



TRÁFICO OBRAS EN DUDA. Las faenas destinadas a peatonalizar las calles Hermanos Zero y Antonio Porlier y Soprani, de próxima adjudicación, corren riesgo de no ejecutarse este año. La causa, el temor de que hay en el Cabildo a que las obras generen un caos circulatorio en la ciudad.

Convivencia vecinal. Los administradores de fincas buscan la ayuda de genealogistas para localizar a los sucesores de propietarios fallecidos » Los edificios con pisos sin dueño adolecen de mantenimiento y mejoras

EN BUSCA DEL HEREDERO DESCONOCIDO

Los morosos en las comunidades de vecinos son un lastre para el conjunto del edificio, pero si el moroso resulta que lo es porque está muerto y nadie sabe si tiene herederos, el problema se puede eternizar y, además, ramificar con problemas de suciedad e inundaciones o la ocupación ilegal del piso.

R.R. / SANTA CRUZ DE TENERIFE

Las comunidades de vecinos y, por ende, los administradores de fincas, se encuentran con infinidad de situaciones personales escondidas detrás del impago de las cuotas comunes. La más importante estos últimos años es la falta de liquidez del propietario asociada a la crisis económica en la que está sumido el país, pero hay otras que cada vez son más frecuentes. Por un lado está la sistemática morosidad de los bancos que se han quedado con pisos embargados y, por otro, el fallecimiento de un propietario unido a la imposibilidad del administrador de la finca de dar con sus herederos.

«Nosotros no tenemos otro recurso en deudas por impago en comunidades que iniciar un procedimiento monitorio para intentar cobrar, pero si el propietario moroso ha fallecido, evidentemente no se puede seguir adelante y no tenemos capacidad para buscar a los herederos», asegura Carmen Suárez, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas (CAF) de Santa Cruz de Tenerife. Para dar con los posibles nuevos propietarios de esos pisos, el CAF ha tenido que solicitar ayuda a una empresa especializada en genealogía sucesoria y localización de herederos, con la que acaba de firmar un convenio.

El problema de un piso vacío, dice Carmen Suárez, lleva aparejadas «otras situaciones de riesgo», como son, por ejemplo, la suciedad y la acumulación de basura que, si la vivienda está en un bajo, puede llevar a la obstrucción de los bajantes y, cuando llueve, a la inundación de otras viviendas o locales colindantes.

La ocupación del piso de manera ilegal es otro de los problemas con los que se encuentran las comunidades de vecinos y, aparejada a ella, el riesgo de incendios, «porque los pisos vacíos no tiene agua ni luz y para alumbrarse los ocupas usan velas y para cocinar hornillos o cocinillas que no tiene ningún mantenimiento», explica Suárez.

Pero, además, la existencia de un piso sin propietario conocido que esté vacío u ocupado ilegalmente supone para la comunidad un mayor esfuerzo económico a la hora de afrontar derramas para el mantenimiento o la mejora del edificio, lo que a la larga provoca que la finca pueda amenazar incluso con la ruina.

Dar con los herederos legítimos no es tarea fácil, ni siquiera, asegura Carmen Suárez, cuando los vecinos saben que el difunto tiene, sino hijos, si sobrinos o primos.

«Hasta cinco años hemos estado en los tribunales intentando que se localice al heredero de un piso», cuenta la presidenta del CAF para contrastar esta cantidad de tiempo y recursos empleados frente a «cómo ese mismo caso los investigadores de Coutot-Roehrig lo resolvieron en apenas dos días».

Para nosotros y para los vecinos, asegura, es «un alivio» dar con los herederos de un propietario que ha fallecido.

UN PISO SIN DUEÑO GENERA SITUACIONES DE RIESGO Y DEUDAS



Okipas. Imagen de archivo de un edificio ocupado en la capital grancanaria.

GERARDO MONTEDECOCA

Carmen Suárez. «Cada vez hay más pisos cuyos propietarios fallecen sin herederos conocidos»



«Los administradores de fincas no tenemos capacidad para buscar a los familiares del difunto»

Tirar de la genealogía y de la historia local

R.R. / SANTA CRUZ DE TENERIFE

■ La partida de defunción es el primer documento con el que trabajan los expertos en genealogía sucesoria y, por lo general, explica Víctor Heredero, investigador de Coutot-Roehrig, son los administradores de fincas los que proporcionan ese certificado.

A partir de ahí, la in-

vestigación se bifurca, por un lado, «se empieza a abrir el árbol genealógico» del propietario difunto y, por otro, se indaga en la historia local para tener «una visión amplia y poder llegar hasta el límite de personas que pueden heredar: los primos». Es un trabajo, dice Heredero, «muy complicado» y a la vez «apasionante», porque se ve cómo fenó-

menos como las guerras o la inmigración repercuten en las familias. «Es muy importante entender la historia del lugar donde se investiga» y, en el caso de Canarias, explica, hay tres situaciones a tener en cuenta a la hora de localizar al sucesor del propietario de un piso: la emigración a finales del siglo XIX, sobre todo a Cuba, pero también a

otros lugares; la Guerra Civil; y el fenómeno de emigración masivo de los años 40 y 50, sobre todo a Venezuela.

En las islas, dice Heredero, hay muchas herencias sin resolver porque hubo mucha emigración y se han llegado a localizar sucesores «que ni sabían que tenían familia en Canarias». Pero también se da la situación a la

inversa porque hay muchos extranjeros que asentaron sus viviendas en el archipiélago y que al fallecer hay que buscar a sus familiares en Europa.

La ventaja con la que juega Coutot-Roehrig, dice Heredero, es ser una empresa centenaria que está en Latinoamérica, Estados Unidos y Europa y que tiene una gran base de datos internacional.

RENUNCIAS

CUANDO LAS CASAS VAN AL ESTADO

Las renuncias a herencias son cada vez más frecuentes. En Canarias, solo en 2016 se produjeron casi 1.500 renuncias, lo que representó el 10,5% del total de sucesiones. Cuando un heredero no quiere una herencia, las propiedades las asume el Estado, explica la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife (CAF), Carmen Suárez, que, sin embargo apunta que el CAF solo se ha encontrado con esta situación en una ocasión. El genealogista Víctor Heredero asegura que en los casos en los que interviene su empresa se procura que los sucesores no renuncien a su herencia adelantando el pago de la deuda con la comunidad de vecinos y facilitándoles, por ejemplo, la venta del piso heredado.