

El **Título de propiedad**, también conocido como Escritura, es el documento legal que acredita la propiedad de un bien inmueble, como puede ser un lote, una vivienda, un local comercial, etc. Este documento ampara los derechos de propiedad que la Ley concede al dueño legal. El dueño tiene el derecho de hacer lo siguiente con su propiedad:

- a) Poseer
- b) Ocupar pacíficamente
- c) Vender
- d) Rentar
- e) Prestar

El **Testamento** es un documento legal que sirve para transmitir bienes, derechos y obligaciones; entre estos: la propiedad de una casa o terreno; después de que muere el dueño. En este documento se deja escrita la voluntad del dueño para heredar todo lo que adquirió durante su vida. Un Notario Público puede hacer El *Título de Propiedad* y el *Testamento*.

Los requisitos que regularmente se piden para tramitar un testamento público abierto son:

- a) Presentarse ante el Notario Público
- b) Mostrar su identificación vigente
- c) Manifiestar sus datos generales (nombre, dirección, estado civil, etc.)
- d) Dictar de manera clara y precisa a quien le va a dejar sus bienes.

e) Dar el nombre de la persona que se va a encargar de que se cumpla el testamento, a quién se le llama "albacea".

Varía el tiempo que se necesita para hacer un testamento, pero puede realizarse en 1 hora. El notario tarda aproximadamente 1 mes en registrarlo. En promedio hacer un testamento cuesta aproximadamente \$2,500. Cada año, se aplica el programa "Septiembre mes del Testamento", donde todos los notarios del país cobran alrededor de \$1,200 pesos por cada testamento.

El testamento se puede cambiar en cualquier momento que lo decida la persona que lo otorga.

Cuando se compra un lote o una vivienda después de que una pareja se casa bajo el régimen de sociedad legal o conyugal, la propiedad es de los dos, no importa a nombre de quien estén las escrituras. Entonces los dos tienen que hacer testamento, pues cuando uno de los dos cónyuges muere, la mitad de la propiedad **no** se hereda automáticamente.

Después de que los dueños de la propiedad mueren, aunque los dos hayan hecho testamento, los herederos tienen que hacer un juicio. De esta manera se asegura que se cumpla la voluntad de los fallecidos y que se dé la propiedad a los herederos, tal como dice el testamento. Este juicio se hace más rápido y es más barato, que los juicios en donde se mueren los dueños y no dejan

testamento. En este caso, se dice: que la propiedad queda "intestada".

Cuando hay dos dueños y **uno** muere sin dejar testamento, **la mitad** de la propiedad queda "intestada". Cuando mueren los **dos** sin dejar testamento, toda la propiedad queda "intestada". Si esto sucede, pueden surgir problemas, los más comunes son:

- a) La propiedad no se puede vender legalmente.
- b) La propiedad no puede servir como garantía para obtener un crédito (no se puede hipotecar).
- c) Pueden surgir problemas entre las personas que se crean con derecho a heredar.
- d) Un juez decide quien es el nuevo propietario, sin considerar los deseos del dueño.
- e) Es necesario hacer un juicio para definir quienes son los nuevos dueños de la propiedad "intestada".
- f) Los juicios de intestado son tardados y caros.
- g) Se tiene que contratar a un abogado para hacer el juicio.

Cuando se hereda una propiedad a más de una persona, para dividirla legalmente entre los interesados, hay tres acciones posibles:

- a) Subdivisión
- b) Co-propiedad
- c) Propiedad en condominio

Opciones para subdividir entre varios herederos una propiedad

	Tiempo	Ventajas	Desventajas
Subdivisión	1 mes para autorización del municipio	Cada quién es dueño de la parte que le corresponde.	La propiedad original disminuye en tamaño
	1 mes con el notario	No se tiene que subdividir	
Copropiedad	1 mes con el notario	No se tiene que subdividir	Todos son propietarios de un mismo bien, lo comparten en proporción
Propiedad condominal	1 mes con el notario Se requiere la autorización del ayuntamiento	Es también una copropiedad. Pero hay más reglas para compartir derechos y obligaciones	Al ayuntamiento le lleva mucho tiempo en autorizar Se pagan cuotas mensuales

Nota: Todos los costos dependen de la superficie y del valor de la finca. Todos los tiempos que se especifican, son aproximados.

Proyecto de Investigación:
“Renovación de Colonias Consolidadas de Origen Irregular”

Proyecto financiado por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología
 CONACYT
 2008-2010

Responsable:

Dra. Edith R. Jiménez Huerta
 ejimenez@cucea.udg.mx



Universidad de Guadalajara
 CUCEA, CUCSH y CUAAD

Realizaron:

Lic. Claudia Ubaldo Velazquez y
 Dra. Edith R. Jiménez Huerta
 2009

Título de Propiedad y Herencia

Este folleto da información resumida de lo que es un Título de Propiedad y un Testamento. Explica que un Testamento sólo un escrito, que se hace ante un notario, en donde se dice lo que el dueño quiere que se haga con su propiedad, después de su muerte.

*

Es mejor dejar una propiedad a quien nosotros decidamos, que dejar problemas

*

Aquí hay información para que te ayude a decidir si lo quieres hacer