



Varios edificios de viviendas en la calle Fernando VI de Madrid, zona centro de la capital. JAVIER BARBANCHO

SE BUSCAN HEREDEROS DE VIVIENDAS

Las casas vacías sin dueño conocido pasan factura a las comunidades de propietarios

JUANJO BUENO MADRID

¿Se imagina que un día llamen a su puerta para decirle que ha heredado una vivienda valorada en medio millón de euros? Lejos de ser el arranque de una novela, esta situación es real y más común de lo que pueda parecer. Tras más de dos años de investigaciones, Pedro (nombre ficticio), primo en cuarto grado del propietario de una casa situada en el distrito madrileño de Chamberí, ha sido localizado y puesto en conocimiento de esta herencia que no se esperaba y, por la que, para su sorpresa, no tiene que soportar ningún coste de su bolsillo, ni hacer mayores trámites que aceptarla.

¿Quién ha dado con él? ¿Quién podría estar interesado en iniciar el proceso de búsqueda de un heredero, que en la mayoría de los casos requiere de una fuerte inversión de dinero, tiempo y recursos? La respuesta está de puertas para adentro del edificio: los propios vecinos. «Una de las principales causas que motivan esta búsqueda son las deudas que en concepto de cuotas se van acumulando en la comunidad de propietarios», destaca Marco Lamberti, director de Coutot-Roehrig en España, empresa especializada en genealogía sucesoria y localización de herederos encargada de este caso.

El expediente (búsqueda de herederos) sólo se inicia a instancias de una demanda profesional, principalmente

de un administrador de fincas. «A partir de ahí, y una vez calculado el patrimonio y comprobado que es en positivo, para que sea rentable para el heredero y a Coutot-Roehrig le dé un margen de beneficio, se activa la labor genealógica, que llega a cualquier rincón del planeta», dice Lamberti.

La firma comprueba la exactitud de los datos y valora si el caso es factible en términos jurídicos y técnicos: qué leyes se aplican, si hay plazos de prescripción, hacia qué países apuntan las pesquisas genealógicas, etc. En estos momentos, Coutot-Roehrig tramita 500 expedientes, de los que el 70% se concentra en Madrid capital y Cataluña.

Sólo en la Comunidad de Madrid este problema afecta a un 4% de las comunidades de propietarios, calcula el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), que recientemente se ha aliado con Coutot-Roehrig para atajar el problema de la morosidad en casas vacías sin reclamar. Por localizaciones, los expedientes más interesantes están en el barrio de Salamanca, «principalmente por una cuestión de rentabilidad, tanto para los herederos como para nosotros», admiten desde esta firma, que dependiendo de la masa hereditaria puede llegar a cobrar hasta un 30% del valor del inmueble una vez descontado todo lo que afecta al patrimonio: impuesto de sucesión, tasas, deudas, etc.

Nerea García, administradora de una finca del barrio de Salamanca, tiene abierto desde hace cinco años un proceso de localización de herederos de un propietario fallecido. «Una casa con una deuda de 11.000 euros en gastos de comunidad, que no se puede reclamar en un procedimiento monitorio porque los juzgados lo echan para atrás al no tener identificados a los herederos», sostiene. Y el tiempo puede jugar en contra de la comunidad, porque aunque en este caso la deuda reclamada prescribe a los 15 años, una modificación del Código Civil, realizada por la Ley 42/2015, del 5 de octubre, reduce este plazo a cinco. Afortunadamente, y después de muchas averiguaciones que sitúa a varios herederos en distintos países, esta comunidad está en proceso de recuperar la deuda.

Además de las cuotas impagadas, estas viviendas sin herederos conocidos pueden dar lugar a situaciones conflictivas en las comunidades. Álvaro Órtega, vocal del CAFMadrid, no duda en apuntar a la posibilidad nada deseable de que bandas organizadas de okupas pongan su punto de mira en el piso cerrado.

Una vez que el heredero ha sido localizado (el tiempo de resolución es de más de 265 días de media) y si acepta el inmueble, se inician los trámites de liquidación de la masa hereditaria y de asesoramiento legal.

HAY EMPRESAS

ESPECIALIZADAS

EN GENEALOGÍA

SUCESORIA Y

LOCALIZACIÓN

DE LEGATARIOS

SERVICIO DE CITA PREVIA EN EL SIMA OTOÑO

Los visitantes podrán evitar las colas en los 'stands'

S. V. MADRID

La organización del salón inmobiliario Sima Otoño, que se celebrará del 21 al 23 de octubre en el Pabellón 1 de Ifema, acaba de anunciar una novedad: la puesta en marcha de un servicio de cita previa para que los visitantes puedan ser atendidos en los stands sin colas. Según informa la organización del certamen, el objetivo que persigue con esta iniciativa es doble: hacer más fácil y sencilla la búsqueda de una vivienda en la feria y mejorar la experiencia de la visita.

«Desde un punto de vista práctico –explica Eloy Bohúa, director general de Planner Exhibitions, empresa organizadora del Sima Otoño–, permitirá organizar mejor la visita a la feria. No sólo supondrá un ahorro de tiempo, lo que es en sí mismo ya algo importante, sino que además facilitará una atención más personalizada, puesto que la confirmación de la cita por parte del expositor puede aprovecharse también para conocer qué es lo que está buscando el potencial comprador».

La cita previa ya está disponible en la web de la feria (www.simaexpo.com) y es accesible tanto desde la ficha corporativa de cada expositor como desde su oferta residencial. Para reservarla, basta con cumplimentar un formulario en el que se solicita el nombre, un número de móvil, una dirección de correo electrónico y el día en que se desea tener la cita. Después, el expositor contactará para concretar la hora.

EL SUPREMO AVALA LA REVISIÓN DEL PGOUM

L. M. C. MADRID

Tras años de incertidumbre jurídica, Madrid ya cuenta con su principal instrumento de planeamiento urbanístico avalado por la justicia. El pasado martes se conocía la sentencia en la que el Tribunal Supremo consideraba válida la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) que se acometió de forma apresurada en 2013, tras anular el propio Alto Tribunal el Plan. El sector inmobiliario celebra esta sentencia: «Por fin nos libramos de la lacra que suponía la inseguridad jurídica a la hora de acometer inversiones», asegura Juan Antonio Gómez-Pintado, máximo representante de los promotores madrileños.