

Una nueva opción de mantener su casa fuera de un proceso legal de 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. Esto funciona, 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.

Transferencias revocables en escrituras de personas fallecidas tomaron efecto en California el 1ro de enero 2016.

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.

Ahora hay una manera fácil y barata de poner la escritura de su casa a nombre de sus hijos (o cualquiera) sin sucesiones y sin las complicaciones de una escritura de co-propietarios: la transferencia revocable en caso de muerte (TOD) escritura (“*revocable transfer on death deed*”), también llamada escritura beneficiario (“*beneficiary deed*”).

Escrituras TOD ahora son legales en 27 estados, incluyendo California. Rellenando un sencillo formulario, autenticar, y grabarla en la Oficina del Registrador, nombrar a una persona o de las personas a recibir la propiedad después de su muerte— los beneficiarios. A diferencia de una escritura de co-propietarios, la escritura TOD puede ser revocado si cambia de opinión.

Escritura TOD aka Escritura Beneficiario

Es crucial para llenar y registrar la forma TOD correctamente. Por suerte, también es bastante simple.

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. El formulario TOD tiene que ser registrado dentro de 60 días al ser firmado y notificado por un notario.
4. La descripción de la propiedad y su nombre tienen que ser exactas a como esta en los documentos del título. (Usualmente su escritura actual).
5. Se debe incluir a los beneficiarios por su nombre, y el estado de su relación con usted (cónyuge, hijo, hija, amiga, etc.).

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 transferencia revocable en escrituras de personas fallecidas (“*Revocation of Transfer on Death Deed*”) sea certificada por un notario público. Este formulario es muy similar a la propia escritura TOD. Debe ser registrada antes de su muerte para que sea efectivo.



¿Cómo mis beneficiarios recibirán la propiedad?

Si usted es el único propietario, o si su co-propietario ya ha fallecido, sus herederos reciben la propiedad. Con el fin de poner su nombre en el título, tendrá que ser notariado y se registra con un formulario sencillo que se llama **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.

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 sobreviven a su co-propietario. (Por eso co-propietarios tienen que firmar escrituras TOD separadas si los dos quieren los mismos beneficiarios.)

Descargue la Escritura
TOD, Revocación, y
Declaración de Muerte
www.saclaw.org/legal-forms

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

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

Revocable en cualquier momento, y usted todavía dueño de la propiedad.

Usted puede revocar una escritura TOD en cualquier momento. La escritura de co-propietarios 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, por lo que 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.

¿Cuándo es una escritura de co-propietarios con derecho de sobrevivencia la elección correcta?

Si tiene la intención de dar a otra persona interés de propiedad actual, una tenencia conjunta 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.

¿Cómo puede la Biblioteca Pública de Derecho me ayuda?

La Biblioteca de Derecho del Condado de Sacramento ofrece acceso público y gratuito a una importante colección de do-it-yourself libros legales, así como más en profundidad las guías de práctica, libros, material de forma primaria y bases de datos de investigación jurídica, todas diseñados para ayudar a nuestros clientes en sus actos jurídicos y asuntos judiciales.

Un equipo de bibliotecarios de referencia altamente calificados puede recomendar y lo remitirá a los recursos legales particulares que le ayudará a encontrar respuestas a sus preguntas relacionadas con la ley.

Abogados en la Biblioteca

Nuestro programa de Abogados en la Biblioteca cada lunes en la noche, ofrecen consultas de 20 minutos gratis con un abogado voluntario sobre cualquier tema. Llegue al mostrador de referencia a las 5:15 pm para participar en un sorteo de lotería para hacer una cita 5:30-7:30 Un abogado que habla español está disponible el primer y tercer lunes de cada mes.

Biblioteca de Derecho del Condado de Sacramento

609 9th Street
Sacramento, CA 95814
www.saclaw.org

**La transferencia
revocable en caso
de muerte
("TOD Deed")**



Una guía de cortesía gratuita de información de la Biblioteca de Derecho del Condado de Sacramento.

Este folleto está diseñado para uso educativo solamente, y no pretende ser un consejo legal o como un sustituto de su propia investigación legal o consulta con un abogado.