

GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

Desde que fallecieron sus padres, dejando como único bien del patrimonio familiar una casa situada en el centro de la ciudad, los tres hijos (todos mayores de edad), por una u otra razón, no han realizado ninguna operación en relación con la herencia de sus padres, quienes, dicho sea de paso, no otorgaron testamento. De esta forma, la casa, cuyo uso ostenta uno de los hijos por así haberlo acordado entre los tres de común acuerdo, continúa en el Registro de la Propiedad inscrita a nombre sus padres.

Como consecuencia de las relaciones económicas entre los tres hermanos, éstos deciden poner en venta la casa, de manera que a las pocas semanas aparece un comprador interesado en su adquisición.

Motivado por cuestiones de celeridad y de carácter económico (pago de impuestos, notario, registro, etc...), en numerosas ocasiones esta situación se resuelve con la firma de un contrato privado de compraventa en la que se procede por las partes al cumplimiento de sus obligaciones de entrega del inmueble y pago del precio, estipulándose normalmente en el contrato privado la obligación de los vendedores de otorgar en un futuro y a favor del comprador la escritura pública de compraventa respecto a dicha operación.

De esta forma, nos encontramos con que el comprador es propietario de un inmueble que continúa en el Registro de la Propiedad inscrito a nombre de los padres de los vendedores, lo que supone que para el comprador queda vetado el acceso al Registro de la Propiedad de todos aquellos actos y contratos relativos al dominio y derechos reales recaídos sobre la finca, y con ello, dicha finca y la actividad inmobiliaria vinculada a la misma quedarán privadas de los efectos beneficiosos que el Registro de la Propiedad despliega a favor de aquellas titulaciones inscritas (por ejemplo, el inmueble no podrá ser objeto de garantía hipotecaria; existe un riesgo real de que el inmueble pueda ser embargado por deudas de los titulares registrales, etc...). Por otro lado, para los vendedores, resulta que esta falta de concordancia o adecuación entre la realidad registral (el contenido que consta en el Registro) y la extraregistral (la realidad jurídica inmobiliaria) supone que en cualquier momento futuro, el comprador, sus herederos o incluso un tercero que a su vez haya comprado la casa contacte con los tres hermanos (o sus herederos) con el fin de regularizar la situación mediante el otorgamiento de las



J.R.O.

LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE PERTENECIENTE A UNA HERENCIA NO ADJUDICADA: VÍAS DE SOLUCIÓN

correspondientes escrituras de compraventa.

Como podemos imaginar, a medida que pasa el tiempo desde la firma del contrato privado, el grado de complejidad de la operación (nuevos compradores, herederos de los vendedores o del comprador inicial, etc...) es inversamente proporcional al interés que mostraran los tres hermanos o sus herederos en facilitar el otorgamiento de las escrituras. Por ello, lo recomendable es hacer las cosas bien desde el principio para evitar molestias futuras que, desgraciadamente, llevan siempre aparejados costes difíciles de asumir.

En supuestos tan generales como el descrito, es preciso considerar los siguientes aspectos:

1º. Exponer al comprador la situación registral del inmueble y firmar

un documento privado de promesa de compraventa, opción de compra, arras o incluso de compraventa con condición suspensiva o resolutoria (según interese a las partes previo el oportuno asesoramiento) en el que se haga constar la situación del inmueble y la obligación de los vendedores de regularizar la situación en determinado plazo (aproximadamente dos meses).

2º. Ante la falta de otorgamiento de testamento por los padres, las reglas de la sucesión hereditaria vienen determinadas por disposición legal (denominada sucesión legítima), por lo que los herederos deberán solicitar la declaración de herederos abintestato de sus padres ante Notario. Dicha declaración, que podrá estar completada en unos veinticinco días, supone una simple justifica-

ción formal de una titularidad sucesora preexistente por mandato legal (no obstante, en otros supuestos en el que concurren herederos legítimos con otro parentesco diferente al de hijos de los causantes, la declaración de herederos deberá tramitarse judicialmente).

3º. Una vez obtenida la declaración de herederos, deberá procederse por éstos a otorgar ante notario escritura de adjudicación de herencia en la que se formalizará la aceptación de la herencia de los causantes, es decir, se emitirá la necesaria declaración de voluntad por la que se adquiere la herencia, con los bienes, derechos y acciones que la integran. Simultáneamente a la aceptación de la herencia, los herederos se adjudicarán el inmueble (único bien de la herencia) como tengan por conveniente (en pro indiviso o por diferentes partes indivisas conforme a lo que hayan pactado internamente), otorgándose a continuación la correspondiente escritura pública de compraventa del inmueble por los tres herederos a favor del comprador, quien tras las oportunas gestiones ante la oficina liquidadora del Impuesto sobre Sucesiones, podrá inscribir su título en el Registro de la Propiedad.

Respecto a este extremo, es preciso hacer una última consideración: Tanto la adjudicación de la herencia como la compraventa deberán ser presentadas ante la Oficina Liquidadora a efectos de practicar la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones (por la adjudicación hereditaria) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (por la compraventa), si bien es preciso comprobar si se ha producido la prescripción de la obligación de pago aquel impuesto respecto de las herencias de los dos causantes, puesto que en supuestos como el que venimos analizando es bastante habitual que la dejadez en la realización de estas operaciones de regularización hereditaria provoque el transcurso de los plazos establecidos para la prescripción del impuesto.

Lógicamente, el ejemplo que hemos escogido no es más que una de las múltiples situaciones que pueden producirse, ya que en la casuística es muy amplia, si bien consideramos que con el mismo podemos coadyuvar a concienciar a algunos lectores que se encuentren en esta situación, de la necesidad de hacer las cosas de la forma más acorde con las normas que informan y rigen nuestro ordenamiento jurídico, evitando con ello, incluso a nuestros descendientes, futuras y desagradables sorpresas.