



Desbloqueo de Propiedad de Herederos: ¿Qué Puedes Hacer?

Dr. Henry English
Director - UAPB
Programa para Granjas
Pequeñas

Amy Pritchard
Profesor Asistente
- Educación Clínica,
Facultad de Derecho
William H. Bowen,
Universidad de Arkansas
en Little Rock

Giselle Alfaro
Enlace Cultural - AgFTAP
Traducción al Español

¿Qué es la Propiedad de Herederos?

En Arkansas, cuando el dueño de una propiedad muere, gran parte de sus bienes (inmuebles y personales), conocidos como **patrimonio**¹, deben pasar por un proceso legal llamado sucesión. Sin embargo, en el caso de bienes raíces, existen algunas opciones, como las escrituras de beneficiarios, tenencia conjunta con derecho de supervivencia y otras alternativas para evitar la sucesión.

El proceso **testamentario**² puede ser un proceso simple y directo, o puede ser un proceso complejo. La complejidad del proceso depende del tamaño y valor del patrimonio. Después del fallecimiento del dueño o titular, si no se inician acciones legales, todos los herederos serán propietarios de los bienes por igual y en conjunto como inquilinos en común. Este tipo de propiedad de la tierra se conoce como “propiedad de herederos”.

¿Quiénes son los Herederos de una Propiedad?

Generalmente, los tribunales tomarán una determinación final sobre quiénes son los herederos basándose en la ley estatal. Los herederos de la propiedad dependen de quién esté vivo cuando muera el dueño de la propiedad. Los herederos pueden incluir:

- Hijos (as)

- Nietos (as) (hijos (as) del hijo (a) del dueño de la propiedad, si el hijo (a) ha fallecido)
- Cónyuges sobrevivientes.
- Padres, abuelos, tías o tíos sobrevivientes si no existen otros herederos.

Si uno de los herederos originales de una propiedad muere, su interés en la propiedad no desaparece. Si dejan un testamento, el tribunal transferirá sus intereses patrimoniales de acuerdo con el testamento. Si mueren sin testamento, su participación patrimonial sobre la propiedad se transfiere a los herederos en el momento de la muerte de acuerdo con las leyes del estado. Un testamento reemplaza las leyes estatales al determinar a quién(es) se le distribuye la propiedad.

¿Qué Parte de la Propiedad le Pertenece a cada Heredero?

Todos los herederos de una propiedad son dueños de toda la propiedad colectivamente como inquilinos en común. Ningún individuo posee una parte o porcentaje específico de la propiedad o terreno. Cada heredero tiene un interés compartido en toda la propiedad.

Asimismo, todos los herederos tienen los mismos derechos de uso y posesión de la tierra. Los derechos de propiedad no cambian si un heredero vive en la tierra, la mantiene o paga los impuestos de la propiedad.

¹ Todo lo que posee una persona, incluidos bienes inmuebles (terrenos y casas) y bienes personales (automóviles, barcos, joyas, etc.).
² La administración formal del patrimonio de un individuo ya fallecido.

¿Existe algo Negativo en la Propiedad de Herederos?

Ser dueño de una propiedad como heredero en común puede ser riesgoso. Si la familia no tiene un plan claro, un heredero puede hacer mal uso o explotar la propiedad. Si no se pagan los impuestos, la familia puede perder la propiedad a manos de especuladores de tierras en una subasta. Es posible que muchos programas gubernamentales no estén disponibles para ayudar a los propietarios de los bienes de herederos.

¿Cuáles son los Pasos a Seguir para Resolver los Problemas de Propiedad de los Herederos?

Por lo general, una familia debe emprender acciones legales para liberar el potencial de la propiedad de los herederos. El tipo de acción legal dependerá de:

- El tamaño, valor y tipo de propiedad;
- El número de herederos, y;
- Los objetivos de la familia para la propiedad.

En todos los casos, el primer paso a seguir es identificar a todos los miembros de la familia que tienen participación patrimonial en la propiedad. Se debe desarrollar un árbol genealógico completo. Se comienza identificando a los propietarios originales de la tierra y se elabora una lista de todos sus hijos(as). Si alguno de estos hijos(as) ha muerto, proporcione una lista de sus hijos(as). Continúe por la línea de cada heredero hasta llegar a todos los miembros actuales de la familia que se encuentren vivos.

Para cada individuo, incluya:

- Fecha de nacimiento
- Lugar y fecha de muerte
- Si falleció, nombre del cónyuge sobreviviente
- (cónyuge vivo al momento de la muerte del individuo) y fecha de matrimonio
- Si falleció, nombre de todos los hijos(as).
- Si está vivo, dirección e información de contacto.

Una vez que el árbol genealógico esté completo, se puede comenzar a determinar quiénes son los herederos legales.

La búsqueda del título de propiedad debe ser realizada por un de los siguientes individuos: miembros de la familia, una compañía de títulos o un abogado. Con este proceso se busca identificar problemas que afecten legalmente la propiedad del terreno. Entre estos problemas que pueden vincularse al terreno estas los derechos de retención y sentencias judiciales. Este tipo de problemas se denominan gravámenes y, si se descubren durante la búsqueda del título, pueden tener un impacto negativo en la propiedad.

Después de completar estos pasos, un abogado autorizado en su Estado puede determinar cuánto interés tiene cada heredero en la propiedad. Esto permitirá que la familia pueda crear un plan para la continuidad y el control de la propiedad y pago de impuestos.

¿Cuáles son algunos Recursos que Puedan Ayudar a Crear un Árbol Genealógico?

La propia familia es el mejor recurso para crear un árbol genealógico. La familia tiene conocimiento directo de sus miembros pasados y presentes. También se puede consultar con la biblioteca local para ver si ofrecen recursos genealógicos gratuitos.

Existen varios recursos en línea a su disposición. Por ejemplo:

- Búsqueda familiar: <https://www.familysearch.org/>.
- Ancestry.com: sitio en línea con costos por servicios, pero ofrece pruebas gratuitas.

¿Existe alguna Forma de Evitar Tratar con Abogados e ir a los Tribunales?

Siempre es mejor consultar con un abogado antes de transferir los derechos de propiedad. El asesoramiento de un abogado puede ayudar a la familia a evitar posibles complicaciones legales. Incluso cuando existen opciones para evitar el proceso judicial, es posible que esas opciones no resulten en un título claro. El abogado con el que elija trabajar puede ayudar a la familia a crear e implementar un plan específico de acuerdo con su situación.

Impreso por los Servicios de Imprenta de la Cooperativa de Extensión de la Universidad de Arkansas.

DR. HENRY ENGLISH director del programa para granjas pequeñas ubicado en la Universidad de Arkansas en Pine Bluff. **AMY PRITCHARD** - profesora asistente de educación clínica en la facultad de Derecho William H. Bowen de la Universidad de Arkansas en Little Rock. **GISELLE ALFARO** - Enlace Cultural del programa AgFTAP de la Universidad de Arkansas Departamento de Agricultura.

Emitida en fomento del trabajo de Extensión, Ley del 29 de septiembre de 1977, en cooperación con el Departamento de Agricultura de los EE. UU., Dr. Doze Y. Butler, decano/director, Programas de Investigación y Extensión de 1890, Programa de Extensión Cooperativa, Universidad de Arkansas en Pine Bluff. La Universidad de Arkansas en Pine Bluff ofrece todos sus programas y servicios de Extensión e Investigación sin distinción de raza, color, sexo, identidad de género, orientación sexual, origen nacional, religión, edad, discapacidad, estado civil o de veterano, información genética o cualquier otro estatus legalmente protegido y es un empleador de acción afirmativa/igualdad de oportunidades.