

DE TU LADO CASAS · THE REAL BROKERAGE

# ¿Qué pasa con la casa cuando fallece un ser querido?

Respire. No tiene que entender todo hoy, no tiene que decidir esta semana, y nunca tiene que firmar nada con prisa. Esta es una guía clara y honesta sobre la casa heredada — escrita para acompañarle, no para presionarle.

Guía gratuita · sin registro

Sal Bermudez · DRE# 01850625

## Una nota para su familia

### LO MÁS IMPORTANTE

Esta guía explica el lado de la propiedad. No es asesoría legal ni de impuestos. Las preguntas legales son para su abogado (attorney); las de impuestos, para su contador (CPA).

Primero, lo sentimos mucho. Perder a un ser querido es de lo más difícil que existe. Y ahora, además del dolor, llegan preguntas sobre la casa de la familia. Eso cansa el corazón.

Queremos que sepa tres cosas desde el principio: usted tiene tiempo, usted tiene opciones y usted tiene derechos. No tiene que entender todo hoy. No tiene que decidir esta semana. Y pase lo que pase, no tiene que firmar nada con prisa.

Mi trabajo no es presionarle. Mi trabajo es el lado de la propiedad: cuidar la casa, prepararla y, cuando su familia esté lista, venderla con total transparencia — siempre de su lado. Trabajo para su familia y junto a su abogado, nunca en su contra.

Si alguien le llama o toca la puerta “para comprarle la casa rápido y en efectivo”, cuelgue o despídase con calma, y lea la sección El Vendido Trajeado. Ahí le explico cómo reconocer a quien quiere quitarle el valor de la casa de su familia.

### RECUERDE

Heredar una casa no significa perderla. Casi siempre el reto es el papeleo y los plazos — no su derecho a la casa.

## 2 • ¿QUÉ LE PASA A LA CASA?

### ¿Qué le pasa a la casa?

Lo que le pasa a la casa depende de cómo estaba el título (title) cuando la persona falleció. Su abogado confirmará cuál es su caso. En general, hay tres caminos.

### 1. La casa evita la corte

Si la casa estaba en un fideicomiso (trust), en propiedad conjunta con derecho de supervivencia (joint tenancy), o con una escritura de transferencia al fallecer (Transfer-on-Death deed), por lo general pasa a los nuevos dueños sin ir a la corte. La escritura TOD de California es válida bajo una ley que actualmente vence el 1 de enero de 2032.

### 2. La casa pasa por la corte (probate)

Si la casa estaba solo a nombre del difunto, casi siempre se necesita un caso en la corte testamentaria (probate court). Aquí en el Valle del Antelope, eso es el Condado de Los Ángeles. Su abogado le dirá exactamente dónde y cuándo serán las audiencias.

### 3. Un camino simplificado para patrimonios pequeños

California permite caminos más cortos para patrimonios pequeños. Su abogado le dirá si califica, y la cantidad exacta depende de la fecha del fallecimiento (vea abajo).

Si el patrimonio es pequeño, puede que no se necesite una sucesión completa:

- Una residencia principal de hasta \$750,000 puede transferirse con una petición simplificada (formulario DE-310) en lugar de una sucesión completa. Aplica solo a la vivienda principal — no a casas de renta. (Prob. Code §§13150–13158)
- Los bienes personales hasta \$208,850 (para fallecimientos a partir del 1 de abril de 2025) se pueden reclamar con una declaración jurada (affidavit). Esta declaración no transfiere bienes raíces. (Prob. Code §13100)
- Una propiedad de valor modesto puede usar otra declaración jurada (hasta \$69,625). (Prob. Code §13200)

### ¿Y si no había testamento?

Si no había testamento (intestate), la ley de California decide quién hereda — por lo general el cónyuge (spouse) y/o los hijos. Esto no cambia su derecho a heredar; solo cambia el papeleo.

#### CONFIRME CON SU ABOGADO

Solo su abogado puede decirle cuál de estos caminos aplica a su familia.

## 3 • QUIÉN HACE QUÉ

### Quién hace qué

Vender una casa heredada es un trabajo en equipo. Cada quien tiene su carril, y eso le protege a usted.

### **Su abogado (attorney) — el carril legal**

Abre el caso en la corte y lo nombra a usted representante personal (personal representative) — ya sea albacea (executor) si hay testamento, o administrador (administrator) si no lo hay. Obtiene las Cartas (Letters) que le dan autoridad legal, maneja a los acreedores (creditors) y guía cada paso legal. Todas las preguntas legales son para él.

### **Su contador (CPA) — el carril de impuestos**

Le explica la base ajustada al fallecer (stepped-up basis), las ganancias de capital (capital gains) si las hubiera, y cualquier retención de impuestos. Las preguntas de impuestos son para él.

### **Sal Bermudez — el carril de la propiedad**

Yo me encargo de todo lo relacionado con la casa:

- Valorar la casa con un análisis de mercado honesto.
- Asegurar una casa vacía: cerraduras, seguro, evitar robos y vandalismo.
- Limpieza y desalojo de cosas — incluso casos difíciles de acumulación o materiales peligrosos, con proveedores verificados.
- Decidir juntos: ¿vender “tal como está” o hacer reparaciones que valgan la pena?
- Comercializar la casa en inglés y español para llegar a más compradores.
- Coordinar el escrow (depósito en garantía) y trabajar con los plazos de la corte y su abogado.

*Yo nunca le doy consejos legales ni de impuestos, y nunca contradigo a su abogado.*

## **4 • EL CAMINO PASO A PASO**

### **El camino paso a paso**

Cada caso es diferente y nadie puede garantizar plazos, pero así se ve un camino típico de sucesión con venta en el Condado de Los Ángeles.

- 1** Reunir documentos y hablar con un abogado.
- 2** Presentar el caso en la corte. La primera audiencia suele fijarse unas 4 a 6 semanas después.
- 3** La corte lo nombra representante personal y emite las Cartas. Aquí empieza su autoridad.

- 4 Período de acreedores. Por ley, los acreedores tienen tiempo para presentar reclamos. Este plazo no se puede acortar.

4 meses

- 5 El árbitro testamentario (probate referee) valúa la casa al valor del día del fallecimiento.

- 6 Preparar y comercializar la casa: asegurar, limpiar, decidir reparaciones y listar.

- 7 Aceptar una oferta. Lo que sigue depende de su autoridad.

Aviso de 15 días

- 8 Cerrar el escrow y distribuir el dinero a los herederos según la ley o el testamento.

## Dos tipos de autoridad

Autoridad plena (full authority, IAEA): usted puede vender sin confirmación de la corte. Solo se envía un Aviso de Acción Propuesta (Notice of Proposed Action); los herederos tienen 15 días para objetar. Sin objeción, se cierra sin audiencia. Aquí no aplica la regla del 90%.

Autoridad limitada o sin IAEA: la venta necesita confirmación de la corte, y el precio debe ser al menos el 90% del valor de tasación. En la audiencia puede haber ofertas superiores (overbids). (Prob. Code §§10308-10311)

### EJEMPLO DE OFERTA SUPERIOR

Si la oferta aceptada es de \$500,000, la primera oferta superior mínima en la corte sería \$525,500 — se suma 10% de los primeros \$10,000 (\$1,000) más 5% del resto (\$24,500).

En total, una sucesión típica en California toma de 12 a 18 meses; los casos con desacuerdos pueden tardar más. Las cortes del Condado de Los Ángeles tienen mucho volumen, así que las fechas de audiencia pueden ser lejanas.

### ¿DÓNDE SERÁ LA AUDIENCIA?

Usted presenta su caso localmente en el Michael D. Antonovich Antelope Valley Courthouse en Lancaster (en persona o en línea). Pero a partir del 2 de febrero de 2026, las audiencias de sucesión del Valle del Antelope se atienden en el Stanley Mosk Courthouse en el centro de Los Ángeles, y muchas se pueden hacer de forma remota. Su abogado le dirá exactamente dónde será la suya.

## 5 • ¿TENEMOS QUE REPARAR LA CASA?

### ¿Tenemos que reparar la casa?

Muchas casas heredadas se venden “tal como está” (as-is). La buena noticia: como representante de un patrimonio, normalmente usted está exento de llenar la Declaración de Transferencia (Transfer Disclosure Statement, TDS) que llenan los dueños comunes. (Civ. Code §1102.2)

Pero “tal como está” no significa esconder cosas. La ley todavía exige honestidad, y eso encaja exactamente con cómo trabajamos:

- Hay que revelar los problemas importantes que usted conozca de la casa.
- Se entrega la divulgación de riesgos naturales (Natural Hazard Disclosure), como zonas de inundación o incendio.
- Como su agente, hago una inspección visual de la propiedad y reporto lo que se ve. (Civ. Code §2079)
- Hay que responder con la verdad si hubo un fallecimiento en la casa en los últimos 3 años. (Civ. Code §1710.2)

#### UNA NOTA PARA LOS FIDEICOMISOS

Si la casa está en un fideicomiso, la exención de divulgación puede no aplicar si quien firma fue dueño o vivió en la casa el año anterior. Su abogado lo confirma.

¿Conviene reparar o vender “tal como está”? Lo decidimos juntos. A veces unas reparaciones pequeñas suben mucho el precio; a veces no valen la pena. Le doy números honestos para que usted decida — sin presión.

## 6 • EL DINERO

# El dinero

### ¿Quién paga los gastos?

Casi todos los gastos de vender — preparar la casa, comisiones, escrow, gastos de corte — salen del patrimonio (estate), es decir, del dinero de la venta, no de su bolsillo personal. Las cuentas se pagan primero; lo que queda se reparte.

### ¿Cómo se reparte entre los herederos?

Después de pagar deudas, hipoteca, impuestos y gastos, el dinero restante se divide según el testamento o, si no hay, según la ley de California. Si hay varios herederos, cada uno recibe su parte; nadie puede quedarse con la parte de otro.

### Impuestos — buenas noticias para la mayoría

- California no tiene impuesto estatal sobre el patrimonio (estate tax).
- El impuesto federal sobre el patrimonio solo aplica a patrimonios de más de \$15 millones por persona (2026). La gran mayoría de las familias no deben nada.
- La base ajustada al fallecer (stepped-up basis) suele ser su mejor amiga: el “valor de costo” de la casa sube al valor del día del fallecimiento. Si vende cerca de ese valor, normalmente hay poca o ninguna ganancia de capital. En California, si la casa era propiedad comunitaria del matrimonio, el ajuste puede ser aún mayor. Pregúntele a su CPA. (IRC §1014)

#### IMPUESTO PREDIAL DURANTE LA SUCESIÓN

La cuenta del impuesto predial (property tax) sigue llegando y debe pagarse mientras el caso está abierto.

## 7 • EL VENDIDO TRAJEADO – PROTÉJASE

### El Vendido Trajeado – protéjase

Apenas se abre un caso de sucesión, los registros se hacen públicos. Por eso, algunas familias empiezan a recibir llamadas, cartas y tocadas de puerta de gente que quiere “comprar la casa rápido”. A esta figura la llamamos El Vendido Trajeado: viene bien vestido, suena amable, pero su negocio es quitarle a usted el valor (equity) de la casa de su familia.

#### ▲ SEÑALES DE ALERTA

- Le ofrece efectivo rápido muy por debajo del valor real.
- Le mete prisa: “firme hoy”, “esta oferta vence mañana”.
- Aparece sin que usted lo buscara, justo después del fallecimiento.
- Le dice que no necesita abogado ni inspección.
- Quiere que firme una cesión de contrato (assignment / wholesaling) — luego le vende su contrato a otro.
- Le pide firmar algo que se parece a una escritura (deed) “solo para empezar”.

#### **Regla de oro: usted nunca tiene que firmar nada con prisa.**

Ningún papel honesto se “vence mañana”. Antes de firmar cualquier cosa, enséñesela a su abogado y a mí. Una casa bien preparada y puesta en el mercado abierto casi siempre vale más que una oferta de “efectivo rápido”.

## 8 • SITUACIONES ESPECIALES

### Situaciones especiales

#### **Los herederos no se ponen de acuerdo**

Es muy común. Lo ideal es que la familia decida en conjunto; si no se logra, su abogado puede explicar las opciones legales. Mi trabajo es darle a todos la misma información clara, para que decidan con tranquilidad y sin que nadie se sienta presionado.

#### **Un heredero vive en la casa**

Se maneja con respeto y con la guía del abogado. Quién puede quedarse, por cuánto tiempo y bajo qué condiciones son preguntas legales para su abogado. Nosotros no tomamos esa decisión por la familia.

## ¿Conservar o vender? La Proposición 19

Esta es, muchas veces, la decisión más importante. La Proposición 19 cambió cómo se hereda el impuesto predial bajo:

- Si un hijo hereda la casa, se muda en menos de 1 año y pide la exención de propietario (homeowner's exemption), puede conservar gran parte del impuesto predial bajo — hasta un tope de \$1,044,586 sobre el valor base (para transferencias del 16 de febrero de 2025 al 15 de febrero de 2027). El valor por encima de ese tope se suma al valor gravable.
- Si nadie se muda, o es casa de renta, la casa se reevalúa al valor de mercado y el impuesto predial puede subir mucho. Esto suele decidir entre conservar o vender.

### CONFIRME CON SU ABOGADO Y SU CPA

Los números y plazos de la Proposición 19 cambian y dependen de su caso. Confírmelos antes de decidir.

## Hay una hipoteca

Una ley federal llamada Garn–St. Germain protege a los familiares: el banco generalmente no puede exigir el pago total solo porque la casa se heredó. Pueden seguir pagando la hipoteca mientras la familia decide. (12 U.S.C. §1701j-3)

## Hay una hipoteca inversa

Aquí el tiempo importa. Una hipoteca inversa (reverse mortgage / HECM) vence al fallecer. Los herederos suelen tener unos 30 días para responder y hasta 6 meses (con posibles extensiones) para vender, refinanciar o pagar. El pago es el menor entre el saldo o el 95% del valor de tasación, y nunca deben más que eso. Llame al administrador del préstamo pronto — el silencio acelera la ejecución.

## Un posible reclamo de Medi-Cal

Desde 2017, el estado solo puede reclamar contra el patrimonio que pasa por la corte, y no puede reclamar si hay un cónyuge sobreviviente o pareja registrada. Hay exenciones para casas de valor modesto y por dificultad económica (hardship). Su abogado maneja esto.

## Familiares fuera del país o de estatus mixto

Esto es importante, y nada de qué avergonzarse:

- Se puede heredar sin importar el estatus migratorio. Heredar no depende de tener papeles.
- Para recibir el dinero y para impuestos, su CPA hablará de ITIN vs. número de Seguro Social.
- Si un heredero es persona extranjera o no residente, puede aplicar una retención federal llamada FIRPTA (y en California, el formulario 593). Existen formas de pedir reducirla. Lo maneja su CPA; no es un castigo.
- Para parientes en el extranjero: firmar a distancia, poder notarial (power of attorney), apostilla, una notaría o el consulado pueden ayudar. Las transferencias bancarias internacionales requieren planeación.

Todo esto se consulta con su abogado y su CPA. Nunca es razón para no heredar, ni para tener miedo.

## 9 • PRIMEROS PASOS Y DOCUMENTOS

### Primeros pasos y documentos

#### Primeros pasos — sin prisa

- Consiga varias copias certificadas del certificado de defunción.
- Asegure la casa: cambie cerraduras, confirme que el seguro siga vigente, recoja el correo.
- No tire documentos importantes todavía.
- No firme nada de “compradores rápidos”.
- Hable con un abogado de sucesiones.
- Llámeme para asegurar y valorar la propiedad cuando esté listo.

#### Documentos para reunir

- Certificado de defunción
- Testamento o fideicomiso
- Escritura de la casa (deed)
- Estados de la hipoteca
- Recibos del impuesto predial
- Pólizas de seguro
- Cuentas de servicios
- Identificaciones de los herederos

## 10 • PREGUNTAS FRECUENTES

### Preguntas frecuentes

#### ¿Vamos a perder la casa?

Heredar no significa perder la casa. Hay protecciones (como Garn–St. Germain para la hipoteca). El reto suele ser el papeleo y los plazos — no perder el derecho.

## ¿Debemos impuestos?

La mayoría de las familias no deben impuesto sobre el patrimonio (California no tiene; el federal solo arriba de \$15 millones). La base ajustada al fallecer suele reducir mucho las ganancias de capital. Confirme con su CPA.

## ¿Y si no nos ponemos de acuerdo?

Primero conversamos en familia con información clara. Si no se logra, su abogado explica las opciones legales.

## ¿Y si un pariente no tiene papeles o vive en otro país?

Puede heredar igual. Hay temas prácticos (ITIN, FIRPTA, firmar a distancia) que su abogado y su CPA manejan con calma. No es razón para tener miedo.

## ¿Cuánto tarda?

Una sucesión típica: 12 a 18 meses. Nadie puede garantizar una fecha exacta.

## ¿Tenemos que vender “como está”?

Muchas casas heredadas se venden “tal como está”, pero a veces unas reparaciones pequeñas suben mucho el precio. Lo decidimos juntos, con números honestos.

## 11 • GLOSARIO ESPAÑOL-INGLÉS

# Glosario español–inglés

Todos sus documentos oficiales llegarán en inglés. Esta lista le ayuda a reconocer las palabras. Algunas no tienen traducción exacta y conviene aprenderlas en inglés.

INGLÉS (EN SUS DOCUMENTOS)	ESPAÑOL
Probate	legalización de testamentos (sucesión)
Probate court	corte testamentaria
Estate	patrimonio
Personal representative	representante personal
Executor	albacea (con testamento)
Administrator	administrador (sin testamento)
Letters Testamentary / of Administration	Cartas testamentarias / de administración
Will • Intestate	testamento • sin testamento (intestada)
Heir • Beneficiary	heredero • beneficiario
Trust • Trustee	fideicomiso • fideicomisario
Probate referee	árbitro testamentario
Appraisal • Inventory	valuación • inventario
Notice of Proposed Action	Aviso de Acción Propuesta

Court confirmation	confirmación de la venta por la corte
Overbid ★	oferta superior en la audiencia
Creditor · Lien	acreedor · gravamen
Deed · Grant deed	escritura · escritura de traspaso
Title	título de propiedad
Escrow ★	depósito en garantía
Disclosure	divulgación / revelación
Capital gains	ganancias de capital
Stepped-up basis ★	base ajustada al fallecer
Estate tax · Property tax	impuesto sobre el patrimonio · impuesto predial
Reassessment	reevaluación
Mortgage · Reverse mortgage	hipoteca · hipoteca inversa
Affidavit · Hearing	declaración jurada · audiencia
Spouse · Community property	cónyuge · propiedad comunitaria
Joint tenancy	propiedad conjunta (con supervivencia)

## 12 · RECURSOS OFICIALES

# Recursos oficiales

Reuní aquí los recursos oficiales que las familias suelen necesitar, con una nota de para qué sirve cada uno. Son páginas del gobierno — esto no es asesoría legal ni de impuestos; su abogado y su CPA confirman lo que aplica a su caso.

## CORTE Y FORMULARIOS

- **Guía oficial: bienes después de un fallecimiento (California Courts)**

El mejor punto de partida del estado, en lenguaje sencillo.

<https://selfhelp.courts.ca.gov/probate>

- **Cuándo puede que no se necesite la corte (transferencias simples)**

Caminos cortos para patrimonios pequeños.

<https://selfhelp.courts.ca.gov/probate/simple-transfer>

- **Formulario DE-310 – Residencia principal (hasta \$750,000)**

Petición simplificada para la vivienda principal.

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/DE-310>

- **Formulario DE-221 – Petición del cónyuge / pareja**

Un camino de una sola audiencia para el cónyuge sobreviviente.

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/DE-221>

- **Corte Superior de LA – División de Sucesiones**

Información, talleres de autoayuda y formularios del condado.

<https://www.lacourt.ca.gov/pages/lp/probate>

- **Antonovich Antelope Valley Courthouse (Lancaster)**

Donde presenta su caso localmente (42011 4th St. West, Lancaster).

[https://www.lacourt.ca.gov/page/GI\\_COURTHOUSE/ATP](https://www.lacourt.ca.gov/page/GI_COURTHOUSE/ATP)

## EL VALOR DE LA CASA

- **Árbitro testamentario (State Controller)**

Quién valúa la casa al día del fallecimiento y por qué.

[https://www.sco.ca.gov/eo\\_probate.html](https://www.sco.ca.gov/eo_probate.html)

## IMPUESTO PREDIAL · PROP 19

- **Proposición 19 – Asesor del Condado de LA**

Cómo conservar el impuesto bajo; reclamo BOE-19-P (se presenta dentro de 3 años de la transferencia).

<https://assessor.lacounty.gov/prop19>

- **Proposición 19 – Junta Estatal (BOE)**

Las reglas estatales y el tope vigente (\$1,044,586).

<https://boe.ca.gov/prop19/>

## DOCUMENTOS VITALES

- **Certificados de defunción – Registrador del Condado de LA**

Para pedir copias certificadas del certificado de defunción.

[https://rcc.lacounty.gov/Recorder/BD\\_Request.cfm](https://rcc.lacounty.gov/Recorder/BD_Request.cfm)

## PARA PARIENTES EN EL EXTRANJERO

- **FIRPTA — retención federal (IRS)**

Para herederos extranjeros o no residentes; existen reducciones.

<https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/firpta-withholding>

- **Apostilla — Secretario de Estado de California**

Para usar un poder notarial firmado fuera del país.

<https://www.sos.ca.gov/notary/authentication>

---

## CÓMO PUEDO AYUDAR

### Cómo puedo ayudar

Cuando su familia esté lista — sin prisa — estoy aquí para el lado de la propiedad: asegurar la casa, valorarla con honestidad, prepararla y venderla con total transparencia.

Hablo español e inglés, y entiendo que esta es la casa de la familia, no solo “una propiedad”. No le pediré que firme nada con prisa. No le daré consejos legales ni de impuestos — para eso están su abogado y su CPA. Solo le daré información clara y trabajaré de su lado.

Sal Bermudez · DRE# 01850625 · De Tu Lado Casas · The Real Brokerage

---

**Avisos legales.** Esta guía explica el lado de la propiedad y no es asesoría legal ni de impuestos. Las leyes, los montos y los plazos cambian; confírmelos con su abogado y su CPA antes de tomar decisiones. Referencias: California Probate Code, Civil Code, IRC, Garn–St. Germain Act, Proposición 19. Cifras vigentes para 2025–2026. Sal Bermudez, DRE# 01850625 · De Tu Lado Casas · The Real Brokerage. Igualdad de oportunidad en la vivienda.