

Herencias inmobiliarias sin testamento, en busca del moroso

En muchas comunidades de propietarios, existen inmuebles que quedaron vacíos en su día por fallecer su propietario sin dejar testamento y sin que existan herederos que los reclamen. Nadie paga las cuotas comunitarias de estos pisos, lo que genera un problema económico para la comunidad. En estos casos, encontrar al heredero es el paso previo para reclamar la deuda.



Marco Lamberti
Director General de
Coutot-Roehrig España

“La genealogía sucesoria se ocupa de encontrar herederos de inmuebles en caso de que una persona fallezca sin haber hecho testamento y se desconozca si hay parientes descendientes, ascendientes o colaterales próximos”

Por su complejidad, por los flujos migratorios, por la desconfianza, por las barreras legales y administrativas, tradicionalmente, hablar de la búsqueda de herederos en España, siempre ha sido hablar de una carrera de obstáculos. Sobre todo cuando la masa hereditaria la constituyen bienes inmuebles.

La práctica de la genealogía sucesoria, con más de un siglo de antigüedad en Europa pero en proceso de implantación en este país, contribuye en gran medida a la descongestión de esos obstáculos, asumiéndolos en una praxis que recubre investigación, alcance internacional, conocimientos legales e inversión económica.

Pero, por su llegada relativamente reciente al país, convendrá brindar una somera explicación sobre *qué* es la genealogía sucesoria, antes de adentrarnos en algunas de esas habituales barreras que esta práctica profesional sortea para lograr el éxito en su cometido.

La genealogía sucesoria es una ciencia que se ocupa de encontrar herederos en caso de una herencia ab intestato, determinando los vínculos familiares que median entre el causante y los que tienen derecho a los bienes legados, en las circunstancias de sucesiones *mortis causa*. La práctica más común es acudir a los genealogistas sucesorios para que averigüen la existencia de herederos, en el supuesto de que el

causante haya fallecido sin testar, y que se desconozca si hay parientes descendientes, ascendientes o colaterales próximos.

Otras veces, sí se cuenta con parte de herederos, pero al genealogista se le pide encontrar a los que faltan y no se localizan.

Tanto a la administración pública como a muchos otros perfiles profesionales, la intervención de estos expertos en rastrear herederos les supone una gran ventaja. Para explicar todo ello a fondo, nada mejor que un ejemplo paradigmático del curso que sigue una herencia inmobiliaria ab intestato, normalmente, en este país.

El propietario de una vivienda fallece en un pueblo español. No se sabe si tiene herederos o no, y nadie se presenta para reclamar sus derechos. El inmueble queda, por tanto, cerrado. A lo largo de unos meses, o años, el inmueble permanece cerrado, mientras las deudas van gravando sobre el mismo. El ayuntamiento ya no sabe cómo cobrar el IBI. La comunidad de propietarios intenta –sin éxito– encontrar algún familiar del finado, para que asuma el coste de los atrasos.

Respondiendo a la petición de la comunidad, también el administrador de la finca prueba a mover hilos, esperando lograr contactar con un heredero pero, también, sin conseguirlo. Así las cosas, deciden todos juntos acudir a un despacho de abogados



especializado en el ámbito de la Propiedad Horizontal que, a pesar de tener una larga experiencia en la recuperación de deudas condominiales, tampoco consigue dar con ningún pariente del deudor ni, por tanto, negociar un convenio de pago, ya que, de entrada, ni saben a quién deberían enviar las notificaciones escritas.

Al no poder recuperar extrajudicialmente la deuda, se acude a la vía judicial. Tanto si se acude a un proceso monitorio como si se acude a un juicio ordinario, no sólo ha pasado ya mucho tiempo, sino que mucho más tiene que pasar todavía para llegar a cualquier tipo de solución.

La solución alternativa, y de resolución más rápida, consiste en contratar una empresa de genealogía sucesoria (que no hay que confundir con la genealogía familiar ni otras prácticas ligadas a la heráldica) desde la cual, ya sólo antes de empezar con el trabajo de búsqueda, se lleva a cabo una investigación preliminar sobre la condición en que se encuentra la masa hereditaria, para descartar que el conjunto de las deudas alcance y sobrepase el valor de los bienes, en este caso el inmueble, ya que está claro que nadie, jamás, aceptaría una herencia pasiva. Si los números no salen, no se empieza un proceso en el que todos acabarían perdiendo tiempo y dinero. Aun así, la mayoría de veces los números sí salen.

“Los administradores de fincas acuden a la genealogía sucesoria para localizar a los herederos de inmuebles vacíos, a fin de reclamarles las deudas de las cuotas comunitarias”

Una vez aseverada la viabilidad de la investigación, la empresa trata, mediante las concretas técnicas de investigación de la genealogía sucesoria, de identificar y localizar a los parientes más próximos que tengan derecho a heredar; los cuales frecuentemente ni siquiera se encuentran en España. En este sentido, es éste un mercado con un altísimo índice de dispersión geográfica de ciudadanos, resultado de años de fuertes flujos migratorios hacia países europeos y latinoamericanos.

Ésta es una de las primeras y más importantes barreras en la búsqueda de herederos de un inmueble legado ab intestato: el hecho de que una persona haya fallecido en una ciudad española, a menudo no quiere decir que, de haber alguien que pueda heredar, se encuentre en la misma ciudad, provincia o país. En la mayoría de los casos hay que salir como mínimo de la comunidad autónoma, para buscar en todo el resto del territorio nacional y, al no encontrar a nadie, con gran frecuencia hay que salir de España, dirigiéndose en todas direcciones, sin descartar ninguna posi-

bilidad. Primero, peinando Europa y, en caso de no hallar a nadie, haciendo lo propio con Latinoamérica, Estados Unidos y, luego ya, el resto del mundo. Pocos lugares del planeta hay, donde no se encuentre un español.

Análogo, el caso de extranjeros residentes en este país que legan inmuebles y cuyos familiares no residen en España y que también requieren este tipo de investigaciones.

Por fin, el genealogista da con los herederos en otro país, y que –ya sólo por la distancia– no pueden hacerse cargo el inmueble, amén de la desconfianza inicial propia de quien recibe, un día, una inesperada notificación de que se ha heredado un bien inmueble o su equivalente en dinero de parte de un familiar de cuya existencia, muchas veces, ni siquiera tenía constancia. Para superar estos obstáculos, el genealogista anticipa el coste de todas las gestiones para asegurar el cobro por parte de los acreedores, y la extinción de todas las cargas y deudas, así como de pagar todos



los impuestos, de manera que quien herede pueda percibir, libre de toda carga y gestión adicional, el monto en metálico por el valor del inmueble cuya venta ha gestionado la empresa de genealogía que percibirá sus emolumentos una vez todo el proceso haya terminado, nunca antes.

Otro caso paradigmático se da cuando un notario no encuentra a uno o más herederos o legatarios o, en caso de que éstos hayan fallecido ya, no consiguen localizar a sus descendientes, ascendientes o colaterales con derecho a heredar ese inmueble. En este caso, la posterior investigación y resolución acaba siendo la misma.

Cuando se habla de encontrar herederos de un inmueble, uno de los principales beneficiarios es la administración pública municipal. Piénsese, por ejemplo, en los beneficios que puede suponer para un núcleo urbano (sobre todo, uno pequeño) la posibilidad de recaudar tasas e impuestos a los herederos desconocidos de un moroso. Y cómo, de paso, se benefician también las empresas de suministro de agua, electricidad y gas al ver sus deudas saldadas, sin haber incurrido en ningún gasto preventivo.

No obstante, si hasta ahora se ha brindado un repaso a algunas problemáticas prácticas en el ejercicio de la genealogía sucesoria, cuando se trata de encontrar a herederos de un inmueble legado ab intestato en España, hay otro aspecto que merece una atención especial: el legislativo.

Es cierto que el derecho español es especialmente conservador y que el camino de la justicia es muy lento; lo cual impacta negativamente en la rapidez de las búsquedas de herederos y en las sucesivas tramitaciones de las herencias. Para la práctica totalidad de las sucesiones se acude a la vía judicial que, aunque amistosa, alarga de mucho el plazo de espera no sólo de los herederos, sino también de los acreedores.

El debate sobre la reforma de la Ley es algo que acomuna a muchos países, sobre todo los latinos. En este sentido, la Ley de

Jurisdicción Voluntaria, que esperamos que entre en vigor pronto, aportaría notables ventajas a los ciudadanos y liberaría a los jueces de determinadas tareas, cosa que contribuiría a descongestionar la administración de la Justicia.

En caso de reforma, estas tareas serán asumidas por otros funcionarios públicos como los secretarios judiciales, los registradores y los notarios, a los que se encomendarán numerosos expedientes. Entre otros, aquellos de carácter sucesorio, como la declaración de herederos cuando no hay testamento. Igualmente, se podrá plantear ante los notarios un procedimiento para la reclamación de deudas dinerarias reconocidas, como alternativa al proceso monitorio.

Por su parte, la Ley de Jurisdicción Voluntaria dará origen a un círculo virtuoso que beneficiará a todos los actores hasta aquí mencionados: al localizar a los herederos, los genealogistas sucesorios podrán tramitar la declaración de herederos ab intestato en plazos muy reducidos (hablamos de semanas, en lugar de meses o incluso años), tramitar la sucesión y, consecuentemente, extinguir las cargas y deudas del causante mucho antes. Asimismo, las comunidades de propietarios y los administradores de fincas allanarán el balance en plazos muy razonables.

Pero hablando de barreras legales, cierto es que las empresas de genealogía no representan la panacea universal, capaz de solucionar con rapidez todos los casos relacionados a sucesiones *mortis causa*. También hay casos que no se pueden resolver.

Conseguir resultados puede depender no sólo de la complejidad del tema sino del ordenamiento jurídico y de la burocracia del área geográfica en que hay que investigar. Algunos sistemas son, simplemente, impenetrables. Pero el altísimo índice de éxito en hallar a herederos, indica que cuando toca hacer frente a una carrera de obstáculos, más vale apostar por caballos ganadores. ●