



Pablo Abascal, presidente del Colegio de Administración de Fincas de Bizkaia. Foto: Oskar González

## BIZKAIA BUSCA A LOS HEREDEROS DE 400 HOGARES VACÍOS

● Se han abierto 15 expedientes en busca de algún legatario de los pisos vacíos ● La Administración de Fincas de Bizkaia firma un acuerdo con otra empresa para encontrar a los sucesores

**Laura Fernández**

**BILBAO** – ¿Cuántas viviendas vacías existen hoy en día en Bizkaia a las que no se les encuentra el paradero de ningún heredero? El presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia, Pablo Abascal, ha realizado para este medio una estimación de la cantidad de viviendas vacías que podría haber en el territorio vizcaino por falta de herederos. “Serían muchísimas más de 400”, expuso convencido.

Pero, la respuesta exacta está cada vez más cerca gracias al acuerdo que ha firmado el Colegio territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia con la empresa Coutot-Roehring, una firma proveniente de París, especializada en la localización de herederos a escala mundial para poder desbloquear la gestión de herencias que posee el territorio sin reclamar. Por ello, aquellas comunidades de vecinos que tengan un piso vacío y que no sepan el paradero de ningún sucesor del último inquilino, podrán ponerse en contacto con la Administración de Fincas para que este le solucione el problema.

Todo se remonta al mes de julio. El director de la empresa Coutot Roehring del Estado, Marco Lamberti,

sabía que Bizkaia era una de las provincias “en la que podría haber un posible negocio” por el precio que tienen sus viviendas. Por ello, comenzó a estudiar el mercado vizcaino y se percató de que había “muchos” inmuebles cerrados por falta de conocimiento de herederos. “Llevamos más de 15 expedientes en Bizkaia pero tengo la sensación y la certeza de que esta cantidad representa únicamente un porcentaje pequeño del potencial, porque habrá muchos más”, asegura a DEIA.

La reflexión que Abascal realiza es que, muchos de los antecesores “ni siquiera saben” que pueden tener parcelas o inmuebles que sean

“Siempre ha sido importante la presencia de un profesional de la gestión, pero ahora más”

“Ya ha habido muchas llamadas a la empresa para que localicen a más herederos”

**PABLO ABASCAL**  
Presidente de CTAFB

## “Todo va más allá de la simple localización del sucesor”

El proceso de búsqueda de los herederos de los pisos que se encuentran sin uso en Bizkaia tarda entre seis y ocho meses

**BILBAO** – Para poder completar el desbloqueo y dar solución a los inmuebles que se encuentran sin uso, la empresa rastreadora, según Lamberti, “va más allá de la simple localización del heredero”. Precisamente, una vez que tienen la persona sucesora

declarada es la propia empresa la que paga la deuda de la comunidad para solucionar el problema. “Eso no quiere decir que demos dinero a los herederos”, aclara. Simplemente, anticipan la cantidad a nombre y por cuenta de los herederos para que la comunidad pueda deshacerse de la deuda.

Uno de los procesos que realizó Abascal para poder encontrar sucesores de un inquilino fallecido fue acudir al cementerio de Derio y preguntar quién fue la última persona que encargó que pusieran flores en el

nicho. “Buscamos a esa persona hasta que nos ponemos en contacto con ella”, explica, a lo que añade que “puede que sea familiar pero también puede que sea un amigo, pero, tras hablar con él, siempre damos con pistas para poder localizar a algún familiar”.

Algo que destaca el presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia es que, muchos de los herederos, no saben que tienen en su propiedad ese inmueble. Por ejemplo, en su cartelería tiene una comunidad que falleció

su inquilino en el año 1972 y lleva desde entonces sin heredero. “El primer año deben doce mensualidades de 1.200 euros pero, con el paso de todos los años la deuda se hace insostenible porque los vecinos tienen que pagar lo que ese vecino no paga”, explica. A su vez, dice que el trámite de buscar al heredero no tiene ningún coste y cualquiera se puede beneficiar de ello: “Yo tengo mi cartera de clientes a quienes les ofrezco todos mis recursos. Pero, si alguien sabe la existencia de algún inmueble vacío sin

heredero y que está cerrado desde hace muchos años nosotros nos ponemos en contacto con la empresa que hemos firmado el convenio”.

También se puede dar la situación de que no exista heredero pero sí una deuda, por lo que se comunica mediante un informe que el administrador acredite que no existe ningún sucesor para que pueda acudir por la vía judicial administrativa cumpliendo con lo que dicta la ley. Aún así, es la comunidad la que se haga cargo de la deuda. – L. Fernández

de su propiedad. Según Lamberti, todo se remonta a los flujos migratorios que Euskadi ha experimentado durante su historia y, a su juicio, no solamente es cuestión de “tener experiencia” en el ámbito de la búsqueda del heredero, sino también prevalece la necesidad de una amplia infraestructura global que permita encontrar a un sucesor de Bilbao, por ejemplo, en Latinoamérica o en cualquier otro lugar del mundo.

Por ello es muy significativo la realización de un testamento. De hecho, Abascal indicó en una nota que prevalece “un gran número de ciudadanos que todavía no lo hacen” por lo que cree que es necesario que exista una entidad “que se ocupe de esta importante labor que, sin duda, será beneficioso” para las comunidades de propietarios. A raíz de la firma de este convenio los casi 600 colegiados en el territorio y a las administraciones públicas de Bizkaia podrán localizar los herederos de sus inmuebles para ver, por ejemplo, resueltas muchas deudas.

**PROFESIONAL** Por ello, para Abascal es “esencial” la presencia de un profesional de la gestión en el ámbito de la administración. “Siempre lo ha sido pero ahora más que nunca porque todo es bastante complicado”, asegura. Siempre pone el mismo ejemplo. “Cuando un vecino va al Ayuntamiento siempre se le olvida algún papel por lo que tendría que volver muchas veces hasta que consiguiera tener todo en orden”, explica. Por su parte, el profesional, va con toda la documentación pertinente preparada. Por eso cree que el acuerdo que han realizado hace dos escasos meses ha sido “algo muy novedoso” y que ya está dando sus frutos. “Tras oficializar el acuerdo hace un par de días y comunicárselo a todos nuestros colegiados, ya ha habido muchas llamadas para ponerse en contacto con la empresa”, dice.

Abascal no se atreve a dar una cifra exacta de la cantidad de millones de euros que se pueden quedar sin adjudicar en Bizkaia: “Puede ser un pequeño pisito... pero lo que cuesta el metro cuadrado es una berrada, por eso es importante y necesario encontrar al heredero”, para que el dinero no se lo lleve el Estado. ●



Imagen de archivo de la okupación de Muskiz, el fenómeno que más preocupa de los pisos sin herederos. Foto: Pablo Viñas

## El fenómeno okupa, el principal efecto secundario de los locales sin uso

La deuda que se genera o la pérdida del valor del piso sin uso son algunos problemas que genera

**L. Fernández**

**BILBAO** – Cada año más de 100 millones de euros se quedan sin adjudicar a sus herederos. Una cifra que a nivel de Europa asciende a más de 1.000 millones de euros. Pero no es el único de los enigmas que se quedan sin resolver por obtener tantas viviendas cerradas sin saber dónde se encuentran los sucesores del propietario del piso.

Entre los principales efectos secundarios de no encontrar un heredero se encuentra la posibilidad de que el fenómeno okupa se haga con el espacio. Según Lamberti hay zonas que están más afectadas que otras realmente el hándicap es el tiempo. “Siempre hay riesgo de que en una vivienda que

no está siendo utilizada se metan okupas pero, naturalmente, con una tramitación ágil y rápida se descarta ese riesgo”, asegura. A su juicio, intentan “no dar tiempo” a que un okupa se dé cuenta de que un piso está vacío. Bien es cierto que admiten que tienen expedientes con los que llevan un año y medio trabajando en la localización e investigación de herederos, pero que a pesar de “tener algunas pistas” todavía no han terminado la búsqueda porque “puede que se encuentren” en diferentes continentes.

Aún así no se da por vencido porque asegura que siempre que existe un heredero terminan dando con él. “Si nuestra empresa tarda un año y medio en localizar a un heredero significa que la adminis-

tración pública nunca en su vida podrá localizar a esa persona”, asegura. De hecho, Abascal asegura que “existen okupas que son profesionales en investigar qué pisos están vacíos”. No le hace falta dar muchas vueltas a la cabeza porque recuerda un caso cercano.

### “BUZONEARON A LA COMUNIDAD”

Hace un tiempo atrás, en uno de los inmuebles de un cliente suyo, hubo una pareja que buzoneó a toda la comunidad. “Metieron una especie de nota en cada buzón para presentarse y dijeron que como no tenían donde vivir, okuparían de manera pacífica esa vivienda. Cambiaron la cerradura y entraron a vivir”, explica. Aún así, el colegio tomó las medidas pertinentes e interpuso la

denuncia ante la Ertzaintza. Por otra parte, la deuda es otro de los problemas “más evidentes” que acarrea un inmueble sin heredero. “Las deudas al principio siempre son pequeñas, como 250 euros anuales, pero año tras año aumentan y si el piso lleva parado 22 años son los vecinos los que tienen que hacer frente a todo eso”, explica Lamberti.

Además, con el paso del tiempo el inmueble, “normalmente”, pierde su valor. “El piso se desgasta y se añade el problema que, aunque exista un posible comprador el piso no se puede vender porque realmente no tiene ningún inquilino”, expresa este profesional en la búsqueda de herederos. Por ello, siempre intentan que la tramitación sea “lo más rápida posible”. ●

**PRÉSTAMOS BANCARIOS Y PRIVADOS**

**Hipotecas - Personales - Cuentas de Crédito - ICO**

**Hipotecas privadas desde el 9%**

Llámanos y te daremos una solución rápida: 629 22 78 98  
o visítanos en Bilbao: Autonomía, 26 - 2ª

**ACICOBAL** Grupo  
acicobal@acicobal.com | www.acicobal.com