

ECI BOARDS AND TASK FORCES

Director

Sarah R. Guidry, Interim

Officers

Robert L. Ford, President
Martina Cartwright, Secretary
Thomas Kleven, Treasurer

Board of Directors

James Beard
Marguerite Butler
McKen Carrington
Okezie Chukwumerije
Fernando Colon-Navarro
Jay Cummings
Martha Davis
James Douglas
Connie Fain
Robert L. Ford
Dannye Holley [Ad Hoc]
Anna T. James
Marcia Johnson
Thomas Kleven
Manuel Leal
Martin Levy
Ana Otero
Carlton Perkins
Deana Pollard
Docia Rudley
L. Darnell Weeden

Board of Law Advisors

Donald Dewberry
Benjamin Hall
Kimberly James
Jeffery Londa
Jalene Mack
Sandra Peake
Kim Phillips
Frumencio Reyes
Craig Washington

Advisory Board

Sylvia Brooks
Zinetta Burney
Bonnie Fitch
Congressman Al Green
Howard Jefferson
Rev. W. Lawson
Ronald Reynolds

Fundraising

Ricky Anderson, Chair
Kim Burkley
Algenita Davis
John Mukuro
Mathew Nwogu
Prudence Smith
Enid Williams
Carey P. Yates

Center for Civil & Human Rights

Martin Levy, Director

Criminal Justice Task Force

Mark Vinson, Chair
C.O. Bradford
Lydia Johnson
Joel Salazar
Dennis Spurling
Craig Washington

Education Task Force

Jay Cummings, Chair
James Douglas
Thomas Kleven
Carroll Robinson
Mark Trachtenberg
Leonard Haynes

Family & Gender Task Force

Anna James, Chair
Charlotte Booker
Tabitha Conway
DeJuana Jernigan
Marva Johnson
Marcie Miller

Housing & Environment Task Force

Martina Cartwright, Chair
Bruce Austin
Jean Hampton
Judith Mazique
Juan Parras
Juan Perales
Laura Solitare
Renard L. Thomas

Legislative Policy Task Force

Hon. Jew Don Boney, Chair
Sylvia Brooks
Oscar Criner
James Douglas
Claude Foster
J. Goodwillie Pierre
Carroll Robinson
Judson Robinson

Student Development Task Force

George Connelly, Chair
Ashley Marshall, (3L)
Aleece McKnight, (3L)
Virgie Mouton
Ana Otero
Deana Pollard
Docia Rudley
Markita Samuel, (3L)

Wealth & Taxation Task Force

Carlton Perkins, Chair
Gabriel Aitsebaomo
Valex Amos, (3L)
James W. Beard, Jr.
Marguerite Butler
McKen Carrington
Clyde Miller

Associate Directors

Lucinda Daniels, Special Projects & Publications
Sarah R. Guidry, Institute for Trial Advocacy
Leonard Spearman Jr., Government Law Center
Anthony Haughton, Center for Criminal Justice

Staff

Addie Johnson, Staff Attorney, OMLPPP
Yvonne Taylor, Staff Attorney, Foreclosure Defense and Debtor Relief Project
Olimpia Sacaciu, Paralegal, OMLPPP
Andreience Hines, Sr. Admin. Assistant



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.