

Transfiriendo Su Casa con una Escritura de Transferencia Revocable en caso de muerte

CANHR es una organización privada, sin fines de lucro 501(c)(3) dedicada a mejorar la calidad de vida para los consumidores de cuidado a largo plazo en California.

Una nueva ley que entro en vigor el 1 de enero de el año 2016, crea una Escritura de Transferencia Revocable en caso de muerte (“Escritura TOD”) como una manera para que los residentes de California puedan transferir propiedad residencial a beneficiarios nombrados, efectiva después de la muerte.

El propósito declarado de la Escritura TOD, según el autor del proyecto de ley, es permitir a las personas mayores y las personas cuyas propiedades consisten principalmente de una casa, a evitar sucesiones testamentarias costosas y/o complicadas o administraciones de fideicomisos. En resumen, una Escritura TOD, cuando se ejecuta correctamente, es notariada y registrada se supone que es una forma sencilla y barata de transferir la propiedad residencial, evitando al mismo tiempo la necesidad de un fideicomiso o un testamento sujeto a sucesión testamentaria.

Definiciones:

1. **Otorgante:** El individuo que transfiere propiedad a través de la Escritura TOD
2. **Beneficiario:** El individuo que hereda propiedad a través de la Escritura TOD

Al igual que con la mayoría de las estrategias legales "simples" y "baratas", hay pros y una gran cantidad de contras de la Escritura TOD.

Las Desventajas:

- La Escritura TOD no ofrece protección de los acreedores del Otorgante, incluyendo la Recuperación de Patrimonio por parte de Medi-Cal para aquellos que mueren antes de el 1 de enero de el año 2017. **Sin embargo, basado en la legislación patrocinada por CANHR cual recientemente fue pasada, para aquellos que mueren a partir del 1 de Enero de 2017, propiedad transferida vía la Escritura TOD no será sujeta a reclamaciones de recuperación de Medi-Cal.**
- Porque pueda que hayan reclamaciones de acreedores insatisfechas contra la propiedad transferida vía la Escritura TOD, algunas compañías de títulos no están dispuestas a otorgar aseguranza de título a el beneficiario hasta después de tres años después de la muerte del otorgante.
- Aunque la ley de TOD fue escrita para minimizar el uso de abogados, por la especificidad de la forma, un consumidor puede sin querer anular la transferencia por un error en la completación de la forma.
- Porque la escritura TOD no ofrece protección de acreedores, el beneficiario puede terminar con nada si las deudas de el otorgante son mayores que el valor de la propiedad.
- Solamente puede ser usado para transferir una o hasta cuatro unidades de vivienda residenciales o unidades de condominios, o una residencia unifamiliar con menos de 40 acres de tierras agrícolas.
- No puede ser usada para transferir propiedad residencial como tenencia conjunta o como bienes comunales con derecho de sobrevivencia, y no puede ser usada para repartir intereses como patrimonios de vida.
- No permite la designación de beneficiarios por descripción de clase (por ejemplo, “mis hijos”); el beneficiario o beneficiarios tienen que ser específicamente nombrados.

- No puede designar “ beneficiarios contingentes”: si un beneficiario muere antes del otorgante, la propiedad va a los otros beneficiarios sobrevivientes en partes iguales o, si no mas beneficiarios, entonces se vuelve a el patrimonio del otorgante y puede entonces requerir sucesiones testamentarias.
- Puede sujetar al otorgante (particularmente a mayores de edad con demencia) a influencia indebida y abuso de ancianos, o causar resentimiento entre los miembros de la familia.
- Notarios, que deben reconocer la Escritura TOD, no son informantes obligatorios de abuso de ancianos.

Las Ventajas:

- La nueva escritura TOD puede ser simple de usar, será menos costosa que crear un fideicomiso en vida, y puede eliminar la espesa y costo de sucesión testamentaria.
- La Escritura TOD puede ser revocada a cualquier momento durante la vida de el otorgante.
- Una Escritura TOD debe simplificar el proceso de transferencia a la hora de la muerte, siempre que la escritura no sea anulada por un error de redacción de parte del otorgante.
- Una Escritura TOD retiene las ventajas de impuestos de una transferencia vía fideicomiso o herencia bajo un testamento.

Firmando y Grabación:

- Una escritura revocable TOD no es efectiva a menos que el otorgante firme y ponga la fecha en la escritura ante un notario publico.
- La escritura no necesita ser entregada a el beneficiario.
- La escritura debe ser grabada dentro de los 60 días o menos de cuando se firmo. Para estar seguro y hasta que se aclare este problema, asegúrese de grabar todas las páginas del formulario, incluyendo las páginas "preguntas comunes" o "preguntas frecuentes".
- Si mas de un beneficiario es nombrado en la Escritura TOD, los intereses de dueños deben ser divididos en partes iguales.

Revocando una Escritura TOD:

- La Escritura TOD puede ser revocada por el otorgante a cualquier tiempo, pero el otorgante debe de grabar una forma de revocación o otra escritura.
- La Escritura TOD puede ser revocada a cualquier tiempo y una nueva estrategia de planificación de patrimonio puede ser perseguida.
- Una Escritura TOD puede ser revocada mediante el registro de una escritura TOD nueva y diferente, como la ley permite mas de una escritura TOD, y provee que la escritura efectiva será la que tenga la fecha mas reciente de grabación.
- Una Escritura TOD puede ser revocada al transferir la propiedad a alguien mas por cualquier tipo de escritura valida legalmente, y grabando esa escritura, antes de la muerte del otorgante.

Donde Encontrar la Forma:

La nueva ley requiere el uso de una forma especifica con provisiones especificas, y incluye una provisión de “preguntas frecuentes”. La forma y “preguntas frecuentes” esta disponible para descarga en línea en un numero de sitios de condado (vea por ejemplo, el sitio de la Biblioteca Legal Publica del Condado de Sacramento):

<https://saclaw.org/wp-content/uploads/form-TOD-deed.pdf>

La forma de escritura estatutaria y la forma de revocación están en la Sesión 5642 y 5644 de el Código Testamentario de California.

Tenga en cuenta: AB 139 dirige a la Comisión de Revisión de Ley de California a estudiar el efecto de la Escritura TOD a como la escritura esta trabajando efectivamente, que si a sido usada para perpetuar abuso financiero, que si necesita cambios y que si debe ser continuada, y para reportarle a la legislatura a no mas tardar el 1 de enero de el año 2020. A menos que la legislatura actué de otra manera, la ley expirara el 1 de enero de el ano 2021, pero eso no invalidaría ninguna escritura TOD revocable ejecutada antes de esa fecha.