



¿Has heredado un piso? Estas son las 5 recomendaciones para no malvenderlo

fc Fotocasa

Tiempo de lectura: 4 minutos



0

SHARES



La COVID-19 generó en España entre marzo y diciembre de 2020 cerca de 70.000 fallecimientos más que en el mismo periodo del año anterior, una cifra que, de media, ronda las 400.000 personas. Esta triste situación, que ha afectado especialmente a las personas de mayor edad, ha generado un efecto que las agencias inmobiliarias ya están sintiendo: un **exceso de viviendas que sus herederos ponen a la venta**.

Las oficinas de Alfa Inmobiliaria ya están recibiendo de forma generalizada encargos de venta de familiares de herederos. “Una vez pasado el duelo inicial, y aprovechando que en distintas CC.AA las medidas de confinamiento comienzan a ser algo más relajadas, llegan a nuestras agencias con el ánimo de vender la propiedad heredada y “deshacerse” de un problema”, afirma Jesús Duque, vicepresidente de esta red inmobiliaria.

De media, advierte el directivo, **las viviendas procedentes de herencias suelen venderse entre un 10% y un 20% por debajo de su precio**.

Una oportunidad para los más lanzados

Como afirma Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, **“heredar una propiedad no siempre es una buena noticia”**. Al pago de impuestos correspondientes, es necesario sumar cada año el pago del IBI, tasas de basura, gastos de comunidad, suministros o determinadas reparaciones. Un largo etcétera que, en numerosas ocasiones, va haciendo mella en la relación entre los herederos. No siempre todos quieren vender, ni tienen la misma prisa, ni valoran la propiedad por igual.

Todo lo anterior genera en el mercado múltiples oportunidades para los más lanzados que saben cómo buscar para encontrar estos chollos.

Ante esta situación, la red de agencias Alfa Inmobiliaria, con 100 oficinas repartidas por todo el país, ha identificado **“Cinco consejos para no malvender un piso de herencia”, dirigidos a todos los potenciales vendedores.**

Conocer los términos de la herencia

Para vender una vivienda de este tipo es imprescindible **haber aceptado previamente la herencia y ser el titular legal de la misma.** En algunos casos, la deuda que conlleva la herencia es superior a todos los bienes y derechos del fallecido, por lo que es más rentable para los herederos rechazarla o recibirla con lo que se conoce como a beneficio de inventario.

Ponerse de acuerdo en el futuro de la vivienda

Una vez se es titular de la propiedad, es necesario **decidir cuanto antes y entre todos los herederos, cuál va a ser el destino de la propiedad.** Tanto si el futuro de la vivienda va a ser el alquiler como si es la venta, “nuestra recomendación es que se aborde esta cuestión en el menor tiempo posible. De esta forma **evitarán el pago de múltiples recibos de impuestos, seguros, comunidad, etc.**”, añade Duque.

Valorar un “lavado de cara de la vivienda”

En el caso de las viviendas en las que han pasado sus últimos años personas mayores, es muy frecuente que ofrezcan un aspecto poco atractivo para los jóvenes compradores y que necesiten distintas reparaciones. “En muchos casos, **un pequeño rejuvenecimiento a base de pintura y quizá un repaso a los suelos mejora enormemente el aspecto de la vivienda** y permite visualizar mejor todas las posibilidades de la misma” afirma Duque.

No equivocarse al poner el precio

“Como siempre decimos, **las viviendas que salen con un precio por encima del adecuado se terminan vendiendo por debajo de su precio**”, añade. Y esto, que para un particular es una mala operación, cuando se trata de repartir entre varios familiares suele ser, además, el origen de numerosos roces y discusiones que en muchos casos llevan a algunos a **rebajar drásticamente el precio del piso para salir lo antes posible del problema.**

Evitar que uno de los herederos quiera vender la casa en contra de la voluntad del resto y lo haga sin el acuerdo conjunto

En este caso no se trataría de repartir la herencia sin acuerdo, sino de **vender un bien común sin el acuerdo de todos los propietarios.** “Esto es algo mucho más frecuente de lo que pudiéramos pensar” asegura el directivo de Alfa Inmobiliaria. La salida más frecuente a este problema es, o **que el resto de herederos le compren su parte, o que uno de los herederos pueda hacerlo a un tercero.** En este último caso será necesario **recurrir a una solución judicial** que buscará dividir físicamente la vivienda si es posible, y, si no, pondrá a la **venta el inmueble mediante un sistema de subasta pública**, que hará que precio de venta sea generalmente inferior al del mercado.

Nuestra recomendación a todas las personas que se encuentren en una situación similar, afirma Duque, es que **se informen rápidamente y se dejen asesorar por un asesor inmobiliario** especializado con el objetivo de no malvender una propiedad, ni que ello suponga un conflicto familiar serio, concluye.

18 marzo 2021

COMENTARIOS

0 comentarios

Ordenar por



Añade un comentario...

Plugin de comentarios de Facebook



¿ SABES QUIÉN ES Fotocasa ?

fotocasa es el portal de referencia para buscar, tanto inmuebles de segunda mano como promociones de obra nueva y alquiler. Cada mes genera un tráfico de 20 millones de visitas (64% a través de dispositivos móviles) y 600 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 600.000 usuarios únicos.