

**De la Pérdida a la
Claridad**



Alberto Murillo,
REALTOR®



Certified Probate Real Estate
Specialist

albertomurillo.com

Keller Williams Heritage | San Antonio,
TX

210-313-5623



Una Nota Para las Familias

No Estás Solo en Este Camino

Las familias que enfrentan una pérdida tienen muchas preguntas sobre casas y propiedades. No están solos en esto. Mi trabajo es caminar junto a su familia — no solo como agente de bienes raíces, sino como un guía que ha ayudado a muchas familias de San Antonio en este mismo camino.

Si esta leyendo esto, probablemente acaba de vivir uno de los momentos mas difíciles de la vida -- la perdida de alguien que amaba. Además del dolor, ahora puede estar enfrentando preguntas sobre una casa que su ser querido dejó. Esta guía fue escrita para usted -- para familias de Texas que simplemente necesitan entender que sigue.



¿Qué Pasa con una Casa?

Cuando alguien fallece, su propiedad no se transfiere automáticamente a los familiares. En cambio, la casa generalmente debe pasar por el proceso de sucesión (probate) — un proceso legal supervisado por el tribunal para reunir los bienes, pagar deudas pendientes y transferir la propiedad a los herederos legítimos.

Términos Clave:

- Patrimonio: Todo lo que el difunto poseía
- Ejecutor/Administrador: Persona que maneja legalmente el patrimonio

• Difunto: La persona que falleció

- Beneficiarios/Herederos: Quienes heredan los bienes
- Con testamento vs. Sin testamento (Intestado)



Todas las casas tienen que pasar por el proceso de sucesión (probate)?

No siempre. La ley de Texas ofrece varias excepciones donde el proceso de sucesión puede no ser necesario. Entender estas alternativas puede ahorrarle a su familia tiempo, estrés y gastos significativos durante un período que ya de por sí es difícil.

Fideicomiso en Vida

Si la casa fue colocada en un fideicomiso en vida, pasa directamente a los beneficiarios sin intervención del tribunal.

Tenencia Conjunta con Derecho de Supervivencia

Cuando una propiedad es de propiedad conjunta con derechos de supervivencia, se transfiere automáticamente al propietario sobreviviente.

Escritura de Transferencia por Muerte / Patrimonio Pequeño

Una escritura TOD nombra directamente a un beneficiario en la escritura. Los patrimonios pequeños que no superan los límites establecidos por Texas pueden calificar para procedimientos simplificados.





¿Quién Está a Cargo?

Cuando un ser querido fallece, alguien debe estar legalmente autorizado para administrar su patrimonio. Entender quién tiene esta responsabilidad, y lo que implica, es esencial para las familias de Texas que atraviesan el proceso de sucesión.

Con Testamento: Albacea Designado

Localizar y asegurar todos los bienes, notificar a los acreedores y pagar las deudas válidas, presentar las declaraciones de impuestos finales del fallecido.

Sin Testamento: El Tribunal Designa

Mantener la propiedad hasta su venta o transferencia, distribuir los bienes restantes a los herederos de acuerdo con el testamento o la ley de Texas.

El tribunal designa a un administrador, generalmente el pariente más cercano, para manejar los asuntos del patrimonio cuando no existe testamento.

El albacea nombrado en el testamento es responsable de llevar a cabo los deseos del fallecido y administrar el patrimonio a través del proceso de sucesión.





Tiempos y Costos

Tiempo: De 9 a 18 meses en promedio; puede ser más largo si es complejo o disputado. Costos: Del 4% al 7% del valor del patrimonio, incluyendo honorarios judiciales, honorarios de abogados, honorarios del albacea y costos de avalúo. Importante: Todos los costos se pagan del patrimonio antes de que los herederos reciban "cualquier cosa".

Datos Específicos de Texas que Debe Conocer

Texas tiene reglas de sucesión únicas que pueden beneficiar a las familias, pero también plazos críticos que debe conocer. Entender estos datos con anticipación puede ahorrar tiempo, dinero y estrés durante un período que ya de por sí es difícil.

Sin Impuesto Estatal sobre el Patrimonio ni sobre la Herencia

Texas no impone un impuesto estatal sobre el patrimonio ni sobre la herencia, lo que permite que una mayor parte de los bienes de su ser querido pase a los herederos.

Plazo Crítico de 4 Años para Presentar

El proceso de sucesión debe iniciarse dentro de los 4 años posteriores al fallecimiento. No cumplir con este plazo limita gravemente las opciones y aumenta los costos.

Reglas Adicionales de Texas

La Administración Independiente, el Muniment of Title, la Declaración Jurada de Patrimonio Pequeño y la Exención de Vivienda Principal pueden aplicarse a su situación.





Los 7 Errores Más Grandes que Cometen las Familias de Texas

Al lidiar con una propiedad heredada, las familias frecuentemente cometen errores costosos que retrasan el proceso y generan estrés innecesario. Estos son los errores más comunes que se deben evitar.



Errores Comunes al Inicio

1. No obtener la orientación adecuada a tiempo
2. No entender cómo funciona el proceso de sucesión
3. Elegir proveedores de servicios sin experiencia en sucesiones

Errores de Tiempo y Seguridad

1. Esperar una resolución rápida (planifique de 9 a 18 meses)
2. Dejar los bienes personales sin asegurar

Errores Finales Críticos

1. Dejar la propiedad sin seguro
2. Vender sin un especialista en sucesiones



¿Por Qué Trabajar con un Especialista en Bienes Raíces de Sucesiones?

Un especialista en sucesiones aporta experiencia en procesos específicos de sucesión y en las leyes de Texas, minimizando retrasos y errores costosos. Protege los bienes de su patrimonio y los intereses de su familia, brindándole apoyo emocional y práctico en cada paso del proceso.

Próximos Pasos y Cómo Puedo Ayudar

Estoy aquí para guiar a su familia a través de este proceso con cuidado y experiencia. Permítame ayudarle a dar el siguiente paso con confianza y claridad.





¿Deseas la Guía Completa?

Haga clic aquí para recibir la guía completa paso a paso de Texas, incluyendo detalles específicos del Condado de Bexar y los atajos de Texas.

License #615881

albertomurillo.com

210-313-5623

Bilingual: English / Español





¿Listo para Dar el Siguiente Paso?

Con años de experiencia ayudando a familias de San Antonio a navegar el proceso de sucesión en bienes raíces, estoy aquí para guiarle en cada paso del proceso con cuidado y experiencia.

Guiamos a las familias de San Antonio a través de este proceso con compasión y experiencia.

Llama hoy para una consulta gratuita.



