

Proteja su Propiedad:

Propiedad Heredada en Luisiana



Dueños de casa que viven en propiedades heredadas de familiares por generaciones a veces no pueden aprovechar los beneficios de ser propietarios.

Después de los huracanes del año 2005, y desastres posteriores algunos residentes de Luisiana no pudieron recibir ayuda del gobierno federal o estatal por los daños a su propiedad. Eran dueños de la casa. Inclusive pagaban los impuestos sobre la propiedad. Pero no eran considerados dueños de la casa en los documentos legales. Pues no tenían “el título de dominio absoluto”. Sus casas fueron heredadas a través de generaciones por acuerdos de familia pero no a través del sistema legal. Eran dueños de “propiedad heredada” y no pudieron recibir ayuda del gobierno “Camino a Casa” (Road Home) ni financiar las reparaciones.

Soy dueño de una propiedad heredada?

Propiedad heredada ocurre cuando después de la muerte del dueño de la casa el papeleo legal necesario no es hecho. Si uno no hace nada, el derecho de vivir en la propiedad le pasa a un “heredero”.

Herederos son:

- Familiares de sangre o por matrimonio o alguien que sea nombrado en el testamento del dueño de la casa que ha fallecido y
- Que esté vivo cuando fallece el dueño de la casa.

El heredero es dueño de la propiedad legalmente. Pero, el título de la propiedad no es automáticamente transferido al heredero. Sin el papeleo legal, el título no es de dominio absoluto ni puede ser “comercializable”. Aun y cuando el dueño de la propiedad tenga un testamento válido, el heredero todavía tiene que llevar el testamento original al Tribunal para que le sea expedido un título de absoluto dominio.

Porque me debe importar un título de absoluto dominio?

Si no tiene un título de absoluto dominio, usted no podrá:

- *Vender su propiedad.*
- *Reparar la propiedad.*
- *Prestar dinero usando la propiedad como garantía.*
- *Hacer efectivo un cheque de una compañía de seguro.*
- *Negociar con el banco en una ejecución hipotecaria.*
- *Calificar para obtener ayuda del gobierno para reparar su casa.*
- *Conseguir para fines fiscales una exención de impuestos sobre la propiedad por tratarse de la vivienda habitual del titular*
- *Obtener notificaciones de acciones entabladas por la Ciudad o Parroquia en caso de que estén tratando de quitarle su casa o imponerle multas.*
- *Que el Tribunal pueda dictar sentencia en “reclamaciones de herederos” en una demanda en contra de quienes falsamente se dicen herederos del dueño original.*

Por ejemplo, supongamos que Ana y sus niños viven en una casa con la madre de Ana quien es dueña de la propiedad. La madre de Ana fallece sin hacer un testamento valido. Todos en la familia estaban de acuerdo en que Ana era la dueña de la casa. Por eso Ana nunca entabló una sucesión en el Tribunal para obtener un título de dominio absoluto. Algunos años más tarde, Ana decide vender la casa y mudarse a una casa más grande cercana a la escuela de los niños. Pero cuando intentó vender la casa, Ana no pudo encontrar un comprador porque ella no tenía el título de dominio absoluto. El título todavía estaba a nombre de la madre de Ana. Sin un título de dominio absoluto, ella tendría que aceptar un precio más bajo por la casa, el cual no sería suficiente para ayudarla a comprar la casa más grande que ella necesitaba para ella y los niños.

Como puedo conseguir el título de dominio absoluto de mi propiedad?

Conseguir un título de dominio absoluto anteriormente solía ser caro y tomaba tiempo. Pero ahora, como la Asamblea Legislativa de Luisiana pasó la Ley número 81 en el 2009 y la Ley 323 en el 2011, hay una manera barata y rápida para que muchas personas puedan obtener el título de dominio absoluto.

Las nuevas leyes les permiten a los dueños de propiedades introducir una “Declaración Jurada de Heredero”. Esto le puede proporcionar el título de dominio absoluto de la propiedad, si la masa hereditaria está avaluada en menos de \$75,000.00 Utilizando la Declaración Jurada de Heredero puede reducir honorarios legales y costas procesales.

Recientemente, la Asamblea Legislativa de Luisiana pasó la Ley 618 que le permite a los dueños de propiedades usar la declaración jurada de heredero para masas hereditarias de cualquier valor donde el dueño de la propiedad falleció hace más de 25 años.

Qué es una “Declaración Jurada de Heredero”?

Una Declaración Jurada de Heredero es una declaración bajo juramento de 2 o más herederos (incluyendo el conyugue que sobrevive, si hay alguno) sobre ciertos hechos. La declaración jurada solo se puede usar si el dueño de la propiedad falleció sin un testamento válido. Los dueños que viven fuera del estado y que tengan un testamento pueden usar la declaración jurada en circunstancias limitadas. También la declaración jurada solo puede ser introducida después de 90 días del fallecimiento del dueño de la propiedad.

Generalmente, una Declaración Jurada de Heredero requiere:

- Fecha del fallecimiento del difunto, y la dirección de su residencia en el momento de su fallecimiento.
- Estado Civil del fallecido, y el nombre y dirección del conyugue que lo sobrevive, si hay alguno.
- Nombres y las últimas direcciones que se conocen de los herederos, y su relación con el fallecido.
- Descripción legal de la propiedad.

Qué más puedo hacer para proteger mi propiedad?

- Estar seguro de que los impuestos sobre la propiedad estén pagados. Visite la oficina fiscal de la parroquia para estar seguro de que los impuestos sobre su propiedad están saldados y que la oficina tiene el nombre y la dirección correcta de la persona responsable de pagar estos impuestos. Algunas oficinas tienen esta información en sus páginas web.
- Tenga un testamento válido. Redacte un testamento valido para estar seguro que su propiedad legalmente será heredada de acuerdo a sus deseos.
- Haga un árbol genealógico. Cree un árbol genealógico para ayudarles a todos los miembros de la familia a conocer a sus familiares.

Cuál es el siguiente paso para poder adquirir el título de dominio absoluto de mi propiedad heredada?

Si usted piensa que puede tener una propiedad heredada avaluada en \$75,000 o menos, o si el difunto falleció hace más de 25 años, llame a un abogado. Explíquelo que usted quiere introducir una Declaración Jurada de Heredero. El abogado le puede guiar en el proceso, decidir si usted califica y describir la información que usted pueda necesitar para conseguir un título de dominio absoluto.

Los documentos útiles que debe traer a su primera cita con un abogado son:

- Escrituras
- Recibos fiscales
- Certificados de defunción
- Obituarios
- Cualquier otra información de miembros de la familia

Si usted necesita ayuda para encontrar un abogado, Por favor llame a la línea directa del Centro de Justicia Civil de Luisiana. 1-800-310-7029

Reconocimientos

Louisiana Appleseed quiere agradecer al Abogado Malcolm A. Meyer, Adams y Reese LLP, y a nuestros socios de la comunidad por sus invaluable contribuciones para el desarrollo de este proyecto. Un agradecimiento especial a la Fundación JPMorgan Chase y a la Fundación W.K. Kellogg por apoyar este proyecto. Louisiana Appleseed está muy agradecida con la Fundación Benéfica Entergy y la Fundación Greater New Orleans por financiar las ediciones corregidas de esta publicación. También nos gustaría darle las gracias a la Fundación del Colegio de Abogados de Luisiana por su apoyo constante como socio estratégico. © 2013 Louisiana Appleseed La información en este folleto se proporciona a manera de un servicio público y es para uso informativo solamente. La información no constituye un consejo legal y no debe usada como tal. Se les urge a los usuarios que consulten con un abogado en asuntos referentes a la propiedad heredada.

Para más información por favor consulte nuestra página web: <http://louisianaappleseednetwork.org>