

Sugerencias de un Abogado para Propietarios de Propiedades de Herederos



POR MAVIS GRAGG, ABOGADA, CEO & COFUNDADORA DE HEIRSHARES

Pasar la tierra familiar de una generación a otra es un motivo de orgullo y una gran fuente de seguridad para las familias. Pero conservar las tierras familiares como propiedad de los herederos puede ser un gran desafío. Puede resultar muy difícil encontrar un camino claro hacia la seguridad de la propiedad de la tierra poseída de esta manera. Sin embargo, hay muchas razones para actuar y numerosas cosas por hacer para mantener seguras las tierras familiares que son propiedad de los herederos.

Planificación de la propiedad intergeneracional de la tierra familiar

Mencionare algunas de las razones para actuar ahora y evitar la pérdida o división física de la propiedad de los herederos:

- La tierra de propiedad familiar es riqueza intergeneracional independientemente del tamaño de esta.
- Al tomar medidas para abordar los desafíos del ahora, ayuda a aumentar el tamaño de esa riqueza intergeneracional, evitando gastos adicionales para las futuras generaciones.
- El hacer frente a los desafíos puede conducir a la generación de ingresos provenientes de alquileres, licencias de caza, conservación, madera o producción de alimentos.
- Si la tierra se utiliza para la agricultura, incluida la silvicultura, es posible que haya costos compartidos y algunos programas del Departamento de Agricultura de los EE. UU. (USDA) disponibles, asistencia técnica/ayuda financiera de varias agencias estatales y del condado.
- Los propietarios de tierras agrícolas pueden calificar para una evaluación fiscal de sus tierras a una tasa más baja de impuestos.
- Podrás enorgullecer a tus herederos y ancestros.

Sea proactivo y evite crear propiedad de herederos

Es importante participar en la planificación patrimonial para que sus acciones (o inacción) no creen ni complique aún más la propiedad de los herederos.

Testamentos: Los planes patrimoniales deben incluir al menos un testamento que especifique quién hereda su propiedad, incluidos los bienes raíces, y este debe incluir lenguaje claro para evitar la creación de propiedad de los herederos.

Usted NO deberá:

- Escribir usted mismo su testamento o, utilizar un formulario de testamento ni obtener asesoramiento de un abogado que no se especialice en planificación patrimonial.
- Dejar un bien inmueble a más de una persona.
- Legar sus bienes inmuebles a un grupo de personas/familiares.
- Escribir un testamento porque no posee bienes inmuebles o no cree que el valor sea significativo.
- Dejar su parte de la propiedad de los herederos a varias personas que, en última instancia, tendrán incluso acciones más pequeñas.

Lo que usted SI deberá hacer:

- Trabajar con un abogado de planificación patrimonial que pueda ayudarle con su caso único necesidades y objetivos.
- Ser cuidadoso acerca de quién recibe sus bienes inmuebles y deje propiedades específicas a personas individuales.
- Pídale a su abogado de planificación patrimonial que elabore lenguaje en su testamento para evitar crear propiedad de herederos.

Fideicomisos: Su plan patrimonial también podría incluir un fideicomiso, ya sea como parte de su testamento o por separado. Un fideicomiso es una entidad creada para poseer activos, incluidos bienes raíces. Debe considerar si un fideicomiso le ayudará a evitar la creación de propiedad de herederos. Podría considerar transferir la propiedad de su terreno a un fideicomiso ahora. Por ejemplo, digamos que usted posee un terreno a su nombre únicamente. Puede transferir su propiedad a un fideicomiso, nombrarse usted mismo como fiduciario para administrar el fideicomiso y luego designarse a sí mismo como beneficiario, la persona que se beneficia del fideicomiso. En el instrumento de fideicomiso, usted también designaría fideicomisarios y beneficiarios sucesores para planificar su fallecimiento. La propiedad de la tierra permanecerá en el fideicomiso y no se creará propiedad para herederos. (El fideicomiso deberá ser creado por un abogado que se especialice en planificación patrimonial).

LLC: También podría considerar transferir la propiedad de su terreno a una entidad comercial, como una sociedad de responsabilidad limitada (LLC). Al igual que un fideicomiso, usted transferiría la propiedad del terreno a la LLC y luego seguiría siendo miembro (propietario) y administrador. Puede agregar otros si lo desea y variar sus responsabilidades y cómo se benefician de la LLC. Tanto la opción de fideicomiso como la opción de LLC le brindan la capacidad de implementar una estructura de propiedad ahora que continúe durante generaciones en el futuro. Se pueden adaptar a sus objetivos y circunstancias. Por supuesto, debe trabajar con un abogado para asegurarse de obtener el beneficio de un fideicomiso o LLC para asegurarse de no crear desafíos de propiedad para los herederos que está tratando de evitar.

Habla con tu Familia

Cualquiera que sea tu plan de acción, la comunicación y la transparencia con tus seres queridos también es importante. Comentales tus planes e incluso incluye a tu familia en algunas de las decisiones, esto puede optimizar las posibilidades de que tu plan para tu terreno sea aceptado y adoptado. Al comunicarte con tu familia, debes preguntarles quién no está interesado en estar conectado con tu tierra ahora o en el futuro. Puede ser una información difícil de aceptar, pero compartir un entendimiento común con tu familia sobre la tierra es importante para el futuro.

Estrategias para abordar los desafíos legales de la propiedad de los herederos

Si posee propiedades de herederos, necesitas un plan para tu propia participación en la tierra familiar o, de lo contrario, puede aumentar los desafíos que experimenta tu familia. Este es el primer paso para abordar los desafíos legales de la propiedad de los herederos.

Objetivos: Ten muy claros tus objetivos individuales con el terreno de propiedad familiar. ¿Quieres seguir siendo propietario? ¿Quieres asegurarte de que la tierra permanezca en la familia? ¿Planeas mejorar el valor económico del terreno mediante actividad de ingresos o agregando mejoras?

Tener objetivos claros para abordar los desafíos que implica poseer tierras como propiedad de los herederos es importante para el desarrollo de una estrategia que conduzca a un acuerdo familiar y, tal vez, a la resolución de los problemas que enfrentan los propietarios de los herederos. Los objetivos pueden variar según tus circunstancias. Pueden incluir descubrir cómo reunir los requisitos para las ayudas de USDA y otros programas de agricultura y conservación, y garantizar que la familia siempre tenga un lugar donde vivir, o simplemente cuidando la misma tierra que cuidaron tus antepasados.

Tener objetivos claros te permiten reflexionar sobre tu estrategia. También es importante conocer los objetivos de los demás propietarios. Esto es importante porque pueden no ser iguales e incluso pueden entrar en conflicto. Es posible que otros propietarios no tengan ningún interés en la propiedad y que incluso no quieran asumir la carga de la propiedad.

Limitaciones: También debes comprender tus límites. ¿Cuánto tiempo y dinero estás dispuesto a invertir? ¿Qué pasa con los límites emocionales? La dinámica familiar puede ser complicada, especialmente cuando se trata de bienes compartidos. ¿Hay familiares con los que no puedes trabajar bien o con los que no quieres relacionarte? Conocer sus objetivos y limitaciones es importante y debería ayudar a informar cualquier estrategia que siga. Puede resultar útil volver a consultarlos si las cosas se ponen difíciles y necesitas decidir si sigues con la estrategia que has desarrollado.

Pasos hacia la propiedad de una sola entidad: Si tu familia decide buscar la propiedad del terreno bajo una sola entidad (como un fideicomiso o una LLC, como se mencionó anteriormente), hay cuatro fases clave en este proceso que deben seguirse para minimizar los gastos, gestionar las emociones y brindarle la capacidad para cambiar de dirección si es necesario.

1. *Desarrollar un árbol genealógico desde los primeros propietarios hasta la generación más joven de la familia.* Para la mayoría de las propiedades de los herederos, este árbol comienza con la escritura que demuestra el título de la propiedad que pasa a la familia. Una clave importante para un buen árbol es tener la fecha y el lugar de muerte de cada persona fallecida en el árbol, así como de tus familiares inmediatos sobrevivientes. Querrás recopilar tanta información como te sea posible para cada heredero enumerado, incluidas las fechas de matrimonio y divorcio y los hijos, incluidos los hijos legalmente adoptados.

2. *Realice una búsqueda de títulos para confirmar quienes son los propietarios actuales de la tierra familiar.* Una búsqueda de título es el proceso de recuperar la documentación e información necesarias para determinar los intereses de propiedad actuales en un terreno. Aunque una persona que no sea un abogado (un extractor de títulos) puede realizar la búsqueda, es crucial que un abogado proporcione un título

- a. Opinión que confirme a los actuales propietarios del inmueble, ya que todos los actuales propietarios deben participar en la toma de decisiones respecto del terreno.
3. *Discutir y acordar la transferencia de la propiedad de los bienes de los herederos a una entidad.* La plena participación y acuerdo de todos los propietarios de la propiedad es ideal y deseable, pero no siempre es posible. Puede ser que algunos propietarios quieran poner fin a cualquier relación con la tierra familiar, incluida la propiedad, y estén dispuestos a vender sus derechos de propiedad a otros miembros de la familia. También puede haber propietarios que no participen en
 - a. La discusión por limitaciones personales (edad, salud, etc.) o conflictos. Aun así, vale la pena transferir la mayor cantidad posible de propiedad a la entidad, incluso si no todos están de acuerdo, porque hay menos posibilidades de que en una acción de partición, un tribunal ordene la venta de la propiedad. Puede resultar útil trabajar con un facilitador o mediador para tener estas discusiones. (Consulte "Abordar los conflictos" a continuación).
4. *Transferir la propiedad a la entidad.* Este paso, al igual que la búsqueda de título, requiere un abogado familiarizado con el derecho inmobiliario, el derecho comercial y la planificación patrimonial. Este último paso puede salir mal si confías en alguien que no esté capacitado en los aspectos legales de la propiedad de los herederos, ya que hay muchas maneras de recrear la situación actual o empeorarla. Antes de transferir la propiedad a la entidad, los miembros de la familia deben decidir el tipo de entidad, cómo se administra y financia, y crear legalmente la entidad.

Abordar el conflicto. La propiedad de ningún heredero está exenta de conflictos o, como mínimo, de conversaciones difíciles. La historia familiar y la dinámica de las relaciones por sí solas pueden dificultar las cosas. Agregar algo tan importante como los bienes raíces a la discusión familiar y la toma de decisiones puede ser un gran desafío. Por lo tanto, es importante considerar recursos que puedan ayudar a que las conversaciones sean productivas y se resuelvan las disputas, como facilitadores, mediadores e incluso árbitros.

Los facilitadores son personas neutrales cuyo trabajo es ayudar a un grupo a entablar un diálogo, asegurando que todos los participantes puedan expresarse por igual y que el diálogo del grupo conduzca a una decisión o resolución. Incluso cuando no hay conflicto, puede encargarse a una persona capacitada y neutral fuera de la familia que ayude a los miembros de la familia a realizar conservaciones sobre la propiedad, garantizar que los copropietarios se sientan capacitados para hablar y mantener al grupo concentrado en la tarea en cuestión, esto ayuda tremadamente.

Al igual que un facilitador, **un mediador** es un tercero neutral que facilita una conversación encaminada a la resolución de una disputa. Al igual que los facilitadores, no toman ninguna decisión; más bien facilitan la conversación y se aseguran de que todas las partes sean escuchadas y comprendidas. Pueden identificar problemas e intereses y ayudar a guiar a las partes hacia una resolución.

Utilizar un facilitador o mediador puede resultar ventajoso por numerosas razones. La carga de asegurarse de que la conversación se lleve a cabo recae en el tercero neutral. Se puede elegir un profesional que tenga un conocimiento profundo sobre los bienes de los herederos, pero esto no es necesario ya que la persona no tiene la tarea de tomar una decisión, sino de ayudar a los familiares a llegar a un acuerdo.

El arbitraje, al igual que la mediación, es un proceso de resolución de disputas. El árbitro es neutral como un facilitador o mediador, pero toma una decisión. Su papel es similar al de un juez. Sin embargo, a diferencia de un juez, las partes eligen al árbitro, lo que les permite elegir a alguien con experiencia en propiedad de herederos, además de planificación patrimonial, derecho inmobiliario y comercial. Las partes presentan su "caso", similar a un litigio judicial, y luego el árbitro toma una decisión, fallando a favor de una parte o de la otra.

Para alguien que no esté familiarizado con la facilitación, la mediación o el arbitraje, puede resultar difícil encontrar recursos para estos servicios. Es posible que tenga que buscar fuera de su área geográfica y, de ser así, la tecnología puede ayudarlo en su búsqueda y podría usarse para cualquier proceso que realice. El **USDA** ejecuta un programa de mediación agrícola en la mayoría de los estados, que puede ser un buen lugar para comenzar.

Micro movimientos

Los asuntos relacionados con las tierras familiares son complejos y pueden resultar abrumadores. Aquí hay algunas sugerencias de pequeños pasos que puede dar ahora y que tendrán un gran impacto en la tierra de su familia.

- Cree o actualice su árbol genealógico para prepararse para crear un acuerdo entre todos los herederos y limpiar el título de propiedad de la tierra. Esto le ahorrará mucho dinero si decide obtener asistencia legal, ya que los abogados dependen en gran medida del árbol genealógico para confirmar los propietarios legales actuales de la propiedad o, de lo contrario, tendrían que crearla ellos mismos. El árbol genealógico debe rastrear a todos los miembros de la familia desde aquellos que figuran en la escritura de la tierra a la generación más reciente. Incluya la fecha de muerte y condado donde murió cada persona. Los genealogistas investigadores pueden ser de gran ayuda aquí.
- Haga un mapa de activos (inventario visual) de los recursos disponibles para la tierra de su familia. Esto puede ser de gran ayuda para elaborar el árbol genealógico para los abogados locales u organizaciones sin fines de lucro que trabajan en cuestiones de propiedad de herederos, oficinas locales del USDA (por ejemplo, el Servicio de Conservación de Recursos Naturales, la Agencia de Servicios Agrícolas) y otros.
- Tome una decisión sobre su propia parte. ¿Cuál es la mejor manera de mantener la tierra en la familia, sin agregar más herederos y sin aumentar las dificultades asociadas con la propiedad de los herederos? Piense en la mejor manera de estabilizar la propiedad de la tierra.

Created by: Center for Agriculture and Food Systems, Vermont Law and Graduate School. January 2024.

Source: Farmland Access Legal Toolkit, farmlandaccess.org/heirs-property

The Farmland Access Legal Toolkit is funded by a grant from the National Agricultural Library, Agricultural Research Service, U.S. Department of Agriculture.