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, o una organización benéfica.



Puede obtener un formulario para completar en línea en https://mn.gov/commerce/business/real-estate/forms.jsp. Utilice el que se adapte a su situación. *(solo en inglés)*

10.8.1 Transfer on Death Deed - Unmarried - fillable.pdf (no casado)

10.8.2 Transfer on Death Deed - Married, Sole Spouse in Title - fillable.pdf (casado, pero usted es el único escrito en el título de casa)

10.8.3 Transfer on Death Deed - Married, Joint Tenants - fillable.pdf (casados, copropietarios)

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.

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. Ver la sección a continuación, *¿Cómo cancelo una TODD?*

¿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 cuando se entrega al cesionario o se registra en el condado. 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.

Usted puede cancelar (revocar) una TODD 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.

¿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 bien que podría necesitar legalización es el inmueble.

Un patrimonio necesita legalización si:

- Hay una casa a nombre de la persona que ha fallecido y no hay un TODD válido en los archivos del condado para esa casa

- El total de bienes (sin un TODD válido) y dinero (sin una designación de Pagadero en caso de fallecimiento) tiene un valor superior a $75,000

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.
- Hacer que la otra persona no tenga derecho a algunas prestaciones del gobierno si no vive en la casa.

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, las 8 personas (los hijos y sus cónyuges) tienen que ponerse de acuerdo sobre qué hacer con la casa después de su fallecimiento. Esto podría implicar vender la casa o realizar un cambio de titularidad. Esto puede complicarse.

Después de realizar su TODD, asegúrese de notificar a su compañía de seguros sobre el TODD y sus beneficiarios. Luego, al fallecer, su seguro de vivienda continúa vigente durante 30 días.

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.

© 2027 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.

Leyes, Estatutos, Normas y Reglamentos

- Sec. 507.071 MN Statutes Transfer on Death Deeds *(Transferencia de Escrituras por Fallecimiento)*