

Legitimar un título después de un desastre



Use esta guía si:

- + Usted vive en una vivienda familiar
- + Usted es copropietario de un bien inmueble o una vivienda
- + Usted recibió una negativa de asistencia para recuperación ante desastres porque no es el propietario principal

Legitimar un título después de un desastre

¿Usted vive en una vivienda familiar, o tiene un inmueble que fue traspasado? Si es así, usted podría ser una de las muchas personas que son dueñas de bienes de herederos. Bienes de herederos se refiere a bienes que han sido heredados y ahora son propiedad de varias personas. Los bienes de herederos o bienes con un título dudoso, afrontan retos adicionales cuando se intenta conservar, mejorar o vender un inmueble o vivienda porque el inmueble es de propiedad dividida.

Términos útiles para entender qué es un título

- + **Activo:** Activos son cualesquier bienes que tienen valor monetario, como dinero en efectivo o cuentas bancarias, vehículos, mobiliario doméstico y bienes inmuebles.
- + **Patrimonio neto:** El patrimonio neto es el valor de un activo, menos las obligaciones o deudas. Por ejemplo, si usted posee una vivienda, y el valor es mayor al costo total de su hipoteca, el valor restante es el patrimonio neto que usted tiene en su vivienda.
- + **Título:** Un título se refiere a su titularidad o propiedad, es decir, los derechos que usted posee para usar un inmueble. Esto puede incluir derechos/propiedad totales o derechos parciales. Cualquier persona que posea un título, o derechos a un inmueble puede acceder al terreno modificar potencialmente o procurar vender su porción de la titularidad o propiedad. Por supuesto, usted nunca podrá transferir legalmente más de lo que posee.
- + **Título sin gravamen:** Título claro o título sin gravamen es una frase que se usa para describir a una persona o una pareja que tiene la propiedad única de un inmueble, y nadie más puede hacer una reclamación legal de propiedad. Es común seguir usando el término título claro cuando un inmueble aún tiene una hipoteca.
- + **Título dudoso:** Título dudoso es una frase que se usa cuando un inmueble tiene varios dueños, o varias personas con una reclamación de propiedad parcial. Esto puede ocurrir cuando los inmuebles son heredados o traspasados sin transferir de manera apropiada la propiedad del inmueble.
- + **Escritura:** Una escritura es una herramienta legal que se usa para transferir la propiedad de una persona a otra.
- + **Propiedad en herencia:** Una propiedad en herencia es un inmueble que es propiedad de varios herederos del propietario original. Frecuentemente esto se debe a que los propietarios del inmueble no someten su propiedad a un proceso de herencia o legalización, como, por ejemplo, tramitar un testamento en un tribunal testamentario del condado.
- + **Intestado:** Cuando una persona fallece sin dejar testamento.
- + **Testado:** Cuando una persona fallece dejando testamento.
- + **Validación:** Validación es un proceso supervisado por el tribunal de autenticar una última voluntad y testamento si el fallecido lo hizo. Incluye localizar y determinar el valor de los activos del difunto, pagar sus últimas facturas e impuestos, y, finalmente, distribuir el resto de la herencia a sus legítimos beneficiarios.



¿Qué es una propiedad en herencia?

Un terreno que ha sido traspasado informalmente de generación en generación se denomina propiedad en herencia. En la mayoría de los casos implica que los propietarios del terreno o de la vivienda fallecieron sin dejar testamento. Cuando alguien fallece sin dejar un testamento o herramienta legal, el estado decide quién hereda los bienes y qué porción. Esto sucede comúnmente cuando la propiedad de un inmueble se hace menos clara, y su título se vuelve "dudoso".

Independientemente de quién viva en el inmueble o pague impuestos, la propiedad en herencia es propiedad de todos los herederos. Con el tiempo, cuando un terreno es traspasado abarcando varias generaciones y sin que haya testamento, más y más parientes se vuelven copropietarios del mismo inmueble.

Los retos relacionados con las propiedades en herencia causan que sea una causa principal de pérdida involuntaria de terreno entre propietarios de inmuebles de color. Si usted quiere averiguar si un inmueble en particular es una propiedad en herencia, puede contactar al Distrito de Tasaciones en el condado relacionado con el inmueble, o puede pagar a una compañía de títulos de propiedad para que realice una búsqueda de títulos.

¿Qué significa tener un título claro?

Un título claro generalmente significa que nadie más tiene un interés financiero en su inmueble. También significa que no hay dudas sobre la titularidad o propiedad, y que el historial de propiedad de un inmueble se puede rastrear fácilmente. Si puede mirar los registros de un inmueble, puede ver que una persona lo vendió a otra persona, y que esta lo transfirió a otra persona, quien después lo vendió a otra, y así sucesivamente.

Cuando un inmueble no se transfiere legalmente, o no se escritura a otra persona, es aquí cuando el título o la propiedad de un inmueble se vuelve "dudoso". Como hemos mencionado, esto puede ocurrir cuando alguien fallece sin dejar un testamento o documento similar, o cuando una familia no administra un testamento.

¿Cómo conservo mi título claro?

Tramite una escritura de transferencia en caso de muerte

- + Una Escritura de transferencia en caso de muerte (TODD) es una manera sencilla de transferir bienes inmuebles a otra persona después de que usted fallezca. Una TODD transfiere toda la propiedad inmobiliaria de la persona fallecida empleando una simple escritura. Es similar a un formulario "Pagadero al fallecer" de un banco. Con una TODD, usted puede evitar el costo y las molestias de la legalización, y decidir con anticipación quién debe heredar su propiedad inmobiliaria.

Prepare un testamento

- + Si tiene una herencia más complicada, usted debería preparar o ejecutar un testamento para asegurarse de que sus bienes se dividan conforme a sus deseos cuando usted fallezca. Un testamento no necesita estar notariado en Texas, sino simplemente firmado por usted o su representante y dos testigos. Sin embargo, llevar a notariar o hacer "válido por sí solo" un testamento o agilizará el proceso de legalización. Un testamento debe ser sometido a la legalización para transferir legalmente los bienes a los herederos.

Prepárese para un desastre

- + Saque copias de todos sus papeles importantes (escrituras, seguros, testamentos, comprobantes de residencia, etc.) y consérvelos en un contenedor durable y hermético para que se mantengan seguros en caso de un desastre.
- + Si se ve obligado a evacuar, lleve consigo estos documentos

¿Lo sabía?

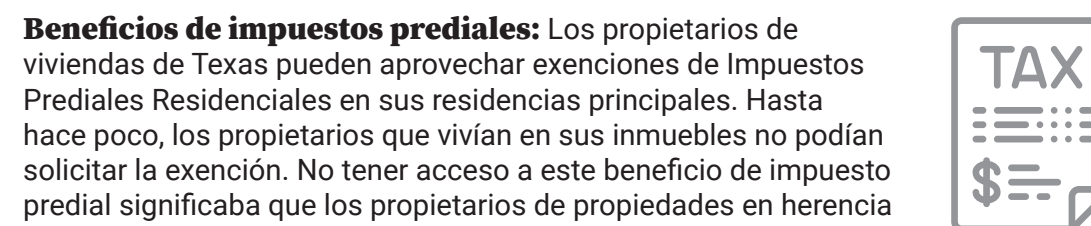
Título y escritura no son lo mismo. Usted puede tener un **interés legal** en un inmueble sin una **escritura**. También puede tener una **escritura** para un inmueble con un **título dudoso**.

¿Por qué es importante tener un título claro?

Un "título dudoso" puede poner retos a lo siguiente:



Asistencia para recuperación ante desastres: Los programas de reparación de viviendas como parte de la recuperación ante desastres exigen que usted presente un comprobante de propiedad para calificar. A los propietarios de viviendas con "títulos dudosos" se les ha negado el acceso a estos programas.



Beneficios de impuestos prediales: Los propietarios de viviendas de Texas pueden aprovechar exenciones de Impuestos Prediales Residenciales en sus residencias principales. Hasta hace poco, los propietarios que vivían en sus inmuebles no podían solicitar la exención. No tener acceso a este beneficio de impuesto predial significaba que los propietarios de propiedades en herencia tenían más probabilidades de verse agobiados por impuestos prediales o valores más elevados.



Mejorar o vender su inmueble: La falta de un título claro o propiedad única puede impedir que un propietario invierta en su inmueble, particularmente si no piensan que se beneficiarán con la inversión. Adicionalmente, tal vez no puedan calificar para programas locales de mejoras o reparaciones domésticas. Al vender un inmueble con varios dueños, todos los dueños deben estar de acuerdo con los términos de la venta y firmar los documentos finales de tal venta. Lograr que todos estén de acuerdo puede ser difícil.

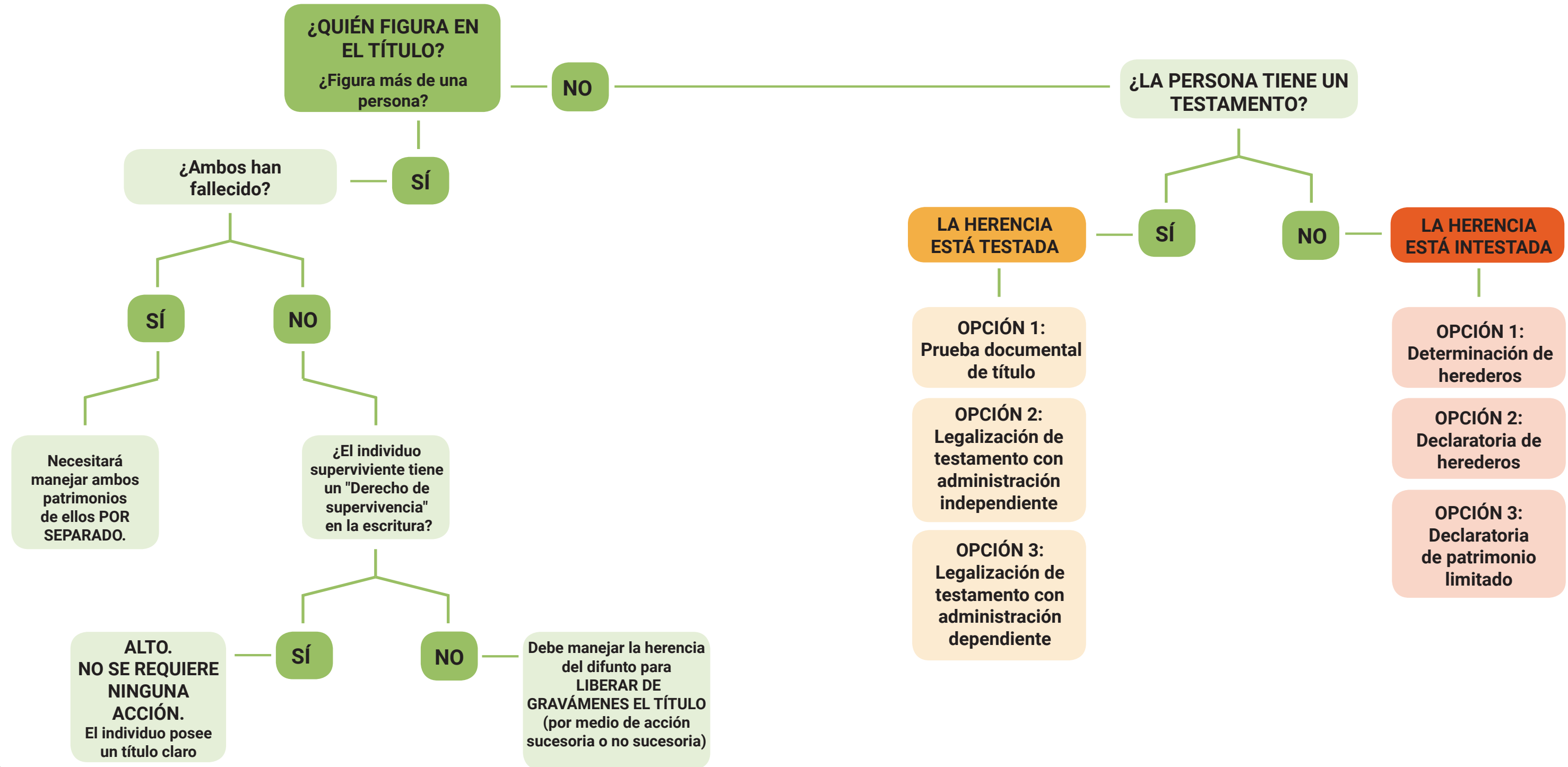
A una escala mayor, de inmuebles que carecen de un título claro puede provocar inversión insuficiente en terrenos, el deterioro de inmuebles y vecindarios y el abandono de inmuebles, que de esa manera se vuelven extremadamente difícil de volver a desarrollar.

Conseguir un préstamo: Muchos propietarios usan el valor de su vivienda, o patrimonio neto, como ayuda para conseguir un préstamo. Pueden usar este dinero para mejorar su vivienda, ayudar a pagar la escuela o para otros gastos fuertes. Contar únicamente con un interés parcial en un inmueble puede dificultar la solicitud de un préstamo.



¿Cómo libero de gravámenes mi título?

Liberar de gravámenes un título puede ser un proceso largo y complicado. **Se recomienda que busque la orientación de un abogado que le asista.** Algunas de las opciones para liberar de gravámenes un título requerirán que usted tramite formularios con su tribunal testamentario o tribunal del condado, acuda ante un juez o sea representado por un abogado. Esto debe ayudarle a familiarizarse con lo que involucra liberar de gravámenes su título.



Patrimonios con testamento

Opciones para testado

Herencias sin testamento

Opciones para intestado

Opción 1: Prueba documental de título

- + El difunto debe tener testamento
- + Buena opción para herencias valorizadas en menos de \$50,000 (excluyendo el valor de la vivienda)
- + Esta opción es más rápida que con Legalización de testamento con emisión de cartas.
- + Solo funciona para transferir una propiedad residencial, o vivienda principal.
- + El inmueble no puede tener una reclamación del Programa de Recuperación de Patrimonio de Medicaid (MERP), o bien se tiene que renunciar a la reclamación del MERP
- + Las deudas de la herencia no pueden exceder el valor de sus activos
- + No se puede usar para transferir activos financieros de un banco u otra institución, A MENOS QUE se obtenga la aprobación del banco con anticipación
- + Debe contar con un abogado
- + Usted debe acudir a un tribunal testamentario

Opción 2 y 3: Legalización de testamento con administración

- + Administración independiente o dependiente
- + La mejor opción si el difunto dejó un testamento que designa a un albacea y le da poder para tomar decisiones para la herencia
- + La única opción si la herencia incluye:
 - Propiedad inmobiliaria no residencial
 - Activos de \$50,000
 - Una reclamación del MERP
 - Deudas que exceden los activos de la herencia

Opción 1: Determinación de herederos

- + La opción mejor y más clara
- + Debe incluir información sobre todos los herederos, matrimonios, activos de la herencia, deudas de la herencia
- + Usted debe dar aviso a todos los herederos y deudores y recibir documentos de renuncia que estipulen que se desisten de cualquier reclamación del inmueble
- + Debe publicar edictos para todos los herederos desconocidos y deudores potenciales
- + El proceso aplica para todos los bienes de la herencia, no solo la propiedad inmobiliaria
- + Tiene como resultado la Emisión de cartas de administración, la cual proporciona al Administrador designado la capacidad de
 - Liberar el título de gravámenes por medio de escritura
 - Cobrar activos de bancos e instituciones financieras
 - Trabajar con compañías hipotecarias y otros deudores
 - Transferir títulos de vehículos
- + La única manera de conseguir un título claro inmediatamente para propiedad inmobiliaria no residencial
- + Requiere un abogado
- + Debe acudir a un tribunal

Opción 2: Declaratoria de herederos

- + Un formulario que llenan dos personas sin relación entre sí y que conocían al difunto.
- + Deben enumerar a todos los herederos en la declaratoria
- + El Código de Legalización de Texas dicta cómo se dividen los inmuebles

Opción 3: Declaratoria de patrimonio limitado

- + Debe tener la misma información y los testigos que una Declaratoria de herederos
- + La herencia debe:
 - Tener un valor de menos de \$50,000 (excluyendo el valor de la vivienda)
 - Tener un valor superior al valor de sus deudas
- + Solo se puede usar para una propiedad residencial, o vivienda principal, bienes y otros activos personales (auto, pertenencias personales, etc.)
- + Algunos bancos e instituciones financieras NO aceptan Declaratorias de patrimonio limitado para liberar fondos. En lugar de ello, exigen Cartas de administración.
- + No se requiere abogado
- + Debe acudir a un tribunal

Documentos comunes utilizados para liberar de gravámenes un título:

Declaratoria de herederos: Este formulario permite a las personas saber que usted heredó su casa de parte de otra persona. Usted tendrá que reunir información sobre la persona que falleció, así como tener testigos que puedan decir bajo juramento que la declaratoria es fiel y correcta. Use este documento cuando no tenga un testamento.

Testamento: Este documento es una manera en que las personas deciden cómo y a dónde se irán sus bienes cuando fallezcan. Si usted figura en el testamento como la persona que recibió la casa, esto le ayudará a probar que usted es el propietario de la casa. Si han pasado más de 4 años desde que falleció la persona que escribió el testamento, necesitará ir al tribunal testamentario para usar el testamento.

Escritura de renunciado derecho a un título: Documentos legales utilizados para transferir la propiedad de un inmueble, o la participación de propiedad de una persona a otra persona u organización. Si otros herederos de un inmueble están dispuestos a renunciar a su participación de propiedad, estas son dos herramientas que podrían ser útiles para consolidar la propiedad. Quizá debería consultar con un abogado o experto en títulos para elegir qué proceso ofrece el mejor efecto fiscal y de responsabilidades para su situación.

Solicitud para determinar los herederos: Esto se usa para determinar quién hereda bienes después de que alguien fallece sin dejar testamento.

Prueba documental de título: Este se usa cuando usted tiene un testamento lo único que intenta hacer es obtener un título de la vivienda.

Declaratoria de patrimonio limitado: Este se usa cuando usted no tiene un testamento, cuando la herencia tiene un valor menor a \$75,000, cuando el único bien es la vivienda y la vivienda será heredada por el cónyuge de la persona fallecida e hijos menores de edad.

Términos comunes de legalización

Difunto: La persona que murió

Herencia: Los bienes que pertenecían a difunto.

Bienes exentos: Ciertos bienes en la herencia de una persona fallecida están exentos de venta forzada de acuerdo con la constitución estatal o las leyes estatales de Texas para pagar deudas, inclusive alguna prestación pagada en lugar de esos bienes.

Prestación familiar: El Código de Sucesiones de Texas permite el pago de una prestación familiar suficiente para la manutención del cónyuge superviviente, hijos menores e hijos adultos incapacitados del difunto durante un año a partir de la fecha de la muerte del difunto. El monto de la prestación familiar se define por medio de mandato judicial.

Sucesión de intestado: La manera en que los tribunales determinan entre qué parientes se distribuyen los bienes cuando alguien fallece sin dejar testamento.

Obligaciones: Obligaciones son cantidades adeudadas por el fallecido al momento de su muerte.

Representante personal: Un representante personal es alguien autorizado para llevar a cabo acciones a nombre de la herencia de una persona fallecida. El término "representante personal" puede incluir un albacea, un administrador de la herencia o un administrador de la herencia de los sucesores.

Bienes privativos: Bienes privativos son bienes que se poseen antes del matrimonio; bienes que se poseen después de un decreto final de divorcio o bienes adquiridos por donación o herencia. Se

Asistencia adicional...

¿A quién llamo si necesito asistencia con un asunto relacionado con un título?

- + Comuníquese con Texas Legal Aid para ver si pueden ayudarle a atender su asunto relacionado con un título

¿Dónde encuentro información adicional sobre legalización, testamentos o planificación de herencia?

- + TexasLawHelp.org es un útil recurso en línea
- + Visite su Tribunal testamentario o Tribunal del condado locales para conseguir los formularios que necesita, así como información adicional sobre cómo procesan los casos.
- + Imprima una TODD desde TexasLawHelp.org

Referencia:

1. Lo que usted necesita saber sobre bienes de herederos, USDA
2. North Texas Legal Aid
3. Lone Star Legal Aid

Acerca de este proyecto:

El taller buildingcommunityWORKSHOP ha desarrollado cuatro guías para recuperación ante desastres, para ayudar a apoyar a aquellas personas que se están recuperando de un evento de desastre. El contenido de esta guía fue desarrollado con el apoyo de Lone Star Legal Aid.

Este Proyecto de recuperación del huracán Harvey fue financiado en parte por una subvención de la Cruz Roja Americana.





04

Cruz Roja Guías para recuperación ante desastres

- 01 Cómo evitar fraudes cometidos por contratistas
- 02 Derechos de los inquilinos tras un desastre
- 03 Guía para el seguro contra inundaciones
- 04 Legitimar un título después de un desastre