

Reglas de la Vivienda Familiar (Homestead) y el Matrimonio: Consideraciones Clave

Según la Constitución de Texas, una vivienda familiar (homestead) no puede venderse ni utilizarse como garantía de un préstamo sin el consentimiento tanto del propietario como de su cónyuge, independientemente de la clasificación de la propiedad o incluso si el cónyuge no aparece en el título.

La Constitución de Texas, Artículo XVI, Sección 50(b) establece lo siguiente:

“Un propietario o reclamante de una propiedad declarada como vivienda familiar no puede vender ni abandonar dicha vivienda sin el consentimiento de cada propietario y del cónyuge de cada propietario, otorgado de la manera que prescriba la ley.”

Este requisito no se debe a las leyes de bienes mancomunados (community property) de Texas, que indican que cualquier propiedad adquirida por una pareja durante el matrimonio (con algunas excepciones) pertenece por igual a ambos cónyuges. Este requisito existe debido a las protecciones constitucionales de la vivienda familiar en Texas, que exigen que tanto el propietario como su cónyuge den su consentimiento antes de que una vivienda familiar pueda venderse o utilizarse como garantía de un préstamo.

Por Qué los Cónyuges Casados Deben Firmar los Documentos de Cierre:

En el cierre, la compañía de títulos determina si el vendedor está casado. Si lo está, el cónyuge generalmente debe firmar un documento en el cierre, y el documento cambia según la clasificación de la propiedad:

1. Homestead adquirida ANTES del matrimonio:

- Cuando uno de los cónyuges es propietario de un inmueble antes de contraer matrimonio, ese inmueble es de propiedad separada, pero si el cónyuge habita la propiedad, esta constituye su homestead, lo que, por mandato constitucional, requiere el consentimiento del cónyuge.
- El cónyuge firma la escritura de garantía (warranty deed) en el cierre para manifestar su consentimiento a la venta. Esta firma “pro forma” no confirma titularidad, sino que simplemente cumple con el requisito constitucional.

2. Homestead adquirido DURANTE el matrimonio:

- En Texas, se presume que los bienes adquiridos por cónyuges durante el matrimonio son bienes gananciales (community property) y se consideran copropietarios, por lo que ambos deben firmar en el cierre. Si además ocupan la propiedad, también se considera su homestead y ambos deben firmar. Un acuerdo prenupcial o postnupcial puede modificar la clasificación del bien como propiedad separada, pero el cónyuge sigue obligado a firmar para consentir la venta de su homestead.

3. Propiedad de inversión adquirida por uno solo de los cónyuges:

- Si uno de los cónyuges es propietario de un inmueble que no se utiliza como homestead, el cónyuge no propietario puede evitar firmar la escritura otorgando una Non-Homestead Affidavit (declaración jurada de no homestead), en la que afirma que no ocupa la propiedad, pero debe poseer otro inmueble que pueda ser reclamado como su homestead.

Acuerdos Prenupciales y Postnupciales:

Si bien un acuerdo prenupcial o postnupcial puede clasificar la propiedad como separada o ganancial para efectos de titularidad, dichos acuerdos no pueden dejar sin efecto las leyes de Texas sobre homestead que exigen el consentimiento y la participación del cónyuge en la venta. Si el vendedor está casado, en la mayoría de los casos su cónyuge debe intervenir en la operación. Esto no siempre significa que tenga que firmar la escritura ni que esté afirmando un derecho de propiedad. El cónyuge debe firmar ciertos documentos únicamente para demostrar que acepta la venta, según lo exigen las leyes de homestead de Texas, incluso si no es propietario legal del inmueble.