

Fideicomisos activos—Algunos fundamentos

Los planificadores de bienes raíces a menudo recomiendan los “fideicomisos activos” como una opción viable cuando se contemplan formas de retener el título de las propiedades inmobiliarias. Cuando una propiedad se tiene en un fideicomiso activo, las compañías de seguros tienen requisitos particulares para facilitar la transacción. Aunque este no pretende ser un listado completo, a continuación contestaremos algunas de las preguntas más frecuentes. Si usted tiene preguntas que no se contestaron abajo, su representante de seguros debe poder ayudarle, sin embargo, es aconsejable buscar asesoría legal.



¿Quiénes son las partes en un fideicomiso activo?

Un fideicomiso normal es el Fideicomiso Familiar en el que los cónyuges son los Fiduciarios y, junto a los hijos, los Beneficiarios. Aquellos que establecen el fideicomiso y transfieren su propiedad se conocen como Fideicomitente. El fideicomitente usualmente se auto designa como Fiduciario y por tanto es el beneficiario primario mientras viva. Al morir, los hijos y los nietos usualmente pasan a ser los beneficiarios primarios si el fideicomiso sobrevive o los beneficiarios reciben distribuciones directamente del fideicomiso si se cancela.

¿Qué es un Fideicomiso Activo?

A menudo conocido como Fideicomiso Entre Vivos, el Fideicomiso Activo se crea mientras el Fideicomitente vive (contrario a crearlo en Testamentos luego de la muerte) y usualmente termina luego de morir y el bien del Fideicomiso se distribuye entre los beneficiarios.

¿Puede un fideicomiso retener la propiedad inmobiliaria?

No. El Fiduciario retiene la propiedad en nombre del Fideicomiso.

¿Es el fideicomiso la mejor forma para retener una propiedad?

Solo su abogado o contador puede contestar esta pregunta; algunas razones comunes para retener una propiedad en un Fideicomiso son minimizar o posponer impuestos por defunción, evitar una legitimación extensa y proteger la propiedad contra ataques de ciertos acreedores no garantizados.

¿Qué tipo de impuestos puedo evitar al poner mi propiedad en un fideicomiso?

Las personas casadas normalmente pueden evitar pagar impuestos en una parte considerable de sus activos y podrían posponer impuestos luego de que el primero de ellos muera. Usted debe verificar con su abogado o contador antes de tomar cualquier acción.

¿Puedo ocupar una propiedad que esté en el fideicomiso?

Sí, si la propiedad cualifica.

¿Puede un fiduciario tomar dinero prestado de la propiedad?

Un Fiduciario puede tomar cualquier acción permitida por los términos del Fideicomiso, y el Acuerdo de Fideicomiso normal le otorga al Fiduciario la autoridad de tomar prestado y cargar la propiedad inmobiliaria. Sin embargo, no todos los prestamistas prestarán por concepto de la propiedad en el fideicomiso, de modo que es importante que verifique con su prestamista primero.

¿Puede alguien más retener el título por mí en el fideicomiso?

Algunas personas que no desean que sus nombres figuren como titulares realizan arreglos privados con un tercer Fiduciario; sin embargo, dichos arreglos pueden ser ilegales y siempre se recomienda lo contrario ya que el Fiduciario del registro es la única persona con la autoridad de transmitir la propiedad o tomar prestado de la misma y el Asegurador del Título no puede protegerlo de un Fiduciario que actúe de acuerdo con los deseos suyos incluso si usted tiene un acuerdo privado con el Fiduciario.

Reimpreso con la autorización de la California Land Title Association.

(21/5/2013)

Old Republic provee esta información libre de costo como un servicio a los consumidores y no hace garantías ni representaciones sobre su veracidad.

Old Republic le recomiendo que los consumidores busquen asesoría de un abogado de fideicomiso o un administrador de bienes privado profesional cualificado para obtener información más amplia y actualizada sobre el tema al igual que cualquier detalle que los pueda afectar.