

---

# La transferencia revocable en caso de muerte (“TOD Deed”)

## La escritura TOD: una opción para evitar la sucesión después de su muerte

La transferencia revocable en caso de muerte (TOD) escritura (“revocable transfer on death deed” o “TOD Deed”), también llamada escritura beneficiario (“beneficiary deed”) es una manera fácil y barata de poner la escritura de su casa a nombre de sus hijos (o cualquiera) sin sucesiones.

Las personas a menudo quieren añadir otros, con frecuencia a sus hijos, con el título de su casa como co-propietarios con derecho de sobrevivencia (“joint tenants”), para que puedan heredar el hogar familiar sin un proceso legal de sucesión. Pero debido a que los herederos se convierten en propietarios plenos de inmediato, puede crear una serie de problemas, desde el aumento de los impuestos a derechos de embargos en contra de sus herederos.

¿Está buscando instrucciones sobre cómo transferir una propiedad a los beneficiarios después de la muerte del propietario? Usa nuestra guía “[Transferring title to beneficiaries after a transfer on death deed takes effect.](https://www.saclaw.org/resource_library/transferring-title-to-beneficiaries-after-a-transfer-on-death-deed-takes-effect/) ([https://www.saclaw.org/resource\\_library/transferring-title-to-beneficiaries-after-a-transfer-on-death-deed-takes-effect/](https://www.saclaw.org/resource_library/transferring-title-to-beneficiaries-after-a-transfer-on-death-deed-takes-effect/))”

Un fideicomiso revocable es la mejor manera de evitar un procedimiento legal de sucesión, pero si su hogar es su principal valor, pueda que no valga la pena y el gasto.

Con una escritura TOD, rellenando un sencillo formulario, autenticar, y grabarla en la Oficina del Registrador, nombrar los beneficiarios a recibir la propiedad después de su muerte. A diferencia de una escritura de “joint tenants,” la escritura TOD puede ser revocado si cambia de opinión.

## Cómo llenar y formalizar una escritura TOD

**La ley de 2022 hizo cambios importantes.**

Es crucial para llenar, firmar, y registrar la forma TOD correctamente.

La escritura TOD requiere un lenguaje muy específico para ser eficaz. Si los requisitos faltan o están incorrectos, su escritura puede ser inválida o puede tener resultados impredecibles. Los requisitos incluyen:

1. Todos los propietarios deben llenar sus propias escrituras TOD. Esto significa que una pareja casada, por ejemplo, tiene que llenar y registrar dos escrituras TOD.
2. Cada formulario debe ser notificado por un notario.
3. Cada formulario debe ser firmada por dos testigos.
4. El formulario TOD tiene que ser registrado dentro de 60 días al ser firmado y notificado por un notario.
5. La descripción de la propiedad y su nombre tienen que ser exactas a como esta en los documentos del título. (Usualmente su escritura actual).
6. Se debe incluir a los beneficiarios por su nombre. Se puede incluir el estado de su relación con usted (cónyuge, hijo, hija, amiga, etc.) pero no es obligatorio.

### **Lea la escritura TOD cuidadosamente antes de firmar.**

El formulario debe incluir información importante sobre el efecto de la escritura, y sobre su derecho a revocar si cambia de opinión. Como siempre, asegúrese de que entienda lo que está firmando. Si se siente presionado a firmar, ¡no lo haga! Póngase en contacto con otro miembro de la familia o incluso el abogado de distrito.

### **¿Qué pasa si cambio de idea?**

Puede revocar la escritura TOD en cualquier momento con tal que la registración de una Revocación de escritura TOD. Este formulario es muy similar a la propia escritura TOD. Debe ser notificado y firmada por dos testigos. Debe ser registrada antes de su muerte para que sea efectivo.

### **¿Cómo mis beneficiarios recibirán la propiedad?**

Sus beneficiarios deben notificar a cualquier posible heredero legal; notariar y registrar un formulario simple llamado Declaración de la muerte del cedente, en virtud de la Escritura TOD (“Affidavit of Death of Transferor of TOD Deed”) con un acta de defunción. A menos que los herederos legales se opongan, se convierten en propietarios.

**NOTA:** Si es co-propietario de la propiedad, co-propiedad o comunidad de bienes con derecho de supervivencia, el otro propietario recibe su parte de la propiedad después de su muerte. La escritura TOD no tiene ningún efecto a menos que sobrevivan a su co-propietario. (Por eso co-propietarios tienen que firmar escrituras TOD separadas si los dos quieren los mismos beneficiarios.)

## **¿Por qué es mejor que la adición de mis herederos como co-propietarios con derecho de supervivencia escritura TOD?**

Hasta ahora, una forma popular para evitar la legalización añadía a sus herederos a la escritura como “joint tenants” (co-propietarios). Aunque esto funciona, puede causar problemas graves, lo que evita la escritura TOD revocable.

### **Revocable en cualquier momento**

Usted puede revocar una escritura TOD en cualquier momento.

### **Usted todavía dueño de la propiedad**

La escritura de “joint tenants” hace co-propietarios de sus beneficiarios inmediatamente. Esto puede causar problemas vender o refinanciar; las deudas de sus herederos podrían causar gravámenes; y no se puede cambiar de opinión.

La escritura TOD no da a los herederos cualquier derecho inmediato a la propiedad, y evita estos problemas.

### **No hay implicaciones de impuesto**

El IRS considera la adición de un co-propietario un regalo, así que usted debe presentar una declaración de impuesto sobre donaciones. La transferencia también puede dar lugar a mayores impuestos en el futuro. La escritura TOD no. (Tenga en cuenta que una ley de 2022 limitó significativamente la exclusión de reevaluación de padres e hijos.)

## ¿Cuándo es una escritura de co-propietarios con derecho de sobrevivencia una elección buena?

Si tiene la intención de dar a otra persona interés de propiedad actual, una escritura de “joint tenants” le permite hacer eso, pero aún conserva un interés de propiedad a ti mismo. Por ejemplo, es posible ponerse de acuerdo para agregarlos si están ayudando a que usted paga por la propiedad.

### Descargue los formularios

La [escritura TOD](https://saclaw.org/wp-content/uploads/2026/02/form-tod-deed-1.pdf) (<https://saclaw.org/wp-content/uploads/2026/02/form-tod-deed-1.pdf>)

[Revocación de escritura TOD](https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-revocation-TOD-deed.pdf) (<https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-revocation-TOD-deed.pdf>)