



Marco Lamberti

Director de Coutot-Roehrig España

El de las herencias inmobiliarias en España es un ámbito que genera una gran diversidad de problemáticas y que redundan en que, cada año, más de 100 millones de euros se quedan sin adjudicar a sus herederos legítimos

Las herencias inmobiliarias ‘ab intestato’ en España

Al margen del debate sobre la carga fiscal derivada de la sucesión que el heredero debe afrontar cuando percibe una herencia, y que afecta de manera desigual a determinadas comunidades autónomas, el de las herencias inmobiliarias en España es un ámbito que genera una gran diversidad de problemáticas y que redundan en que, cada año, más de 100 millones de euros se quedan sin adjudicar a sus herederos legítimos en este país.

Una de las más recurrentes, si bien no se suele abordar si no es en clave de los impuestos que conlleva, es el de todas aquellas propiedades que se quedan en el limbo por no hallarse al sucesor en el momento en que su propietario fallece. Y eso que, según datos del Consejo General del Notariado, un 40 por ciento de los españoles fallece sin haber otorgado testamento y, del total de estas herencias, denominadas *ab intestato*, el testamento acabará siendo nulo o ineficaz al no conocerse los herederos legítimos en un porcentaje estimado del 10 al 15 por ciento de los casos. En el momento en que se genera una herencia inmobiliaria *ab intestato* -es decir, cuando no hay testamento o cuando el testamento queda nulo- de la que no se sabe si hay o no herederos ya que nadie se presenta a reclamar

su posesión, el objeto de la misma -o sea el inmueble- permanece cerrado, en el mejor de los casos, durante meses -más bien, lo normal en estos casos es hablar de años- acumulando deuda y, a la vez, deteriorándose.

En el caso de buscar una solución extrajudicial, el ayuntamiento de la localidad en que esta herencia inmobiliaria se emplaza no cobra el IBI y ni la comunidad de propietarios ni el administrador de la finca tienen quién asuma el coste de estos atrasos que se van acumulando junto a la suciedad propia de un inmueble abandonado o a visitas indeseadas de *okupas*.

Acudir a un despacho de abogados especializado en el ámbito de la Propiedad Horizontal y dedicado a la recuperación de deudas condominiales tampoco suele surtir mucho efecto en un país como este, en que los numerosos flujos migratorios del siglo pasado han acabado por situar a familiares y allegados a miles de kilómetros entre sí. A menudo, directamente en las antípodas. En estos casos cabe preguntarse a quién enviar las notificaciones escritas para negociar un convenio de pago.

La vía judicial -la más frecuente- tampoco suele aportar soluciones satisfactorias a corto plazo. El paso del tiempo antes de alcanzar una posible solución ha redundado en la pérdida de valor y a menudo de habitabilidad de un inmueble que,

acabando en el caudal público, ha perdido valor y, las más de las veces, habitabilidad.

Entretanto, ha pasado un largo tiempo en que la administración pública municipal no ha tenido la posibilidad de recaudar tasas e impuestos sobre esta propiedad; amén de las empresas de suministro de agua, gas y/o electricidad que han incurrido en gastos preventivos y jamás verán sus deudas saldadas. Uno de los motivos de esta lentitud -a menudo fatal, en términos de conservación del inmueble, para su disfrute en caso de que haya herederos y para los acreedores- era el particular conservadurismo del derecho español y la subsecuente lentitud de la Ley en las tramitaciones de las herencias, resultados directos de la saturación derivada de que para la mayoría de las sucesiones *ab intestato* se tenía que acudir a la vía judicial.

La Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria -en vigor desde el 23 de julio de 2015-, supuso la aportación de notables ventajas a los herederos y el desahogo a jueces y tribunales, descargándoles de determinadas tareas y, por tanto, descongestionando la administración de la Justicia. Dado que atribuye al Notario la competencia exclusiva para declarar herederos *ab intestato*, tanto si los herederos son descendientes, ascendientes o cónyuge, como si son parientes colaterales del difunto; eliminando así la competencia que hasta ahora tenía el juez de Primera Instancia respecto de los parientes colaterales. Y crea y regula un procedimiento notarial para reclamar deudas monetarias, de naturaleza civil o mercantil, que sean líquidas, determinadas, vencidas y exigibles. Si bien dicho procedimiento no puede utilizarse para reclamar deudas de las comunidades

de propietarios. Ha supuesto pues un paso definitivo hacia la eliminación de este ángulo del debate sobre las herencias, quedando -eso sí- en pie el problema de la localización -ya sea a nivel nacional o transnacional- de los herederos. Para agilizar del todo el proceso de liquidación de herencias *ab intestato* una solución que ya está empezando a ser habitual en España, sobre todo cuando se habla de administradores de fincas, abogados y notarios, es la de la contratación de una empresa dedicada a la genealogía sucesoria y, por tanto, especializada en la localización de herederos.

Por lógicas limitaciones, administradores, despachos de abogados, notarios, así como la administración pública estatal, no disponen de los fondos, recursos y bases de datos para encontrar a herederos en pequeños pueblos del Pirineo Francés, en los Andes o en la Pampa, por citar tres lugares donde, habitualmente, se pueden hallar los legítimos herederos de bienes legados aquí. Con este servicio se incrementa notablemente el número de herencias tramitadas, se gana tiempo en buscar a los sucesores de los bienes, se ahorra dinero ya que no tiene ningún coste adicional para los profesionales, se evita la acumulación de deuda con el cobro puntual por parte de administraciones públicas y demás sociedades de servicios y, en última instancia, los ayuntamientos, comunidades autónomas y el Estado -que carecen de una estructura grande, transnacional y con *know how* y experiencia específica para conectar las masas hereditarias a sus legítimos beneficiarios- evitan tener que asumir grandes cantidades de *stock* inmobiliario viejo, caduco y desvalorizado en un momento en que se trata de dinamizar, con la máxima celeridad, el sector.

Marco Lamberti

Director de Coutot-Roehrig España

Para agilizar del todo el proceso de liquidación de herencias ‘*ab intestato*’ una solución que ya está empezando a ser habitual en España la contratación de una empresa especializada en la localización de herederos