 2.- Taxes son pagados por el adverso poseedor durante todos los años de posesión
- 3.- Reclamar el título (incluso uno imperfecto, llamado color of title)
- 4.- La posesión debe continuar por 7 años o más sin el consentimiento del dueño
- 5.- La posesión debe ser notoria.

Es importante determinar antes de adquirir una propiedad, si el título está basado en una adverse possession.

ACCION	PROCESO	PROPIEDAD
Persona que muere dejando herederos	DESCENDENCIA	TOMADA POR Heirs o Herederos
Persona que muere intestate sin herederos	Escheat	El Estado
Abierto, notorio, continuo, hostil y adverso uso de la propiedad de otro por un periodo establecido	Adverse Possession	Adeverse Possessor
Tierra necesaria para uso publico	Eminent Domain	Agencia de Gobierno

Titulo Legal

En la historia antigua de Inglaterra las transferencias de real property no dependían de instrumentos escritos, las partes hacían sus negocios en la tierra y la gente del pueblo se juntaba alrededor de ellos para presenciar la operación. El vendedor anunciaba oralmente a la gente que iba a transferir la tierra al comprador. Simbólicamente entregaba el deed dándole al comprador un poco de la tierra. Así daba al mundo actual notice de la transferencia de los derechos.

Hoy en la transferencia de títulos existen dos tipos de notice:

1.- Actual **notice se** refiere a la información que una persona ha escuchado, leído o visto. Por ejemplo, un seller informa verbalmente a un comprador que hay un construction lien en la propiedad por un trabajo no pago. El seller ha dado al buyer actual notice de un lien en la propiedad.

2.- **Constructive notice** se refiere a la información que ha sido hecha pública tal como grabarla en los records públicos. Cuando la persona que tenía un lien en la propiedad antes mencionada graba el lien, está dando al mundo constructiva notice del lien.

Todo instrumento afectando una propiedad puede ser grabado en la corte en cual la propiedad está ubicada. Cuando estos documentos son grabados, son considerados noticia al mundo, con el mismo efecto y autoridad del dueño dando la actual notice. Es decir, actual notice y constructive notice tiene el mismo efecto legal y no tienen prioridades una sobre otra.

Para grabar un deed, éste debe ser firmado por el grantor y dos testigos y certificado por un notario público (quien puede ser uno de los dos testigos)

Acknowledgment

Es la declaración formal ante un notario público de que el grantor firma el deed en un acto libre y voluntario.

Lis Pendens

Cuando se inicia un litigio envolviendo una específica parcela de real property, un lis pendens (noticia de una pendiente acción legal) usualmente es llenado con la corte del condado donde la propiedad está ubicada. Este lis pendens se convierte en una constructive notice para aquellos interesados en esa parcela.

PROTECCION DEL TITULO

Cuando un comprador está en el proceso de obtener un título o interés en real property, es prudente determinar la condición del título. Esto normalmente se da con la examinación del abstract of título conducido por un abogado, una compañía de título. Tal examinación es llamada **title search o Chain of title**

Chain of title (cadena del título) es la completa historia de traspasos (conveyance) afectando una propiedad particular, incluyendo liens, encumbrances.

Abstract of title (título abstracto) es un resumen oficial de documentos en los records públicos que afectan (o pueden afectar) el título. Cada legal document aparece en el orden en que fue grabado. La búsqueda de los instrumentos grabados debería revelar la condición del título y si el dueño tiene un marketeable title (si está en condiciones de vender). Instrumentos tales como deeds, divorcios, testamentos y otros documentos con los cuales el título ha sido transferido son incluidos. También aparece cualquier lease, mortgage, deed restrictions u otro instrumento que ha colocado un lien en el título.

Si no hubo reclamos de defectos que hayan ocurrido durante los 30 años anteriores, cualquier nube (cloud) creada antes de ese período automáticamente expira.

Certificate of title opinión: una opinión del título es dada por un abogado después que él ha estudiado el abstract of title. El certificado podría mostrar cualquier defecto o mancha en el título, tales como un lien, easement, u otros encumbrances y podría incluir la opinión del abogado acerca de si el vendedor tiene un marketeable title. El abogado da solo una opinión.

Title insurance (seguro de título) La limitada protección de los compradores acerca de un título da lugar a la compra de un seguro de títulos a un title insurance companies quienes se encargan de desarrollar lo que se llama title plant. Esto es un sistema que reproduce documentos de los records públicos y a través de ellos puede garantizar la marketabilidad del título que examinaron.

Hay dos tipos de title insurance:

1.- El del dueño, el **owner title insurance** es dado por un monto igual al pagado por la propiedad, incluyendo tierra y mejoras. Protege al nuevo dueño acerca de riesgos tales como reclamos de ex esposas de dueños anteriores, firmás olvidadas en deeds, y demás. La compañía aseguradora del título paga daños por cualquier defecto en el título (siempre que no esté como excepción en la póliza). El seguro del título comprado por un dueño y NO puede ser transferido a otro dueño. Cada uno debe adquirir un nuevo title insurance.

En Florida el title insurance no es requerido por ley, sin embargo, muchos lenders no realizan loan a menos que el comprador acuerde comprar una póliza para el vender.

2.- El del tender, el **lender title insurance** es generalmente hecho por el monto del mortgage. Este seguro del lender SI es transferible. Si el mortgage tender vende el mortgage a otro inversor el seguro del título es asignado al nuevo dueño del mortgage. En general este seguro es pagado por el comprador.

DEEDS

Un deed es un documento escrito que transfiere el título de real property de una parte a otra. Las dos partes del deed son el **grantor** (dueño entregando el título) y el **grantee** (nuevo dueño recibiendo el título). El deed debe ser firmado por un grantor competente y por dos testigos para ser válido. El grantee no necesita ser competente ni firmar el deed.

Elementos Esenciales de un Deed

Los formatos del deed pueden diferir de uno a otro porque las palabras o el texto no tiene importancia, siempre y cuando se exprese claramente la intención de transferir el título. Algunos elementos deben estar presentes para que quede clara la intención de la transferencia y la propiedad que se transfiere. Esos elementos son:

Elementos esenciales de un Deed

- Consideración
- Ejecución (firmado por competente grantor y 2 testigos)
- Descripción de la propiedad
- Delivery and accept (Entrega y aceptación) (voluntaria)
- Interés o estado transferido (habendum clause)
- Nombres del grantor y del grantee
- Granting clause o palabras de transferencia (vende, renuncia, regala)
- Debe ser por escrito (Statute of Fraud)

Cláusulas en un Deed

1. **Premises** nombra las partes participantes y la fecha. Las premisas contienen las palabras necesarias para transferir la propiedad: “granls, bargains, sell” o palabras similares. Usualmente las premisas muestran alguna consideración, aunque el monto entero de la consideración no necesita ser mostrado.
2. **Habendum** limita el estado o la tenencia que fue convenida. El habendum comienza con las palabras **“to have and to hold”** luego usualmente la palabra “forever” si es un fee simple o las palabras “for the life the grantee” si es un life estate.
Seisin el grantor es el dueño de la propiedad y tiene el derecho de transferirla
3. **No encumbrances** el grantor no tiene encumbrances en el título excepto como se estipula en el deed.

Tipos de Statutory Deeds

Hay cuatro tipos de deeds: (1) quitclaim deed, (2) bargain and sale deed, (3) special warranty deed y (4) general warranty deed.

Quitclaim deed: es un deed por el cual el grantor da al grantee todos sus derechos, títulos e intereses en la propiedad. El grantor no da garantías acerca de la calidad del título. Esta forma de deed es usualmente para limpiar existentes o posibles “clouds” (nubes o manchas) en el título. Por ejemplo un mortgage registrado que ha sido pagado totalmente pero por el cuál no hay satisfacción de mortgage. La premisa en este caso contiene las palabras “remite (remite), release (libera) o quitclaim (renuncia)”. El grantor firma el deed transfiriendo todos los intereses que él pueda tener. Cuando un quitclaim deed no puede ser adquirido, un suit to quiet title (demanda) usualmente produce la limpieza del título.

Bargain and sale deed: Normalmente, esta forma de deed consiste en granting clause, habendum clause y covenant of seisin. El grantor no garantiza el título acerca de cualquier futuro reclamo o ataque al título. Da una pequeña protección al grantee sobre nubes o reclamos en el título.

Special warranty deed: el grantor no garantiza el título, excepto acerca de sus actos o de su representativo. Fin otras palabras el grantor garantiza que el título no tuvo ninguna nube durante el período que el fue dueño. Este tipo de deed es usado por las grandes corporaciones cuando venden sus propiedades.

General warranty deed: es llamado el full covenant y wai-rantv deed. Contiene todas las garantías disponibles para dar al grantee una protección del título. Además de todas las cláusulas, el warranty

deed asegura al grantee quiet enjoyment de la propiedad (garantiza la posesión sin disturbios de otros reclamos del título), further assurance (garantiza que el grantor podría obtener y entregar cualquier instrumento legal que podría ser requerido para hacer un buen título en el futuro) y warranty forever (el grantor garantiza por siempre el título y defiende al grantee de cualquier reclamo acerca del título).

Propósito Especial del Deed

Algunos problemas legales frecuentemente son encontrados cuando la propiedad es transferida de un dueño a otro. Muchos tipos de deed tienen las soluciones para esas y otras situaciones en cual un dueño no puede o no quiere firmar un deed.

Cuando un dueño no puede firmar un deed: tres tipos de deeds son usados en estos casos:

1.- Personal representativas deed: es una persona que fue puesta por testamento o por orden de la corte cuando ocurre la muerte del dueño. Este testator típicamente identifica a una persona de confianza que sirvió como representativo del dueño y que fue encomendado en testamento y aprobado por la corte. Si el dueño muere sin dejar testamento un representativo es puesto por la corte. Este tipo de deed es usualmente usado para formalizar y grabar la transferencia del título. Debe mostrar la full consideración pagada por la propiedad y contener una cláusula de no encumbrances.

2.- Guardián 's deed: un guardián actúa en beneficio de un menor. Normalmente el permiso de una corte es requerido para vender o transferir una propiedad de un menor.

3.- Committee s deed: Cuando un dueño es declarado legalmente incompetente, un comité es puesto por la corte para administrar los bienes del incompetente. Este comité funciona bajo la orden de la corte y todos los miembros del comité deben firmar el deed para transferir el título.

Cuando un dueño no firma un deed: se da en el caso de los foreclosures. El final judgment dado al lender que autoriza la venta de la propiedad usualmente requiere que la venta sea hecha bajo la dirección de la corte. Un certificate of title preparado por el abogado del lender y dado como resultado de un foreclosure judicial muestra los liens pendientes y los encumbrances. No son dadas garantías y el buyer asume todo los riesgos por los defectos del título.

Requerimientos Legales

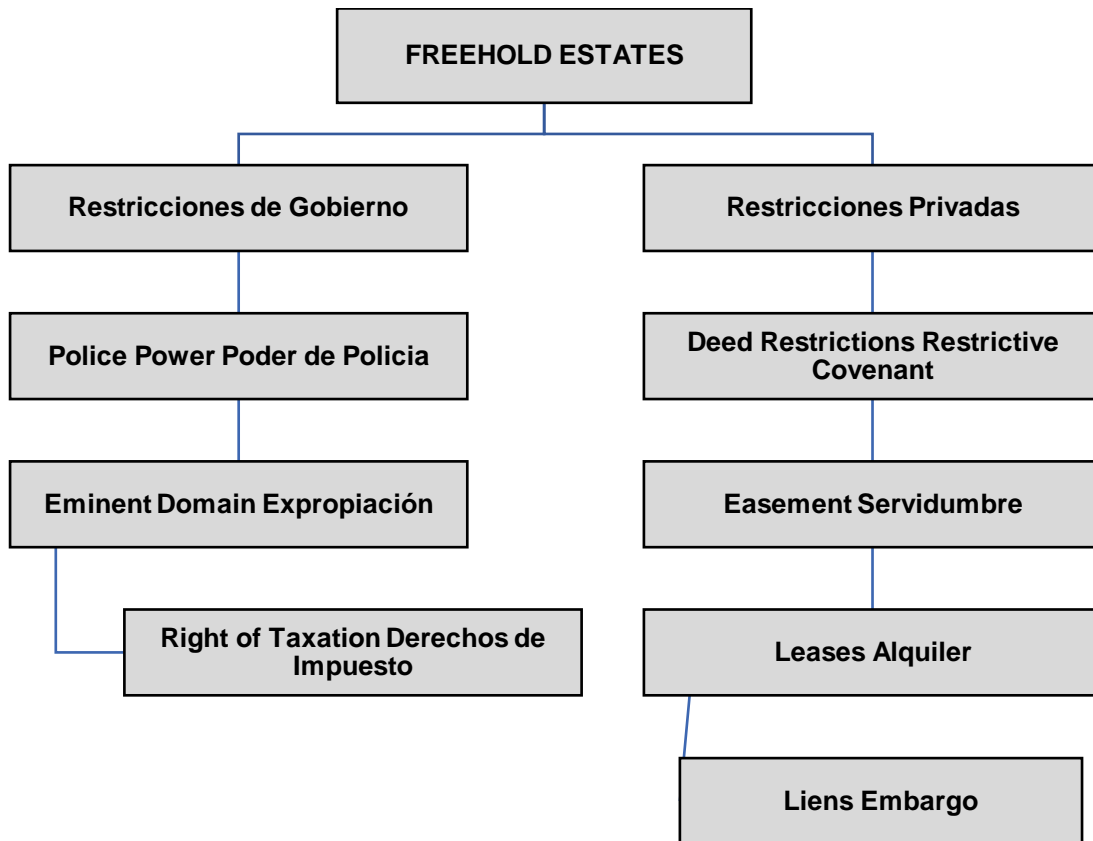
Si un contrato no especifica el tipo de deed dado por el seller, la ley de Florida requiere que la propiedad sea transferida con un general warranty deed. Un deed es un instrumento de transferencia o conveyance. Conveyance es cumplido por cualquier instrumento escrito legalmente suficiente para transferir el estado o interés en real property.

Grabando un deed en la corte da al mundo la noticia del actual dueño de la propiedad. Para ser grabado, el deed debe ser firmado por el grantor y los testigos y certificado por un notario público.

En Florida todos los deeds de real property están sujetos al state documentary stamp tax.

LIMITACIONES Y RESTRICCIONES DEL DUEÑO

Las dos categorías de restricciones son públicas (gobierno) y privadas.



Restricciones de Gobierno

Pólice power (poder de policía): las constituciones de los estados proveen al gobierno el derecho de aplicar cualquier restricción necesaria en interés de la salud, seguridad o cuidado de sus ciudadanos. De esos poderes vienen algunas ordenanzas y regulaciones como zoning, códigos de construcción, estándar de salud, city planning y demás.

Police power representa el poder de gobierno de limitar o regular los derechos de propiedad de los dueños. El uso de la propiedad puede ser restringida sin alguna compensación. Zoning, por ejemplo puede prohibir al dueño el uso de su propiedad en la manera más gananciable, y la pérdida causada por el zoning no es cobrable al gobierno.

Eminent domain: los gobiernos tienen el poder de tomar propiedades privadas para uso público pagando un precio justo. Si un dueño cree que el precio ofrecido no es justo, puede ir a la corte y solicitar un juicio.

Right of property tasación: Es lo que los ciudadanos pagan por los beneficios y protecciones provistas por los distintos niveles de gobierno. Las autoridades locales pueden llevar a foreclosure una propiedad por no pago de los taxes.

Restricciones Privadas

Deed restrictions: Probablemente las restricciones más comunes son las deed restrictions y los restrictive covenants. Los deed restrictions son una parte del deed y afectan una propiedad particular. Restrictive covenants son grabados junto con la subdivisión plat y frecuentemente afectan a toda la subdivisión. Las limitaciones pueden ser perpetuas o por un determinado período de tiempo. Cuando las restricciones están en efecto, el primer dueño y los subsiguientes deben respetar tales restricciones. Cualquier restricción que no discrimina acerca de raza, color, religión, sexo, nacionalidad familias con niños, handicap pueden ser puestas en un deed.

Easement: es el derecho dado a otro por el específico uso de una propiedad. Son considerados un non-possessory interés en real property. Pueden ser creados por contrato, colocados en deed, o creados por prescripción o necesidad. Pueden ser terminados por abandono o por una acción de la corte. Cuando un easement es to res with the land (corre con la tierra) continúa indefinidamente de dueño a dueño y debe ser escrito y grabado en los record públicos. Cuando el uso de una propiedad tal como un pasillo continuó abierto durante más de 20 años sin interrupción, un easement by prescription ha sido creado y debe ser reconocido en la corte. De otra manera, si un easement no es usado, el derecho puede ser considerado abandonado y extinguido.

No como un easement, un **encroachment** es el desautorizado uso de otra propiedad. Es la intrusión en la propiedad de otro, sin el consentimiento del dueño. Cuando un encroachment continuó por más de 7 años, puede crear un implied easement. Si un encroachment no es conocido y un contrato de venta es creado antes de que el survey revele que uno existe, el título es un marketable y el contrato puede ser nulo.

Leases: un lease es un Mujeres en real property pero no transfiere el título. Un lease es un acuerdo entre el landlord (lessor) y el tenant (lessee) que garantiza el derecho de posesión y uso de la propiedad por un específico tiempo por una compensación. La ley de Florida requiere que un lease por más de un año sea por escrito para ser enforceable. Cualquier contrato oral entre el lessor y el lessee es legalmente un tenancy at will. Lease por un año o menos que no son escritos son enforceables, si los términos pueden ser verificados y una fecha de terminación fue acordada.

Los cinco requerimientos para un lease valido son:

- Nombres y firmás (si es por más de un año) del lessor y lessee.
- Capacidad legal del lessor y lessee para establecer un contrato
- Consideración
- El término de la tenencia
- La Identificación de la propiedad.

Un lease por real property por más de un año debe ser por escrito firmado por lessor. lessee y dos testigos.-

Leases deben ser preparados por un abogado con experiencia en la preparación. Florida Supreme Court aprobó formatos para leases residenciales por un año o menos y pueden ser completados por cualquier persona (no abogados), incluso pueden ser completados por licenciados (solo las formas aprobadas por la Suprema Corte.) Los leases por más de un año deben ser completados solo por abogados. Los leases por largo término deberían ser grabados en los records públicos.

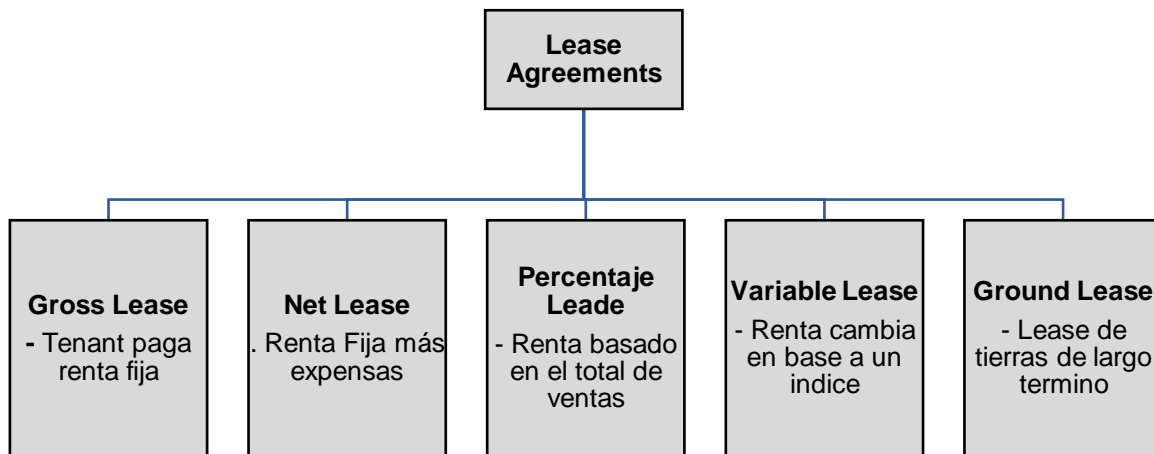
Tipos de leases (por métodos de pagos)

Gross lease: requiere que el tenant pague una renta fija y el landlord todos los costos de la propiedad, tales como taxes, seguros y reparaciones.

Net lease: requiere que el tenant pague todos los costos de la propiedad inclusive aquellos que normalmente son expensas del dueño (taxes, insurance, intereses del mortgage, etc). Son típicamente usados por leases comerciales e industriales.

Porcentaje lease: una parte de las ventas mensuales o anuales se suman a un monto de renta mensual. Usualmente usados en shopping centers.

Variable lease: renta es incrementada por un índice que puede ser el valor de la propiedad. Ground lease: es el lease de tierra solamente y crea un tenancy por years que generalmente no es más de 99 años.



Assignment and sublease: los derechos de un tenant son asignables a menos que específicamente estén prohibidos en el contrato. Assignment de un lease ocurre cuando un lessee otorga el lease a una tercera persona por el tiempo remanente del contrato. Sublease ocurre cuando el lessee otorga parte de la propiedad a otra persona o toda la propiedad por menos que el período remanente.

Cuando esto ocurre el tenant permanece obligado por las responsabilidades del contrato.

Venta o transferencia del título de una propiedad rentada: cuando una propiedad es vendida el lease se transfiere al nuevo dueño. El security deposit y el mes adelantado deben ser transferidos al nuevo dueño, lo mismo ocurre cuando un dueño cambia de rental agent.

Liens. El liens es un derecho dado a un acreedor o a una unidad de gobierno de tomar la propiedad si la deuda no es cumplida.

Un lien es un encumbrance en el título de real property, sin embargo, **no todos los encumbrance son liens**. Los encumbrances pueden ser easement, covenant, deed restrictions, encroachments y regulaciones de gobierno.

General y Específicos Liens

Los liens son clasificados como voluntarios e involuntarios. Los **voluntarios** son por ejemplo los mortgage lien. Los **involuntarios** son creados por ley para proteger los intereses de personas que tiene un válido reclamo monetario acerca del dueño de la propiedad.

General liens. Pueden afectar todas las propiedades del deudor. Incluye judgment liens, income tax liens y estate tax liens.

- Judgment liens: es un lien involuntario en una propiedad cuando una sentencia es obtenida acerca del dueño. En Florida un judgment lien permanece en la propiedad a menos que haya sido pagado a full o que haya expirado por el paso del tiempo (7 años de la fecha de entrada)
- Income tax liens: Florida no tiene un state income tax, sin embargo no pagar los taxes federales puede resultar en un lien en la propiedad del taxpayer. Un federal tax liens, una vez hecho, se realiza sobre todas las propiedades del taxpayer y las futuras propiedades, a menos que haya satisfecho su deuda.
- Estate tax liens: federal estate tax liens son impuestos acerca de los bienes taxables automáticamente después de la muerte del dueño. Florida no tiene impuesto a la herencia pero si tiene un impuesto sobre los bienes que le permite cobrar hasta el máximo del impuesto federal.

Specific liens: no afectan todas las propiedades del deudor.

- **Mortgage liens:** es un lien voluntario puesto en una propiedad por el mortgagor quien puso su propiedad como seguridad al lender (mortgagee). La fecha del mortgage es grabada con la corte para establecer las prioridades del lien acerca de otros reclamos en la propiedad. Si el mortgagor no paga el mortgagee puede proceder a la venta forzada de la propiedad para satisfacer la deuda.
- Property tax and **special assessment liens.** Los gobiernos municipales cobran los taxes de real property. Al no cumplir con la deuda se establece un lien en la propiedad. A diferencia de otras deudas los property taxes y special assessment se convierten en obligaciones tan pronto como la taxacion es hecha. **Por ejemplo los property taxes se convierten en un lien el primero de enero.**
- **Construcción liens.** Este lien es basado en el principio de ley llamado unjust enrichment (enriquecimiento injusto), que establece que el dueño de una propiedad no puede usar el trabajo o material de otra parte para incrementar el valor de su propiedad sin pagarlo. Un construction lien (o mechanic's liens o labores's lien) debe ser establecido con la corte no más allá de 90 días del ultimo delivery de los materiales o del último día de trabajo realizado. Una vez completado el construction lien es efectivo por un año y la parte perjudicada debe iniciar una acción en la corte durante ese año para no perder los privilegios.

Vendor's liens. Si el comprador (vendee) de una propiedad no es capaz de hacer el full down payment requerido, el seller (vendedor) frecuentemente hace un purchase-money mortgage por el monto que al comprador le falta. Una porción del precio de venta permanece sin pagar y el vendedor crea un vendor's liens. Un vendor's liens es enforceable solo por la parte que no ha sido pagada. Un valido vendor's liens es enforceable por foreclosure.