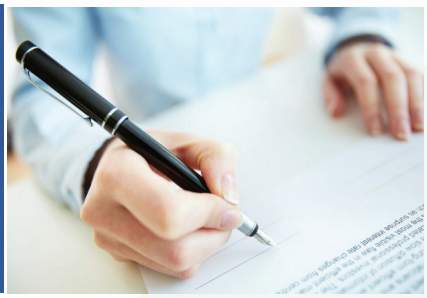
Comprender la escritura de Quitclaim



Una escritura de renuncia (a veces erróneamente denominada escritura de "reclamación rápida") es un instrumento legal mediante el cual el propietario de una propiedad inmobiliaria, llamada otorgante, transfiere su interés a un receptor, llamado concesionario. El propietario / cedente termina ("renuncia") su derecho y reclama la propiedad, permitiendo así que la reclamación se transfiera al receptor / concesionario.

A diferencia de la mayoría de las otras escrituras de propiedad, una escritura de renuncia no contiene ningún convenio de título y, por lo tanto, no ofrece al concesionario ninguna garantía en cuanto al estado del título de propiedad; el concesionario solo tiene derecho a cualquier interés que el otorgante realmente posea en el momento de la transferencia. Esto significa que el otorgante no garantiza que realmente posea la propiedad en el momento de la transferencia, o si la posee, que el título es libre y claro. Por lo tanto, es posible que un concesionario no reciba ningún interés real, y dado que una escritura de renuncia no ofrece garantía, es posible que no exista un recurso legal para recuperar las pérdidas. Además, si el otorgante debe adquirir la propiedad en una fecha posterior, el concesionario no tiene derecho a tomar posesión, porque el concesionario solo puede recibir los intereses que el otorgante tenía en el momento de la transferencia. Por el contrario, otras escrituras a menudo utilizadas para la venta de bienes inmuebles (denominadas escrituras de subvención o escrituras de garantía, según la jurisdicción) contienen garantías implícitas y garantías del otorgante al concesionario con respecto al título de la propiedad.

Debido a esta falta de garantía, los títulos de renuncia se utilizan con mayor frecuencia para transferir bienes entre miembros de la familia, como obsequios, para colocar bienes personales en una entidad comercial (y viceversa) o en otras circunstancias especiales o únicas. Las escrituras de Quitclaim rara vez se usan para transferir propiedades del vendedor al comprador en una venta tradicional de propiedades. En la mayoría de los casos, el otorgante y el concesionario tienen una relación existente o es la misma persona, cuando se utiliza una escritura de renuncia.

Otro uso común para una escritura de renuncia es en el divorcio, por el cual un cónyuge rescinde cualquier interés en el hogar conyugal de propiedad conjunta, otorgando así al cónyuge receptor todos los derechos sobre la propiedad. Por ejemplo, cuando una esposa adquiere la casa conyugal en un acuerdo de divorcio, el esposo podría ejecutar una escritura de renuncia, eliminando su interés en la propiedad y transfiriendo el reclamo completo a la esposa de manera rápida y económica.

En algunas jurisdicciones, las escrituras de renuncia también pueden usarse en ventas de escrituras tributarias, donde una propiedad se vende en una subasta pública para recuperar la deuda tributaria pendiente de los propietarios originales. El organismo de subasta suele ser el gobierno local, que no reclama ningún interés por la propiedad, pero solo vende para recuperar los impuestos impagos sin extender ninguna garantía por el título de la propiedad.

PROVIDENT TITLE COMPANY