

ECI BOARDS AND TASK FORCES

Officers

Jay Cummings, President
Marcia Johnson, Director
Lonnie Gooden, Secretary
Thomas Kleven, Treasurer

Board of Directors

James Beard
Marguerite L. Butler
McKen V. Carrington [Ad-Hoc]
Okezie Chukwumerije
Fernando Colon-Navarro
James Cotton
Martha Davis
James Douglas
Constance Fain
Robert L. Ford
Lonnie Gooden
Anna T. James
Marcia Johnson
Thomas Kleven
Manuel Leal
Martin Levy
Ana Otero
Carlton Perkins
Deanna Pollard
Docia Rudley
Claude R. Superville
April Walker
L. Darnell Weeden

Board of Law Advisors

Benjamin Hall
Kimberly James
Jeffrey Londa
Jalene Mack
Robert Miller
Jo Nelson
Sandra Peake
Kim Phillips
Frumencio Reyes
Jack Zimmermann
Craig Washington

Advisory Board

Sylvia Brooks
Zinetta Burney
Ben Echols, M.D.
Bonnie Fitch
Cong. Al Green
Howard Jefferson
Rev. William Lawson
Carlton Perkins
Ronald Reynolds
Carroll Robinson

Fundraising

Rickey Anderson, Chair
Kim Burkley
Algenita Davis
John Mukuro
Matthew Nwogu
Delphia York
Enid Williams
Carey P. Yates

Civil & Human Rights

Martin Levy, Director
Rick Barrera-2L

Center for Government Law

Leonard Spearman, Director

Criminal Justice Task Force

Mark Vinson, Chair
Darryl Austin-3L
Bianca Castillo-2L
Lydia Johnson
Tanisha Manning-2L
Joel Salazar
Dennis Spurling
Claude Superville
Craig Washington

Education Task Force

Jay Cummings, Chair
James Douglas
Thomas Kleven
Marvin Poole-3L
Carroll Robinson
Chidi Umez-3L
Mark Trachtenberg

Family & Gender Task Force

Anna James, Chair
Edieth Y. Wu

Housing Task Force

Bruce Austin, Chair
Martina Cartwright
Manuel Matala
Juan Perales
Simeon Popoff -3L
Stacy L. Shaw-3L
Gloria Sanderson

Legislative Policy Task Force

Hon. Jew Don Boney, Chair
Sylvia Brooks
James Douglas
Claude Foster
J. Goodwillie Pierre

Wealth & Taxation Task Force

Carlton Perkins, Chair
James W. Beard, Jr.
Ronisha Carson-3L
Gabriel Aitsebaomo
Marguerite Butler
Andy Loveall-3L
Clyde Miller
Damon Parrish-3L

Editor-In-Chief

Sally Green

Marcia Johnson— ad hoc all task forces



Earl Carl Institute for Legal & Social Policy, Inc.
Thurgood Marshall School of Law
3100 Cleburne Street
Houston, Texas 77004

OPAL MITCHELL LEE Property Preservation Project



ACUERDOS DE PARTICION & DOCUMENTOS BASICOS DE BIENES INMUEBLES

Thurgood Marshall School of Law
3100 Cleburne Street
Houston, Texas 77004

Contact Information

Phone: (713) 313-1139
Fax: (713) 313-1153

ACUERDOS DE PARTICION

Partición es la división de intereses en bienes inmuebles entre dueños.

Cuando se realiza una partición es necesario describir adecuadamente el inmueble y saber quienes son los dueños.

Luego, los bienes inmuebles pueden ser divididos por medio del uso de una partición voluntaria o judicial. Una partición voluntaria puede ocurrir cuando los dueños de una propiedad llegan a un acuerdo de dividir la propiedad.



Cuando los dueños no pueden llegar a un acuerdo, podría ser necesario presentar una demanda o solicitud a la corte para que divida la propiedad. Cuando se presenta la demanda contra el partido contrario, un partido puede solicitar un jurado. Un juicio también puede proceder sin jurado.

Cualquier persona que tenga interés en una propiedad puede pedir que el inmueble sea dividido por medio de una partición.

Si se determina que el inmueble no puede ser dividido de manera justa o razonable, la corte puede ordenar su venta. Cuando esto sucede, lo que sobra después del costo de la venta es dividido entre los dueños.

Después del juicio, y si se ordena la partición de la propiedad, la corte puede elegir Comisionados (3 o mas) que se dedican a la partición de la propiedad.

DOCUMENTOS BASICOS DE BIENES INMUEBLES

Los documentos básicos de bienes inmuebles son las escrituras, notas del embargo preventivo, escrituras de fideicomiso, y liberación de gravamen.

Una **escritura** transfiere un interés en bienes inmuebles de un concedente a otro. El concedente es una persona que transfiere inmuebles; el concesionario es la persona que recibe el inmueble.

Para que una escritura sea valida, tiene que incluir:

- Fecha- la fecha en que se ejecuto la transferencia.
- Nombres- nombres de todas las partes interesadas. Asegúrate que todos los nombres sean consistentes en todo el documento
- Descripción de la Propiedad- una clara descripción de la propiedad. Usualmente, es mejor usar una descripción legal de la propiedad que la de la agencia de impuestos.
- Firmas- el concedente debe firmar la escritura.

Una **nota del embargo preventivo inmobiliario** es un pagare. Es un acuerdo donde el prestatario promete pagar el dinero al comprador de la propiedad. La nota usualmente es acompañada por una escritura de fideicomiso y es realizada simultáneamente.

Existen varios tipos de embargos preventivos inmobiliarios o pagares. El prestador debe ser muy cuidadoso al hacer la revisión de los términos y condiciones de la nota con su abogado.

DOCUMENTOS BASICOS DE BIENES INMUEBLES

Una **escritura de fideicomiso** es un documento que protege el prestamista en caso de que el prestatario falle con su obligación. Usualmente permite que el fiduciario representante del prestamista ejecute la hipoteca creada bajo el embargo preventivo inmobiliario o pagare.

La escritura de fideicomiso es comúnmente larga y deberías tener cuidado al revisarla con tu abogado.

Artículos importantes incluyen-

- Fecha- la fecha en la escritura de fideicomiso debe ser idéntica a la escritura;
- Concedente- el nombre debe ser consistente con otros documentos. Todos los que tienen un interés en la propiedad deberían firmar la escritura de fideicomiso.
- Fideicomisario- alguien debe ser nombrado como fideicomisario;
- Beneficiario/Concesionario - los nombres deben ser consistentes y correctos.
- Reconocimiento- todos los dueños deben firmar en la presencia de un notario público.
- Regreso- este documento debería ser regresado al portador de esta nota.
- Descripción legal- asegúrate que la misma descripción legal sea usada en la escritura.

Liberación de Gravamen

Tan pronto hayas cumplido con todos tus pagos de embargo preventivo inmobiliario o pagare, necesitas asegurarte que el prestamista libere el embargo preventivo que específicamente describe la propiedad liberada.

Artículos de Interés

- La información usada en la liberación de gravamen puede ser localizada en la escritura de fideicomiso.
 - Registra inmediatamente la liberación.