



invertia

SUSCRÍBETE
INICIAR SESIÓN

PORTADA | MERCADOS | EMPRESAS | ECONOMÍA | MIS FINANZAS | ACTUALIDAD | OPINIÓN | FOROS

VIVIENDA

Ni chollo ni prisas: guía del comprador previsor para adquirir un piso heredado

- El mantra de que los pisos procedentes de una herencia son una ganga puede hacer que bajemos la guardia
- El comprador debe extremar la cautela si hay más de un heredero y si estos no son herederos directos

ANA PASTOR (EL BOLETÍN)

22/06/2019 | Actualizado a las 07:48 CEST



Las viviendas procedentes de **herencias** pueden ser un producto muy atractivo debido a que habitualmente existe una necesidad de vender por parte de los herederos, que puede provocar que su precio sea más realista y se ajuste más al mercado. Eso no significa que sean chollos ni que el comprador deba 'contagiarse' de la urgencia de los vendedores, ya que **las prisas por adquirir el inmueble pueden dar lugar a algún que otro susto.**

Para evitar disgustos, Montserrat Martín, especialista en Derecho Civil de Aragón, hace algunas recomendaciones a quien esté interesado en adquirir una casa procedente de una herencia. La más importante, la siguiente: **"Comprobar que el inmueble figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los herederos**, es decir que los herederos ya hayan inscrito la vivienda, puesto que en caso contrario no pueden demostrar que es de su propiedad y no pueden vender".

Esta abogada señala que "muchísimas herencias no se transmiten y cuando los herederos se acuerdan vienen las prisas", y recuerda que la inscripción en el registro es el último trámite que supone que los herederos ya han dado los pasos anteriores: aceptar la herencia y pagar, si corresponde, el Impuesto de Sucesiones y el Impuesto del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el conocido como la plusvalía municipal. Un aspecto, el **pago de impuestos**, que es esencial que compruebe el comprador, avisa Montse Martín, debido a



que "la finca responde de esos impuestos, por lo que en caso de que haya algún problema con Hacienda, la Administración puede embargarla".

La representante de Arag explica que durante cinco años Hacienda puede comprobar los impuestos y emitir una liquidación paralela, por lo que si compramos una vivienda que haya sido heredada hace menos de cinco años tendrá esa **afección de impuestos** que figurará en la nota simple, por lo que deberemos **pedir a los herederos la documentación de que se han abonado dichos impuestos** y "confiar" en que estos se hayan abonado debidamente. Si queremos más garantías no estaría de más consultar si el pago se ha

invertia

SUSCRÍBETE
INICIAR SESIÓN

PORTADA | MERCADOS | EMPRESAS | ECONOMÍA | MIS FINANZAS | ACTUALIDAD | OPINIÓN | FOROS

beneficiarios es un dato que figura en el registro de la propiedad y por eso es tan importante consultarlo".

Además, la abogada de Arag aconseja **pasar por el notario y hacer escrituras públicas**, ya que aunque se puede hacer una compraventa privada con los supuestos herederos lo considera muy "arriesgado", debido a que "si algunos de ellos tiene deudas esa finca puede ser embargada para cubrir esa deuda".

Igualmente, el comprador debe **verificar que no haya usufructuarios sobre esa finca**, "ya que puede ser que haya fallecido el abuelo pero la abuela sea usufructuaria vitalicia y no nos digan nada". E informa que si hay usufructuarios tiene que haber consentimiento expreso y hay que comprar el usufructo, que iría en el valor de la casa, pero tiene que estar reflejado en las escrituras.

Pone un ejemplo para entender mejor la situación: "En el caso de que vayamos a compra una casa por 120.000 euros y haya un usufructuario de 80 años, el valor de su usufructo es de un 10% de ese precio, por lo que se le entregarán 12.000 euros al usufructuario y el 90%, es decir 108.000 euros, a los herederos que son los nudo propietarios, y eso se hace en la misma escritura, ya que en caso contrario compraremos una casa que no podremos disfrutar mientras viva la persona que tiene el usufructo de la vivienda". La representante de Arag advierte de que "esta es una de las circunstancias de las que advierte el notario antes de firmar y es otro de los motivos por lo que **descartar ahorrarnos la minuta del notario**".

Asimismo, Montserrat Martín aconseja comprobar **que no haya ningún heredero o familiar del difunto ocupando la casa**, ya que aunque lo normal es que ese heredero no quiera vender, también puede engañar fingiendo que está de acuerdo en la venta para ganar tiempo y que sea el nuevo propietario el que le eche del inmueble, algo que puede pasar en casos de hijos que vivían en la casa con consentimiento de los padres, pero no de los hermanos y añade que si "al comprador aún le interesa la casa debe negociar con los herederos para que inicien el **desahucio por precario**".

"Una casa procedente de una herencia no siempre es más barata ni una "ganga, como se repite como un mantra, aunque la urgencia en vender sí puede derivar en un buen precio"

También hay que tener en cuenta que **habrá que esperar dos años en el caso de que los herederos de la vivienda son sean forzosos o directos**. Es decir, descendientes, ascendientes o cónyuges, debido a que si el inmueble ha sido heredado por ejemplo por hermanos, sobrinos o primos hay que esperar ese plazo por si aparecen herederos directos.

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, señala que este supuesto es muy importante ya que está reflejado en el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, que limita la posibilidad de hipotecar un inmueble durante el plazo en los dos años posteriores a la muerte del propietario por si aparecieran herederos directos. "Una situación que es necesario saber ya que el banco nos negaría la hipoteca, lo que no ocurre en el caso de las herencias directas", puntualiza.

Asimismo, la representante de Arag señala que no debemos olvidar que existe la posibilidad, "aunque estos casos no son tan habituales", de que se anule un testamento

cuando la vivienda en cuestión se deja en herencia a una tercera persona que no es un familiar (por ejemplo, un cuidador) y la familia impugna el testamento. Indica que estos casos no implican que la venta se anule obligatoriamente, "pero pueden provocar quebraderos de cabeza al nuevo propietario", por lo que también conviene informarse y tomar todas las medidas de protección posibles en el supuesto de que en la casa que queremos comprar se den dichas circunstancias.

El vicepresidente de Alfa Inmobiliaria aconseja igualmente pedir que los herederos nombren un **apoderado con un poder notarial** que los represente a todos siempre antes de firmar el



invertia SUSCRÍBETE INICIAR SESIÓN

- PORTADA, MERCADOS, EMPRESAS, ECONOMÍA, MIS FINANZAS, ACTUALIDAD, OPINIÓN, FOROS

mejor que el de mercado. Este experto señala que ellos recomiendan a los herederos **partir de un precio en el que estén todos de acuerdo** y a los 15 días si no se ha vendido **revisarlo a la baja "para evitar conflictos familiares"**, puesto que si se vende demasiado rápido ello puede dar lugar a problemas y acusaciones de que se ha "malvendido" la casa. Subraya que con su sistema todos los herederos pueden tener la certeza de que se ha vendido al mejor precio posible, sin eternizarse en el tiempo.

RELACIONADO



FEIN, FiAE... guía para no perderte si vas a pedir una hipoteca



Que no sea un lujo: recetas para acabar con la crisis de la vivienda asequible en España



El premio de reformar y alquilar oficinas: hasta un 5,5% de rentabilidad

GRÁFICOS RELACIONADOS



Anuncio: Trabajo de Asesor Inmobiliario - SAFTI recluta en toda España. Visitamos reclutamiento-safti.es...