Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396	WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com	Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston		

A nombre de quién va el título: tenencia y transmisión de la casa

Los nombres en la escritura deciden cómo pasa la casa

Un nombre equivocado en el título trae problemas décadas después. Cómo se resuelven las formas principales de tenencia — cónyuges, hijos, un fideicomiso, una escritura TODD — al morir, divorciarse o vender. Diez minutos antes de firmar pueden ahorrarle a su familia un rodeo largo.

A nombre de quién va el título: tenencia y transmisión de la casa

Decídalo antes de firmar

1. Por qué esto se decide antes del cierre

Cómo la escritura (Deed) nombra a los propietarios decide quién se queda con la casa — y si un tribunal se involucra — cuando un propietario muere, se divorcia o enfrenta un reclamo de deuda. Los nombres pueden cambiarse después del cierre, pero requiere una escritura nueva, puede activar la cláusula de vencimiento por venta del préstamo y puede tener consecuencias de impuestos. Diez minutos antes de firmar es mucho más barato que arreglarlo después.

2. Texas es un estado de bienes gananciales

Los ingresos y bienes adquiridos durante el matrimonio son por lo general bienes gananciales (Community Property), mitad y mitad; los bienes de antes del matrimonio, más los regalos personales y las herencias, son bienes separados (Separate Property), pero guarde el rastro documental, porque tras años de mezclarlos, los dos son difíciles de separar de nuevo. La distinción define tanto la división en un divorcio como quién puede disponer de la casa al morir.

3. Las formas comunes de tener el título

Tenencia en común (Tenancy in Common): cada propietario tiene una parte declarada que pasa a sus propios herederos, sin supervivencia automática. Sirve para copropietarios con partes desiguales.

Tenencia conjunta con derecho de supervivencia: requiere un acuerdo escrito claro; cuando un propietario muere, su parte pasa automáticamente al sobreviviente, fuera de la sucesión judicial

(probate). Texas también tiene una forma específica de bienes gananciales con supervivencia para esposos.

Un solo nombre: lo más simple de manejar, pero al morir la casa por lo general necesita probate antes de poder transferirse o venderse, y una casa comprada durante el matrimonio aún debe dividirse primero en partes gananciales y separadas.

4. Un TODD nombra de antemano al sucesor de la casa

Una Escritura de Transferencia al Fallecer de Texas (Transfer on Death Deed, TODD) registra un beneficiario mientras usted vive: usted mantiene el control total y puede revocarla en cualquier momento, y a su muerte la casa pasa directamente al beneficiario, fuera de probate. Debe registrarse antes de la muerte para funcionar. Sirve para situaciones familiares simples; las familias complejas o los beneficiarios menores necesitan más que un TODD solo.

5. Los fideicomisos y las LLC tienen cada uno su lugar

Tener una casa en un fideicomiso en vida (Living Trust) puede evitar probate y facilitar el manejo en caso de incapacidad, pero firmar el fideicomiso no basta: la casa debe escriturarse realmente a su nombre (funding), y la hipoteca, el seguro y la exención Homestead deben revisarse al mismo tiempo. Una LLC es un escudo de responsabilidad común para rentas, pero poner una vivienda principal en una puede afectar la exención Homestead, los términos del préstamo y el seguro, y toda transferencia a una LLC debe consultarse primero con el prestamista.

6. Probate, y el costo de «solo agregue a mi hijo a la escritura»

Sin derecho de supervivencia, TODD ni fideicomiso, una casa que queda al morir por lo general pasa por probate judicial antes de poder transferirse o venderse, lo que toma tiempo y dinero; un testamento indica cómo se dividen las cosas, pero por sí solo no evita probate. Una idea equivocada común merece una advertencia: agregar el nombre de un hijo a su escritura en vida es un regalo presente de una parte de la propiedad: puede afectar la base de impuestos, la exención Homestead de los padres y el préstamo (vea la Guía de fondos regalados de este sitio). Pregunte a un abogado y a un CPA antes de hacerlo.

Si esto está dentro de su transacción ahora mismo, pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396
WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com
Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general y no es asesoría fiscal ni legal. Para su caso específico, apóyese en un CPA o abogado con licencia.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.