

## El fin del covid frena las herencias de viviendas, mientras crece el interés de los beneficiarios por vender

Cada día se transmiten en España más de 500 viviendas vía herencias. Una cifra muy superior a la registrada antes de la pandemia, pero inferior a la de 2021, año en el que las transmisiones de viviendas heredadas batieron todos los récords. Según los datos del INE, entre enero y julio se transmitieron en el conjunto del país 118.421 viviendas a través de herencias, con un promedio mensual de 16.917 operaciones, frente a las 12.669 unidades mensuales registradas de media en la serie histórica que arrancó en 2007.

original



Cada día se transmiten en España más de 500 viviendas vía herencias. Una cifra muy superior a la registrada antes de la pandemia, pero inferior a la de 2021, año en el que las transmisiones de viviendas heredadas batieron todos los récords.

Según los datos del INE, **entre enero y julio se transmitieron en el conjunto del país 118.421 viviendas a través de herencias**, con un promedio mensual de 16.917 operaciones, frente a las 12.669 unidades mensuales registradas de media en la serie histórica que arrancó en 2007. Marzo, además, marcó máximos históricos mensuales al alcanzar 19.649 transacciones y mayo, con 18.345 unidades, firmó el tercer mejor registro.

**Hasta julio, Andalucía es la región con más operaciones (20.717)**, seguida de Cataluña (17.851), Comunidad Valenciana (17.048), Madrid (13.705) y Castilla y León (6.173).

<b>Andalucía</b>	20.717
<b>Cataluña</b>	17.851
<b>Comunidad Valenciana</b>	17.048
<b>Madrid</b>	13.705
<b>Castilla y León</b>	7.250
<b>País Vasco</b>	6.173
<b>Galicia</b>	5.854
<b>Castilla-La Mancha</b>	5.601
<b>Aragón</b>	3.943
<b>Extremadura</b>	3.416
<b>Asturias</b>	3.360
<b>Canarias</b>	3.166
<b>Murcia</b>	3.020

<b>Baleares</b>	2.019
<b>Navarra</b>	1.941
<b>Cantabria</b>	1.845
<b>La Rioja</b>	1.286
<b>Ceuta</b>	142
<b>Melilla</b>	84

Sin embargo, la tendencia muestra una ligera desaceleración respecto al año pasado. En los siete primeros meses de 2021 se traspasaron de media 17.343 viviendas vía herencias, un 2,4% más que en el ejercicio en curso. Y en todo el ejercicio se contabilizaron un total de 201.117 operaciones.

## Una moderación gradual

Los expertos creen que **la tendencia al alza se irá frenando de forma paulatina, aunque el volumen de viviendas transmitidas seguirá por encima de los niveles precovid.**

La evolución de las transmisiones de viviendas vía herencia se mantendrá en cifras muy superiores a las que se daban antes de 2020 por diferentes aspectos que propician esta tendencia. Por un lado, lo más importante es el incremento de mortalidad que se está dando desde 2020 y, aunque la tasa ya ha bajado por las defunciones directas que provocó el covid, la realidad es que los datos siguen siendo superiores a los que se daban en 2019. A esto hay que unirle el retraso en la detección de enfermedades graves, como el cáncer. Ambas cuestiones generan a corto o medio plazo más defunciones de lo que habitualmente se venían dando, afirma **Esther María Ramos, asociada de Testamentaría.**

Y añade que otro aspecto importante para tener en cuenta es que la mayor parte de las defunciones son de personas de edad avanzada, por encima de los 80 años, y en un país de propietarios como España, esas herencias incluyen habitualmente bienes inmuebles que pasan a heredar hijos que por la edad que tienen ya suelen contar con vivienda habitual.

Sin embargo, aclara, **en 2022 y principios de 2023 no esperamos que haya nuevos récords** de operaciones de transmisiones por herencias, sino que se mantengan en los promedios actuales.

Lo mismo opina **Arantxa Goenaga, socia del despacho de abogados Círculo Legal Barcelona**, que recalca que, en su opinión, la transmisión de viviendas vía herencias se mantiene por encima de la media histórica porque, por un lado, se siguen gestionando y aceptando herencias de los fallecimientos que se produjeron en la pandemia, tras los retrasos que provocó la crisis sanitaria a nivel de gestión, y al hecho de que las personas han sido muy cautelosas en hacer la tramitación. Por la experiencia que tenemos en Círculo Legal Barcelona, los herederos han tardado más tiempo de lo habitual en iniciar los trámites para aceptar las herencias o para inscribirlas en el Registro de la Propiedad. **Pero en 2022, puntualiza, la situación se irá calmando porque se han ido tramitando la mayoría de las herencias de los fallecimientos de la pandemia.**

En esa misma línea, **María Teresa Barea, titular de una notaría de Granada**, sostiene que en su notaría no están observando un volumen muy exagerado de transmisiones de viviendas vía herencias. Sí que se ha notado un incremento tanto de las adjudicaciones hereditarias como de las subsiguientes transmisiones derivadas de ellas, pero **es un fenómeno que al pasar el tiempo se va mitigando.** Ya no sabemos muy bien cuántas están ligadas a la pandemia y cuáles son las ordinarias que se tendrían que producir.

Para **Abel Marin, socio de Marin&Mateo Abogados y autor del libro Protege tu herencia**, el brusco aumento de las transmisiones de viviendas heredadas a la crisis sanitaria del covid-19, que provocó una sobremortalidad de 100.000 personas que se traslada necesariamente en un aumento de herencias.

A corto plazo, el letrado cree que las viviendas heredadas se mantendrán en niveles altos,

debido a que la gestión de herencias requiere un tiempo desde el fallecimiento, aunque a **largo plazo el factor clave será la demografía**. España, al igual que el resto de las sociedades desarrollada, está en una tendencia creciente de defunciones por el envejecimiento de la población. 1973 fue el año de más nacimientos, a la vez que la inmigración supuso desde 2000 un incremento de la población. Por tanto, el incremento será paulatino y durará décadas, afirma.

### Los herederos ahora se decantan por la venta

Otro cambio de tendencia que se está produciendo es el deseo de los herederos de vender las viviendas en un plazo breve de tiempo, cuando lo habitual hace unos años era mantener los inmuebles en proindiviso como inversión para obtener una rentabilidad.

Inicialmente, cuando comenzábamos una gestión de herencia, los herederos solían manifestar la posibilidad de vender a medio o largo plazo, pero no inicialmente. Por el contrario, **ahora tienen mucho más clara la venta tras la aceptación de la herencia**. En base a nuestra experiencia, eran muchos los herederos que decidían poner los inmuebles en alquiler para conseguir sufragar los gastos de mantenimiento de estos y obtener unos beneficios. Pero en los últimos años esta tendencia está cambiando debido a la situación económica actual, los cambios en la legislación sobre la vivienda donde se pretende regular los precios de alquiler o las limitaciones que el Gobierno establece para la actualización de los precios del alquiler, unidos al miedo por la ocupación y situaciones de impago, aclara la asociada de Testamentaría.

**La necesidad de liquidez, la reducción de ventajas que le ven a alquilar y los inconvenientes del proindiviso**, señala Esther María Ramos, hacen que el mantener los inmuebles deje de ser tan atractivo para los herederos que ven más ventajas en disolver el condominio y obtener la liquidez ahorrándose gastos, preocupaciones e incluso en ocasiones fricciones con el resto de los herederos con los que tienes que llegar a un acuerdo continuo para cualquier decisión que haya que tomar sobre el inmueble.

En este sentido, la abogada y socia del despacho Círculo Legal Barcelona, recuerda que **mientras se tramita la aceptación de una herencia se pueden generar varios problemas** con las viviendas que formen parte de la herencia. Uno de ellos es una **okupación**, por lo que conviene instalar un sistema de alarma o bien, si se tiene claro que el inmueble no se va a vender, proceder a su alquiler para que no quede desocupado.

Otro de los problemas frecuentes, según Goenaga, es que se produzcan **impagos de la renta**. Si el inmueble alquilado es de varios propietarios, hay arrendatarios que dejan de pagar porque no saben a quién lo tienen que hacer o porque se les giraba el recibo desde una cuenta del finado y deja de hacerse.

### Cómo evitar problemas con una casa heredada

Para evitar problemas con inmuebles heredados, la socia de Círculo Legal Barcelona cree que es importante que haya una gestión de un tercero o de uno de los herederos para que el patrimonio inmobiliario siga rindiendo, pero es importante que todo se haga en beneficio de la herencia para mantener el patrimonio y obtener rendimientos para evitar que se generen cuestiones de cómo se ha gestionado la herencia yacente. Por ello muchas veces estas gestiones se encargan a un tercero o se mantiene con la persona que ya se lo llevaba al fallecido.

El abogado Abel Marin, por su parte, recuerda que las herencias llevan en un primer momento a situaciones de copropiedad (proindiviso) entre familiares, y la toma de decisiones sobre ponerlas en venta a terceros o conservarla uno o varios de los herederos suele llevar su tiempo. En muchas ocasiones, es el motivo de conflictos en las familias.

Por ello, recomienda a los herederos que no alarguen el plazo de compartir una propiedad, pues es un foco de conflicto por la asunción de gastos, impuestos, y reparaciones. Otro consejo es acudir a una agencia inmobiliaria local para que les hagan una valoración sensata.

En el caso de que varios de los herederos quieran la vivienda, el experto recomienda hacer un sorteo y que, quien se quede el inmueble, que pague al resto su parte justa. Pero si nadie lo quiere, aconsejo que se ponga a la venta rápido y que acepten contraofertas, pues en un escenario de subidas de tipos de interés lo esperable es una considerable reducción de operaciones y de precio.

Otro escenario que contempla Marin es en el que uno o varios copropietarios se nieguen a vender la vivienda, la ocupen o dilaten malintencionadamente el proceso de venta. En ese caso, el abogado aconseja acudir a un abogado especializado en herencias y soliciten primero la división de la herencia y, acto seguido, la extinción judicial del condominio.

Por último, el letrado pide prudencia a los interesados en comprar una vivienda heredada en proindiviso a la hora de entregar la señal de reserva. Y recuerda que deben de firmar todos los herederos para asegurarnos de la unanimidad en la voluntad de venta.

Si hay herederos de muy avanzada edad, insiste, debemos comprobar su capacidad de obrar, su estado cognitivo. También cabe el riesgo de que fallezcan antes de otorgar escritura. En el caso de herederos menores de edad o incapaces, argumenta, debemos tener más precaución, y tener en cuenta los plazos, pues requerirá aprobación judicial de la herencia y después de la venta.

Por último, Marin pide prestar atención a los plazos para otorgar escritura: convendrá tener plazos cortos y largos, y ello es muy relevante cuando el comprador necesite financiación hipotecaria, pues las condiciones hoy en día cambian por momentos, concluye el abogado.

