



Transferencia de Escrituras por Fallecimiento

Transfer on Death Deeds (TODD)

¿Puedo transferir mi casa a mis hijos y evitar la sucesión?

Sí, Minnesota tiene una ley que le permite transferir el título de propiedad cuando muere para evitar la legalización. Es una herramienta de planificación de patrimonio llamada Transferencia de la Escritura por Fallecimiento (**Transfer on Death Deed - TODD**). Es como la designación "pagadera al morir" (POD) en una cuenta bancaria. El beneficiario (nuevo propietario) toma la propiedad cuando el propietario actual muere. No tienen derechos o control de la propiedad hasta que el propietario muera.

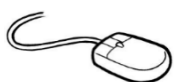
NO UTILICE una TODD para dar la propiedad a alguien menor de 18 años de edad.

NO use una TODD para dar una propiedad a un adulto que recibe beneficios del gobierno debido a una discapacidad y a sus bajos ingresos. Sus beneficios podrían cesar si la propiedad no se maneja de la manera correcta. Hable con un abogado especialista en leyes para personas mayores si se encuentra en esta situación.



¿Cómo funciona la TODD?

La TODD puede usarse en lugar de un testamento para transferir bienes raíces al momento de su muerte. Puede permitirle evitar la legalización de un testamento. Una TODD puede ser una forma fácil de transferir sus bienes a sus hijos al momento de su muerte. También puede usar la TODD para transferir bienes a su pareja o a cualquier otra persona que desee.



Hay un formulario adjunto a esta hoja informativa. También puede obtener un formulario para completar en línea en <https://mn.gov/commerce/consumers/tips-tools/uniform-conveyancing-forms/>.
(solo en inglés)

La TODD se firma mientras usted está vivo, pero la transferencia de la propiedad no ocurre hasta su muerte.

Usted puede cancelar (revocar) la TODD en cualquier momento antes de su muerte. Usted no necesita el permiso del futuro propietario para revocarla si cambia de opinión.

¿La TODD evita una hipoteca, un gravamen o un reclamo de patrimonio contra mi propiedad?

No, el nuevo propietario tiene las mismas responsabilidades que usted tenía en el momento de su muerte. Se lleva la propiedad junto con todas las hipotecas, embargos, juicios u otros reclamos contra la propiedad. La TODD no evita un reclamo o gravamen que el estado tenga contra su propiedad si usted tuvo Asistencia Médica (Medical Assistance - MA) o Asistencia General (General Assistance - GA) en su vida.

Por otro lado, la TODD no le impedirá obtener MA para el cuidado de la casa de reposo. Usted no está regalando ningún interés durante su vida y el nuevo propietario se lleva la propiedad junto con cualquier gravamen de MA.

¿Cómo sé que mi TODD es válida y legalmente obligatoria?

Una TODD tiene que ser firmada, notariada y registrada en el Registro del Condado antes de la muerte del propietario para ser válida.

Una TODD firmada antes del 1 de agosto de 2008 es válida siempre y cuando se registre en o después del 1 de agosto de 2008.

Usted no tiene que dar la TODD al beneficiario durante su vida y no necesita su permiso para cancelarla.



¿En qué se diferencia la TODD de otros métodos de propiedad?

La **TODD** no le da a nadie la propiedad mientras usted vive.

Una **tenencia conjunta** (*joint tenancy*) da una parte de la propiedad al co-arrendatario (copropietario) mientras usted está todavía vivo.

Un **patrimonio vitalicio** (*life estate*) le da a alguien un interés futuro en la propiedad. Esa persona se llama el " restante." Ellos son dueños de la propiedad después de su muerte, pero tienen derechos incluso cuando usted está vivo.

Una **escritura de renuncia** (*quit claim deed*) da su propiedad una vez que se registra. Hable con un abogado antes de entregar su casa a sus hijos o a alguien más en una escritura de renuncia. Usted puede usar una escritura de renuncia para evitar el tribunal testamentario, pero también se pone en riesgo de muchos problemas legales.

No puede cancelar (revocar) una tenencia conjunta, un patrimonio vitalicio o una escritura de renuncia a menos que todas las partes, y sus cónyuges, estén de acuerdo y lo firmen.

Una TODD puede ser cancelada (revocada) o cambiada en cualquier momento antes de su muerte. No necesita el permiso de nadie para cambiar de opinión.

¿Cómo cancelo una TODD?

Usted puede cancelar (revocar) una TODD de varias maneras.

- Puede presentar una revocación en el condado donde se encuentra la propiedad. Hay un [formulario que se puede llenar en línea](#) (*solo en inglés*). Vaya a la página web mencionada en la segunda sección "¿Cómo funciona una TODD?" Busque "Forms" (*formularios*). El número del formulario es 10.8.10.
- Puede presentar una nueva TODD, dando el mismo o mayor interés en la propiedad a otra persona. La TODD presentada con la última fecha es la que es válida.
- Puede dar todo o parte de su interés en la propiedad a otra persona a través de una escritura estándar. Si vende o da su casa a alguien mientras vive, ya no tendrá un interés que pasar a sus hijos a través de la TODD a su muerte.

A menos que la TODD diga algo distinto, un divorcio o anulación revocará automáticamente un interés TODD dado a su ex-cónyuge.

Es importante saber que la TODD no puede ser revocada por su testamento.



Usted no puede usar una TODD para evitar que su cónyuge obtenga su interés en los bienes raíces a su muerte. Si está legalmente casado con alguien, entonces esta persona tiene derecho a la herencia de la casa.

¿Cuáles son los beneficios de la TODD?

La TODD puede ser útil para las propiedades que no necesitan planificación de impuestos sobre la herencia y donde el único activo sujeto a la sucesión es la casa.



Un patrimonio necesita legalización si:

- el total de bienes y dinero tiene un valor superior a \$75,000 (los bienes y el dinero tienen que estar **sólo** a nombre de la persona que fallece), y
- no hay beneficiarios debidamente nombrados mediante una Designación TODD o una Designación Pagadera en Caso de Fallecimiento (*Payable on Death - POD*).

En el pasado, la única forma de evitar la legalización si se poseía un bien inmueble era añadir el nombre de alguien al título de la propiedad. Pero, agregar el nombre de alguien al título durante su vida crea varios problemas. Hacer esto podría:

- limitar su capacidad de vender o hipotecar su casa
- evitar a veces que usted pueda obtener MA para el cuidado de la casa de reposo.
- causar problemas de impuestos para sus hijos si quieren vender la casa después de su muerte
- hacer que los problemas de sus hijos sean sus problemas si su nombre está en el título de propiedad durante su vida y se divorcian, se declaran en bancarrota o son demandados.

Con una TODD, usted no está renunciando a su casa o a cualquier parte de su casa durante su vida, así que estos problemas se evitan.

¿Hay algo de lo que deba preocuparme con una TODD?

Como con cualquier decisión de planificación de patrimonio, hable con un abogado sobre sus opciones. Una TODD puede no ser la mejor opción para todos. Puede haber más problemas si usted no es el único dueño de la propiedad. Una TODD no puede impedir que un cónyuge superviviente o un copropietario intente hacer

reclamaciones contra la propiedad. Una TODD no puede evitar los embargos preventivos de MA o las reclamaciones de bienes.

También debe planificar lo que sucederá si el beneficiario muere antes que usted. Pero puede tener más de un beneficiario en la TODD y establecer cómo mantendrán el título de la propiedad.

También puede designar uno o más sucesores. Los sucesores son personas que reciben la propiedad si los beneficiarios mueren antes que usted.



Las TODD pueden funcionar mejor cuando nombran sólo a 1 o 2 personas que se lleven bien entre sí. Por ejemplo, si una TODD deja una casa a 4 hijos y los hijos están todos casados, entonces se necesitaría el acuerdo de las 8 personas (los hijos y sus cónyuges) para que se realice una venta u otro cambio de título de la casa. Esto puede complicarse.

Consiga asesoramiento legal antes de decidir si una TODD es la mejor opción para usted.

Para obtener información sobre otras herramientas de planificación patrimonial, consulte nuestras hojas informativas: [Preguntas Sobre la Sucesión](#) y [Preguntas Comunes sobre Testamentos](#).

Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento. No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.

© 2023 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.

(Top 3 inches reserved for recording data)

TRANSFER ON DEATH DEED
Statutory form
Minn. Stat. 507.071

Minnesota Uniform Conveyancing Blanks
Form 10.8.4 (2011)

NO DEED TAX DUE
pursuant to Minn. Stat. 287.22(15)

DATE: _____
(month/day/year)

I (we) _____
(insert name of Grantor Owner or Owners and spouses, if any, with marital status designated)

_____ ("**Grantor(s)**"),

hereby convey(s) and quit claim(s) to _____
(insert name of Grantee Beneficiary, whether one or more)

_____ ("**Grantee Beneficiary**"), effective

(check
only
one
box)

on the death of the Grantor Owner, if only one grantor is named above, or on the death of the last of the Grantor Owners to die, if more than one Grantor Owner is named above, or

on the death of _____,
(insert name of Grantor Owner, must be one of the Grantor Owners named above)

the following described real property:

Check here if all or part of the described real property is Registered (Torrens)

together with all hereditaments and appurtenances belonging thereto.

NOTE: Pursuant to Minn. Stat. 507.071, subd. 8, this deed must be recorded before the death of the Grantor Owner upon whose death the conveyance or transfer is effective.

If checked, the following optional statement applies:

When effective, this instrument conveys any and all interests in the described real property acquired by the Grantor Owner(s) before, on, or after the date of this instrument.

Grantor(s)

(signature)

(signature)

State of Minnesota, County of _____

This instrument was acknowledged before me on _____, by
(month/day/year)

(insert name and marital status of each grantor)

(Stamp)

(signature of notarial officer)

Title (and Rank): _____

My commission expires: _____
(month/day/year)

THIS INSTRUMENT WAS DRAFTED BY:
(insert name and address)