



## EL LIMBO DE LAS HERENCIAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA

**Cada año, en España, cerca de cien millones de euros en herencias se quedan sin adjudicar por falta de herederos a los que a menudo cuesta encontrar por los flujos migratorios que este país ha experimentado, con especial ahínco durante el siglo pasado.**

*Por Marco Lamberti, director de Coutot-Roehrig España*

Gran parte de esa masa hereditaria la constituyen bienes inmuebles que, de no encontrarse un heredero de forma rápida, quedan inutilizados en el limbo durante años, acumulando deudas y taras hasta su final adjudicación al Estado o a los bancos, a menudo cuando el inmueble está ya profundamente dañado por su desuso y su deuda acumulada es elevada.

Con la reciente llegada de la genealogía sucesoria al país, esta situación se puede descongestionar, al tratarse de una práctica profesional que se ocupa de encontrar herederos en caso de una herencia ab intestato (es decir, sin testamento o con testamento nulo), 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. En otras ocasiones, al contarse sólo con parte de herederos, al genealogista se le pide encontrar a los que faltan y están sin localizar.

Más allá de los beneficiarios de las herencias, tanto a la administración

pública como a muchos otros perfiles profesionales (administradores de fincas, abogados y notarios), la intervención del genealogista les supone una enorme ventaja.

### GENEALOGÍA SUCESORIA

Un ejemplo para ilustrar esta relación de mutua conveniencia podría darse en el propietario de una casa que fallece en un pueblo en territorio español sin que se sepa si tiene o no herederos y sin que nadie reclame su derecho como tal. El inmueble queda así cerrado a lo largo de meses, o años, acumulando deudas día tras día. El ayuntamiento no sabe cómo cobrar el IBI. La comunidad de propietarios y el administrador de la finca no tienen quien asuma el coste de los atrasos. A menudo, y pese a atesorar una larga experiencia en la recuperación de deudas condominiales, los despachos de abogados especializados en el ámbito de la Propiedad Horizontal no pueden negociar un convenio de pago ya que ni siquiera saben a quién deberían enviar las notificaciones, quedando agotadas las alternativas de recuperación extrajudicial de la deuda.

Acudir a la vía judicial –ya sea acudiendo a un proceso monitorio como acudiendo a un juicio ordinario– dilata los tiempos del proceso antes de encontrar cualquier tipo de solución.

En este sentido, la solución alternativa de resolución más rápida y sin coste

alguno para los profesionales ni administraciones públicas 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, de entrada, 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 aceptará una herencia pasiva.

Una vez comprobada la viabilidad, 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 altísimo índice de dispersión geográfica, resultado de años de flujos migratorios hacia países europeos y latinoamericanos.

Encontrar a los herederos de un inmueble beneficia en mucho a la administración pública municipal. Por ejemplo, en casos de núcleos urbanos (sobre todo, pequeños) que pueden así recaudar tasas e impuestos a los herederos desconocidos de un moroso. También se benefician las empresas de suministro de agua, electricidad y gas al ver sus deudas saldadas, sin adelantar ningún gasto preventivo. ♦