



Cómo solucionar títulos de propiedad enredados en Filadelfia

¿Qué es un título de propiedad enredado?

Si usted vive en una casa que usted cree que es suya, que la trata y la paga como propia o que pudo haber heredado, pero su nombre no figura en la escritura, puede tener un título de propiedad enredado.



Esto suele ocurrir si:

- Uno de sus familiares era el propietario de la casa en la que usted vive y la escritura estaba a nombre de esta persona, pero ese familiar ha fallecido.
- Usted es la única persona que tiene interés en vivir en la casa, pero su nombre no figura en la escritura y el propietario se ha mudado o ha fallecido.
- Su nombre no aparece en la escritura de su casa; o
- Usted acordó a un contrato de alquiler con opción de compra (también llamado contrato de alquiler/compra o contrato de terreno a plazos) para comprar la casa y ha pagado todo o parte del precio de compra de la casa, pero su nombre no figura en la escritura.

¿Por qué un título enredado implica un problema?

Usted puede tener problemas si:

- Intenta solicitar una hipoteca o un préstamo.
- Intenta negociar el pago de impuestos o de facturas vencidas con el municipio o con una empresa de servicios públicos.
- Intenta conseguir un subsidio del municipio para hacer reparaciones a su casa.
- Intenta obtener un seguro de propietario de vivienda.
- Quiere regalar o dejar su propiedad a su familia o amigos en caso de que le ocurra algo.
- La persona cuyo nombre sigue figurando en la escritura, o uno de sus familiares, intenta quitarle la casa.
- Intenta vender su casa.

¿Cómo puedo desenredar el título de propiedad?

- Si el propietario de la vivienda ha fallecido, es posible que tenga que iniciar la sucesión del propietario fallecido. Los familiares suelen ser quienes inician la sucesión de sus seres queridos.
- Es posible que tenga que registrar una nueva escritura para reflejar la transferencia de la propiedad.
- Al obtener la propiedad, es posible que tenga que tener en cuenta las deudas vinculadas a la casa o la herencia.



¿Qué es una sucesión y cómo la llevo a cabo?

- Un patrimonio es todo el dinero y los bienes que posee una persona determinada, especialmente al morir.
- La sucesión es el procedimiento mediante el cual se demuestra la validez o invalidez de un testamento según las leyes del Estado de Pensilvania.
- Si el difunto no tenía un testamento, pero tenía bienes, su patrimonio todavía puede ser objeto de una sucesión.
- Puede hacerlo usted mismo, pero puede ser más fácil conseguir un abogado para asegurarse de que lo está haciendo bien.

¿Cómo puedo evitar un título enredado?

- Redacte un testamento, planifique su patrimonio. Un testamento es siempre la forma más clara de planificar su patrimonio. Un testamento establece lo siguiente:
 - Define quién recibirá su casa y otros bienes cuando usted fallezca.
 - Le permite elegir quién será el responsable de:
 - Lidiar con cualquiera deuda que usted tenga cuando fallezca y
 - Darle su propiedad a las personas que usted desea que la reciban.
- Hable con su familia cuáles son sus intenciones y sus deseos y dónde va a guardar su testamento.
- Es bueno decírselo a su familia con antelación para que no se presenten sorpresas que a menudo pueden dar lugar a dramas y desacuerdos familiares.



¿Cómo pueden ayudar los programas de asistencia legal?

- Puede haber muchos pasos complicados para resolver un problema con un título enredado.
- La sucesión implica varios pasos y el proceso puede resultar abrumador para muchas personas cuanto más tiempo haya pasado desde que el propietario murió y cuantos más herederos estén involucrados.
- Haga que las cosas sean más fáciles para usted: pida a un abogado que evalúe el caso para ver si es posible, y qué pasos son necesarios para actualizar el título de propiedad de su vivienda familiar.
- Las agencias de asistencia legal (Legal Aid agencies) pueden ayudarle a evitar los gastos asociados con todo el proceso.

¿Qué puedo hacer si no puedo pagar un abogado que me ayude con mi título enredado?

Si usted no puede pagar un abogado, es posible que pueda recibir servicios legales gratuitos.

- Community Legal Services, Inc.: 215-981-3700
- Philadelphia Legal Assistance: 215-981-3800
- Christian Legal Services: 215-399-0064 o Where.clcphila.org
- SeniorLAW Center (para mayores de 60): 215-988-1242



¿Dónde puedo obtener ayuda gratuita para la planificación patrimonial?

- Philadelphia Legal Assistance: 215-981-3800
- AIDS Law Project (para las personas que viven con VIH y SIDA y/o están afectadas por la epidemia): 215-587-9377
- Christian Legal Clinics (solo con cita previa): 215-399-0064 o clcphila.org
- Drexel Kline School of Law Estate Planning Clinic (sólo con cita previa, de septiembre a abril): 215-571-4797
- Legal Clinic for the Disabled (para personas discapacitadas, sordas y con dificultades auditivas): 215-587-3350
- SeniorLAW Center (para mayores de 60): 215-988-1242

¿Dónde puedo encontrar un abogado para contratar?

- Puede ponerse en contacto con el Servicio de Información y Referencia de Abogados de el Colegio de Abogados de Filadelfia (LRIS, por sus siglas en inglés): 215-238-6333. Le pondrán en contacto con un abogado que ejerza en el área donde tiene su problema.
 - Puede hablar con un abogado durante 30 minutos por \$35. Después de eso, usted y el abogado pueden acordar los honorarios si lo desean.

¡Ahora es un buen momento para la planificación!

- Ahora es un buen momento para asegurarse de que sus documentos estén actualizados y reflejen sus deseos actuales.
- Estos pueden ser temas difíciles de pensar y hablar con sus seres queridos, pero todos los adultos deberían contemplar la posibilidad de redactar documentos de planificación patrimonial. Al fin y al cabo, es la mejor manera de preparar su futuro y el de sus seres queridos.