

Glosario de Términos Jurídicos

Affidavit: Una declaración jurada.

Tierras adjudicadas: Tierras de la reserva que el gobierno federal distribuyó a los miembros de tribus, generalmente en parcelas de 40, 80 y 160 acres.

Adjudicatario: Persona que posee una participación indivisa en una parcela de tierra adjudicada.

Mantenimiento: Estructura fija o inmueble, como un granero o un cobertizo, que se transfiere junto con la venta o transferencia de una propiedad.

Valor de tasación: Valor de las tierras y edificaciones/estructuras, el cual se utiliza para calcular los impuestos sobre la propiedad.

Activo: Cualquier cosa de valor. En términos financieros, un activo es un recurso con valor económico que figura en un balance y que incluye, entre otros, efectivo, ahorros e inversiones, tierras, edificaciones, equipos, cultivos y ganado, existencias y gastos anticipados. En términos jurídicos, un activo es un bien que puede venderse, regalarse o ponerse a disposición para saldar deudas. Los activos personales o humanos incluyen aspectos como la capacitación o la educación, las aptitudes y la experiencia, la inteligencia, la salud y valores como la lealtad y la responsabilidad.

Beneficiario(a): La persona o personas designadas para recibir un beneficio de parte de otra persona en un testamento, fideicomiso o póliza de seguros.

Legado: Término financiero para designar una donación realizada como parte de un testamento o fideicomiso que se transfiere al fallecer la persona. Los legados pueden ser de cualquier tipo de activo y pueden hacerse a una persona o a una organización sin fines de lucro, una organización benéfica u otra institución. (Nota: los bienes inmuebles otorgados mediante testamento se denominan legados).

Acuerdos de Compraventa: Acuerdos formales que detallan las condiciones de transferencia de la propiedad en caso de fallecimiento, divorcio, incapacidad, disolución o catástrofe. A menudo abordan la valoración, los descuentos, las condiciones de venta y las posibles restricciones a la transferencia de activos.

Ingresos por Plusvalías: El monto neto de todas las ganancias y pérdidas de capital durante el año resultante de la venta de un activo de capital, como las tierras, el equipo o el ganado. Las plusvalías tributan a un tipo diferente que el resto de las rentas. La ganancia se calcula a partir de la diferencia entre la “base” (o el costo o valor en el momento de la adquisición) y el precio de venta.

Certificado de Título: Una declaración legal facilitada por una empresa de títulos o por el(la) abogado(a) del(de la) comprador(a) en la que se declara que el título de propiedad del inmueble o del vehículo pertenece legalmente al(a la) propietario(a) actual y que está libre de cargas y gravámenes.

Análisis Comparativo del Mercado: Un(a) agente inmobiliario(a) realiza un análisis comparativo del mercado para calcular el precio de venta probable de una propiedad. Examina diversos factores, como las ventas recientes de propiedades comparables, las ventas pendientes y los inmuebles que tienen

características similares a la propiedad en cuestión. Este “precio probable” suele denominarse “Valor Justo de Mercado” (*Fair Market Value*, FMV).

Servidumbre de Conservación: Restricción que un(a) propietario(a) impone voluntariamente a una propiedad para limitar el desarrollo y conservar recursos naturales como tierras de cultivo productivas, humedales, hábitats naturales o vistas panorámicas. Una **servidumbre de conservación agrícola** fue diseñada específicamente para proteger tierras agrícolas y ganaderas para explotaciones agrícolas y ganaderas en funcionamiento.

Corporación: Organización reconocida como entidad jurídica independiente y distinta de sus propietarios. Existen seis tipos de corporaciones, incluidas las que son sin fines de lucro y las cooperativas (consulte la Hoja Informativa de Estructuras de Negocios).

Escritura: Documento legal que transmite u otorga la titularidad (propiedad) de un bien inmueble, incluidos el terreno y las edificaciones o estructuras anexas.

Restricciones de la Escritura: Disposiciones incluidas en una escritura para controlar el uso que los futuros propietarios pueden hacer de la propiedad.

Gravamen: Reclamación contra bienes inmuebles u otros activos por parte de una persona o entidad que no es propietaria del activo. Los gravámenes pueden afectar a la transferencia y/o el uso de la propiedad. Entre los gravámenes inmobiliarios más comunes se encuentran los embargos (a menudo por deudas), las servidumbres, los arrendamientos, las hipotecas, las restricciones de las escrituras o los acuerdos restrictivos.

Herencia: Todo lo que sea de valor (todos los bienes) que una persona posee en vida o al momento de fallecer.

Plan de Sucesión: Un plan para transferir los bienes de una persona tras su fallecimiento.

Liquidación de Herencias: También conocida como proceso sucesoral. Es el proceso de resolver los asuntos de una persona fallecida. Los términos clave relacionados con la liquidación de herencias o sucesiones pueden incluir los siguientes:

Administrador(a): Persona designada por un tribunal para ejecutar las instrucciones contenidas en un testamento. Dependiendo del estado, puede denominarse albacea o representante personal.

Usufructo Viudal: Derecho legal de una viuda a una parte de los bienes inmuebles de su cónyuge fallecido.

Disposición Testamentaria: Transferencia de bienes inmuebles mediante testamento.

Porción Conyugal: Derecho legal de una viuda a una parte de los bienes de su cónyuge para mantenerse a sí misma y a sus hijos. También puede denominarse parte electiva del cónyuge supérstite.

Impuesto Sobre Sucesiones: También conocidos como impuestos sucesorales o de defunción, los impuestos sobre el patrimonio son gravados por el estado y/o el gobierno federal sobre el derecho de una persona a transferir bienes al momento de fallecer.

Albacea: Persona (hombre o mujer) nombrada en un testamento para ejecutar las instrucciones de dicho documento. Dependiendo del estado, puede denominarse administrador(a) o representante personal.

Herederos: Personas designadas por la ley para recibir los bienes de la persona fallecida, ya sea en virtud de un testamento o de la legislación estatal.

Representante Personal: Persona designada por un tribunal para ejecutar las instrucciones contenidas en un testamento. Dependiendo del estado, puede denominarse albacea o administrador(a).

Tribunal Testamentario: Tribunal competente para verificar la legalidad de un testamento y ejecutar las instrucciones de dicho documento.

Capital: En el sector inmobiliario, el capital se refiere a la cantidad de la propiedad que el titular posee realmente o la diferencia entre el valor de mercado de la propiedad y la cantidad adeudada en una hipoteca u otros préstamos. En el ámbito empresarial, se refiere al valor de las acciones emitidas por una corporación y se calcula restando el total de activos de la empresa del total de pasivos. En términos de planificación patrimonial o sucesoria o incluso de la sociedad en general, se refiere a las cualidades de ser justos y equitativos.

Reparto “Justo” frente a “Equitativo”: En la transferencia de explotaciones agrícolas/ganaderas o en la planificación de sucesiones, un reparto “equitativo” significa que los bienes se dividen en porcentajes iguales entre los herederos. En un reparto “justo”, los bienes pueden dividirse en función de las aportaciones y necesidades de los beneficiarios y los valores económicos de las partes pueden ser diferentes.

Sucesión de Explotaciones: Proceso de transferencia de la propiedad de una generación a la siguiente. Los elementos de un plan integral de sucesión incluyen: seguridad financiera, continuidad de la administración, transferencia de la propiedad, desarrollo del liderazgo y planificación patrimonial.

Propiedad Fraccionada (Fraccionamiento): Cuando una parcela fiduciaria pertenece a más de un(a) propietario(a) como intereses indivisos. La propiedad fraccionada es el resultado de que los intereses de propiedad se dividan una y otra vez cuando un(a) propietario(a) de los intereses fallece sin dejar testamento. Las parcelas fiduciarias con propiedad fraccionada pueden tener cientos, incluso miles, de propietarios. Por ley, la mayoría de los propietarios deben estar de acuerdo con un uso concreto de las tierras, lo cual dificulta que cualquiera de ellos pueda utilizarlas.

Regalo: Transferencia de un bien sin ningún pago o cuando el pago es inferior al valor total de mercado.

Arrendamiento del Terreno: Contrato de arrendamiento a largo plazo en el que el(la) inquilino(a) puede “poseer” las mejoras que realice en una propiedad, pero no la propiedad en sí. Aunque suele utilizarse en el sector inmobiliario comercial, cada vez está más extendido como vía de acceso a las tierras para los agricultores. En un contexto agrícola, las tierras de cultivo son propiedad de otra parte, normalmente

una entidad sin fines de lucro, y se arriendan al(a la) agricultor(a) normalmente por un periodo de entre 20 y 99 años. Mientras el(la) agricultor(a) arrendatario(a) esté alquilando las tierras, puede comprar edificaciones y/o hacer mejoras que puede poseer. Esto les permite acumular capital sobre las tierras alquiladas a lo largo del tiempo.

Bienes de los Herederos: Cuando un(a) propietario(a) fallece sin dejar testamento, sus tierras pasan a ser propiedad “en común” de todos los herederos y la ley estatal decide quién heredará las tierras. Cuando las tierras se transmiten de generación en generación sin testamento, cada uno de estos copropietarios posee un interés fraccionario (o parcial) en las tierras. Dado que estos intereses son indivisos, ningún(a) copropietario(a) puede reclamar la propiedad de una parte específica de las tierras.

Impuesto Sobre las Sucesiones: Impuesto estatal o del condado que grava a un(a) heredero(a). El tipo impositivo depende de la cuantía de la herencia y de la relación entre el (la) heredero(a) y el(la) fallecido(a). Las leyes del impuesto de sucesiones varían de un estado a otro. Algunos estados no tienen impuesto de sucesiones y otros tienen impuestos de sucesiones del condado. A diferencia del impuesto de sucesiones, el impuesto sobre el patrimonio grava la herencia antes de que pase a los herederos o beneficiarios.

Intestado(a): Sin dejar testamento legalmente válido.

Leyes de Sucesión: Leyes estatales que deciden cómo se distribuye una herencia entre los herederos supervivientes cuando el(la) propietario(a) fallece sin testamento. Por “Leyes de Sucesión” se entienden las leyes de descendencia y distribución.

Copropietarios(as) con derecho de supervivencia: Copropiedad indivisa, pero la propiedad pasa al(a la) superviviente o supervivientes en caso de fallecimiento. A menudo se utiliza como “sustituto del testamento” para propietarios(as) casados(as) (se denomina “Tenencia Conjunta” en el caso de las parejas casadas).

Copropietarios o Tenencia Conjunta (Copropiedad): Este tipo de propiedad la suelen utilizar las parejas casadas. A la muerte de uno de los propietarios, la propiedad pasa al(a la) propietario(a) superviviente. Existe un alto grado de certidumbre asociado a este tipo de propiedad. Toda la propiedad pasará al superviviente independientemente de lo que figure en el testamento. Los arrendatarios en régimen de tenencia conjunta son específicamente parejas casadas.

Responsabilidad Limitada: Una forma de protección jurídica para los propietarios o accionistas, de modo que no se les considere personalmente responsables de las deudas o pérdidas de su negocio y sus bienes personales no corran peligro si su empresa es demandada o fracasa financieramente.

Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLC): Estructura de negocio que combina la responsabilidad limitada de una corporación con la transparencia de una asociación colectiva o una empresa unipersonal.

Opción de Compra: Acuerdo que otorga a un(a) comprador(a) el derecho exclusivo a comprar una propiedad en un plazo determinado por un precio fijo o, a veces, variable. Durante el periodo de opción, el(la) vendedor(a) no puede trabajar con otros posibles compradores.

Entidad de Paso (o de Flujo): Un negocio cuyos ingresos “pasan” a sus propietarios o accionistas y tributan en su impuesto sobre la renta individual. De este modo se evita la doble imposición, ya que sólo las personas físicas, pero no el negocio, tributan por los ingresos. Las entidades canalizadoras son las empresas unipersonales, las asociaciones colectivas, las sociedades de responsabilidad limitada y las corporaciones tipo S.

Bienes Inmuebles: Tierras y todo lo que esté fijo o permanentemente unido a ellas, lo cual incluye las edificaciones y demás estructuras.

Venta: Transacción entre dos o más partes en la que se intercambian activos a cambio de un precio. Las ventas pueden realizarse de una sola vez, mediante pagos a plazos o por fases, vendiendo partes de los activos.

Base Fiscal: El importe de la inversión de capital del(de la) propietario(a) en la propiedad (incluido el valor o costo en el momento de la adquisición) a efectos fiscales y se utiliza para calcular la depreciación, la amortización, la disminución, las pérdidas por siniestros y cualquier ganancia o pérdida en la venta, intercambio u otra enajenación de la propiedad.

Tenencia en Común: Los arrendatarios en común tienen “unidad de posesión”, lo cual significa que cada propietario(a) tiene el mismo derecho que sus copropietarios sobre las tierras mientras vivan. Un(a) inquilino(a) en común tiene un interés indiviso en toda la propiedad como si fuera el(la) único(a) propietario(a), por lo que puede transferir su interés mediante regalo, venta o testamento y decidir quién será el(la) propietario(a) de su interés cuando fallezca. La tenencia en común se utiliza a menudo para las tierras en fideicomiso de los nativos americanos.

Testado(a): Con testamento legalmente válido.

Título: Derecho o propiedad sobre algo. La terminología clave relacionada con el título puede incluir:

Escritura: Documento escrito que, debidamente ejecutado y entregado, transmite la titularidad de un bien inmueble.

Título Negociable: Título libre de cargas y de cualquier duda razonable sobre el(la) propietario(a). Los bienes con título negociable pueden venderse o hipotecarse fácilmente.

Título por Descendencia: Leyes que establecen cómo deben repartirse los bienes de un(a) difunto(a) entre los herederos cuando no existe testamento.

Transferencia en Caso de Fallecimiento (*Transfer On Death, TOD*): Designación en valores, seguros de vida, cuentas bancarias o cuentas de jubilación que permite nombrar a un(a) beneficiario(a) para recibirlos tras el fallecimiento de una parte.

Legado Directo de Bienes: Mediante la propiedad exclusiva o conjunta (normalmente con los hermanos, o con los hermanos y el cónyuge superviviente).

Derecho a comprar a un precio determinado: Ya sea en virtud del testamento o de una cláusula de compraventa.

Transferencia al Momento del Fallecimiento (*Transfer Upon Death, ToD*): Al momento de fallecer, los bienes de la persona fallecida se transfieren a otra persona de acuerdo con los términos de la escritura, testamento o documentos fiduciarios dejados por el(la) difunto(a) o “intestado”, para quien fallece sin testamento. Es habitual que los bienes que se transmiten intestados pasen a múltiples herederos, por lo que el título se fracciona.

Fideicomiso: Propiedad y control de los activos por un(a) tercero(a) que administra los bienes y paga sus ingresos a una persona o personas designadas (o beneficiario(a)) de acuerdo con las instrucciones dadas por la persona que constituyó el fideicomiso. La terminología clave relacionada con los fideicomisos incluye lo siguiente:

Fiduciario(a): Persona u organización en posición de confianza que actúa en nombre de otra persona o personas, normalmente en aspectos relacionados con la administración financiera, incluidos los fideicomisos.

Fideicomisario(a): Persona o institución que posee bienes en fideicomiso para otra persona.

Fideicomitente: Creador(a) de un fideicomiso.

Tierras en Fideicomiso: Tierras propiedad de un(a) miembro(a) de una tribu o de una tribu cuyo título de propiedad pertenece al gobierno federal. La mayoría de las tierras en fideicomiso se encuentran dentro de los límites de una reserva, pero también pueden estar retirados o fuera de los límites de una reserva.

Interés Indiviso: Participación en la propiedad de una parcela de terreno en fideicomiso, en la que cada propietario(a) posee una parte del conjunto, pero no una sección física específica de la parcela. El número de intereses crece con la división entre los herederos de estos intereses, según sean federales o tribales.

Testamento: Documento jurídico por el que se dispone de los bienes de una persona tras su fallecimiento.