



# ***La decisión de comprar una casa***

## ***Tipos de propiedad***

# ***La decisión de comprar una casa:***

## ***Tipos de propiedad***

---

David P. O'Brien, Ph.D.

Cuando dos o más personas compran juntos una propiedad, deben decidir qué clase de título de propiedad tener, es decir en qué forma serán dueños de la propiedad. Las maneras más comunes de ser propietario de una vivienda unifamiliar son: tenencia conjunta o copropiedad, tenencia mancomunada o posesión indivisa, tenencia en común o co-dominio y propiedad única y aparte.

La diferencia clave entre estos tipos de propiedad radica en qué se hará con la propiedad después de que muera uno de los copropietarios. Otros tipos de circunstancias de propiedad que debe tener en cuenta son los condominios y las cooperativas. Quizás quiera consultar a un abogado de bienes raíces para que le ayude con los arreglos de propiedad según su preferencia de vivienda.

- **Tenencia conjunta o copropiedad.** La propiedad conjunta o en copropiedad con derechos de supervivencia es una manera muy amplia de propiedad en conjunto. Los dueños no tienen que estar casados uno al otro y más de dos personas pueden ser dueños de una propiedad juntos. Todos los copropietarios tienen un interés igual e íntegro en la propiedad. No importa quien pagó cuánto o qué al comprar la propiedad. Por ejemplo, tres hermanos son dueños de 15 acres en propiedad conjunta. Un hermano contribuyó \$10,000 y los otros dos contribuyeron \$3,000 cada uno para la compra. A pesar de las contribuciones desiguales para realizar la compra, todos

son dueños por igual de los terrenos. De igual manera, la propiedad no está sujeta al testamento de uno de los codueños y no está sujeta a la validación testamentaria. En este ejemplo, cuando uno de los hermanos muera, los otros dos automáticamente heredan y son dueños por igual de la parte de la propiedad que le correspondía al hermano fallecido. La propiedad conjunta ahorra el tiempo y los costos de una validación testamentaria.

- **Tenencia mancomunada o posesión indivisa.** Esta forma de propiedad está limitada a parejas casadas y es aplicable sólo a bienes raíces. La propiedad no se puede vender o transferir si uno de los dos, el marido o la esposa, no está de acuerdo. La propiedad no está controlada por el testamento de uno de los esposos cuando muera y no está sujeta a la validación testamentaria. Al fallecer uno de los esposos, la propiedad pasa automáticamente a ser propiedad del cónyuge que sobrevive.
- **Tenencia en común.** Este tipo de copropiedad tiene las mismas características que la propiedad conjunta, excepto que es controlada por el testamento de uno de los dueños. No hay derecho de supervivencia. Los bienes raíces deben pasar por la validación testamentaria y ser distribuidos de acuerdo con el testamento del dueño fallecido. Cuando uno de los inquilinos en común muere, la parte del dueño fallecido pasa a su heredero o herederos o a las personas nombradas en su testamento.
- **Propiedad única y aparte.** Esto significa

---

**La decisión de comprar una casa: Tipos de propiedad**

que un individuo es dueño de la propiedad independientemente de cualquier otra persona. Es un arreglo común entre personas que no están casadas aunque parejas casadas también lo pueden usar. La propiedad separada puede ser propiedad que uno de los dos esposos tenía antes de casarse y ha mantenido aparte después del matrimonio o cualquier propiedad que ambos cónyuges acordaron, por escrito, mantener por separado.

- **Condominio.** Este tipo de propiedad es una forma de propiedad conjunta en la cual un individuo es dueño de una unidad en un edificio con unidades múltiples, pero comparte la propiedad en forma conjunta de las áreas comunitarias del edificio como los pasillos y caminos de entrada, las instalaciones para el lavado de ropa, los jardines y zonas verdes y las áreas de recreación. La compra de un condominio se lleva a cabo con una escritura e hipoteca por separado. Se aplica la ley sobre condominios del estado donde esté ubicado el edificio.
- **Cooperativa de Bienes Raíces.** A diferencia de una cooperativa de casas prefabricadas, una cooperativa de bienes raíces puede aplicarse a un edificio residencial. En este tipo de arreglo, se forma una corporación la cual tiene el título de propiedad de toda la propiedad y ofrece en arrendamiento a largo plazo unidades específicas a residentes. Los residentes son dueños de acciones de la corporación y no de acciones de una unidad de vivienda en particular. Los residentes eligen a una junta de directores para que administren la propiedad y paguen la hipoteca.

Precaución: Si está pensando en comprar una casa con un contrato de terreno, necesita saber que usted no tiene el título de propiedad mientras hace los pagos. La casa pasará a ser su propiedad solamente cuando haga el último pago en unos 20 ó 30 años. Si no cumple con el contrato,

tendrá muy pocas probabilidades de recobrar algo del dinero que pagó. Puesto que no es dueño de la casa, no tiene una propiedad que vender. El vendedor sigue siendo el dueño y se queda con el dinero que usted pagó.

Puede encontrar información adicional acerca de las escrituras, títulos y transferencia de la propiedad en el sitio web Find Law for the Public: Home Buying – Property Transfer (Encontrar leyes para el público: la compra de una casa – la transferencia de propiedad). La dirección en Internet se da al final de este módulo.

### **Cómo lidiar con la ansiedad**

Comprar una casa nueva requiere de pensar bien las cosas y de que usted tome muchas decisiones. Hay muchas cosas que están en juego para usted y su familia. Puesto que es una decisión muy importante y decisiva, usted podría experimentar ansiedad durante el proceso. Este desasosiego puede ser más aparente después de firmar los documentos legales que lo hacen dueño de la propiedad.

Algunas de las cuestiones que comúnmente causan ansiedad incluyen: la cantidad de dinero involucrada, la obligación del préstamo a largo plazo, la complejidad de todo el proceso y la exorbitante cantidad de papeleo. Algunos compradores pueden sentirse atemorizados de terminar teniendo una casa que no les gusta o por la que pagaron demasiado. A esta ansiedad algunas veces se le llama “remordimiento de comprador” y usualmente se presenta después de hacer una compra de gran cuantía.

La mejor manera de enfrentar estas cuestiones es tomarse el tiempo que sea necesario e informarse bien acerca de la preparación financiera, la búsqueda de la casa y la hipoteca. No deje que lo apresuren o presionen para actuar o tomar una decisión. Una buena manera de aminorar su ansiedad es reduciendo los riesgos al tener buena

### **La decisión de comprar una casa: Tipos de propiedad**

asesoría legal respecto a las contingencias que debe incluir, por escrito, en el contrato de compra. Algunas de las contingencias típicas incluyen: vender su casa actual, conseguir una hipoteca adecuada y pasar una o más inspecciones. Tome todo el tiempo que sea necesario para entender las consecuencias de varias opciones. Estudie, compare y cuestione antes de firmar en la línea. Después de que firme, ha llegado la hora de disfrutar de su casa nueva.

## Referencias

(Estos recursos están disponibles en inglés solamente. Brindamos la traducción solamente como información)

American Homeowner Education & Counseling Institute and housing counselors. Author. (*Instituto Estadounidense de Educación y Asesoría para Dueños de Casa y consejeros de vivienda. Autor.*)

Fannie Mae Foundation. (1998). How to buy your own home. Teacher's guide and student workbook. Author. (*Fundación Fannie Mae. (1998). Cómo comprar su casa. Manual para el instructor y cuaderno de ejercicios. Autor.*)

FDIC Money Smart Curriculum. (n.d.). An adult education program - Building: knowledge, security, confidence. Author. (*Currículo "Money Smart" del FDIC. Un programa de educación para adultos – Fomentando conocimientos, seguridad y confianza. Autor*)

Irwin, R. (2002). Home buyer's checklist. New York: McGraw-Hill. (*Irwin, R. (2002). Lista de Asesoría para el comprador de casa. New York: McGraw-Hill.*)

Maggiano, L. (1998). Realizing the American dream: A workbook for homebuyers. (2nd ed.).

Neighborhood Reinvestment Corporation. (*Maggiano, L. (1998). Logrando el sueño americano: Un cuaderno de ejercicios para los compradores de casa. (2a ed.). Neighborhood Reinvestment Corporation.*)

National Association of Home builders. (2004). Accommodating disability. Retrieved September 15, 2004, from <http://www.nahb.org/generic/asp?sectionID+112%genericContentID=346> (*Asociación Nacional de Constructores de Casas. (2004). Tomando en cuenta las discapacidades. Descargado el 15 de septiembre del 2004, de http://www.nahb.org/generic/asp?sectionID+112%genericContentID=346*)

Understanding Your Options: Manufactured Housing (2004). Neighborhood Reinvestment Corporation (*Entendiendo sus opciones: Las viviendas prefabricadas (2004) Neighborhood Reinvestment Corporation*)

## Sitios en Internet – en inglés solamente

American Society of Home Inspectors <http://www.ashi.org>

Find Law for the Public: Home Buying – Property Transfer (Encontrar leyes para el público: la compra de una casa – la transferencia de propiedad). <http://realestate.findlaw.com/homeownership/home-buying.html>

Your Path to Home Ownership, <http://ginniemae.gov>. (Su camino a ser dueño de casa)

## Sitios en Internet – en español y en inglés

Viviendas en venta por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, HUD <http://espanol.hud.gov/homes/homesforsale.cfm?&lang=es> (Homes for Sale US Department of Housing and Urban Development (HUD) <http://www.hud.gov/homes/homesforsale.cfm>)

## La decisión de comprar una casa: Tipos de propiedad

*Esta publicación es parte de la serie La decisión de comprar una casa que incluye:*

---

### **Consideraciones para el propietario**

La decisión de convertirse en dueño de casa

Necesidades y deseos

### **En búsqueda de su hogar**

Cuánto puede pagar por una casa

El costo de una casa

En búsqueda de su hogar

### **Tipos de vivienda y construcción**

Tipos de construcciones

Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

Si piensa escoger entre casas prefabricadas

### **Tipos de propiedad**

---

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo Mexico (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



**La decisión de comprar una casa: Tipos de propiedad**

---