

LA PANDEMIA HA MULTIPLICADO LOS FALLECIMIENTOS DE PERSONAS MAYORES QUE DEJAN SUS PISOS EN HERENCIA A SUS HIJOS Y LAS SEPARACIONES DE PAREJAS QUE NO LLEVARON BIEN EL CONFINAMIENTO. EL AÑO PASADO SE ALCANZÓ EL RÉCORD HISTÓRICO DE VENTAS DE CASAS HEREDADAS Y EN LOS DIVORCIOS

Vista general de la ciudad de Valencia desde el barrio de Malilla.
| Germán Caballero

porque cree que necesita cambiar de hogar para una nueva vida. Desde el estallido de la pandemia, las operaciones que requieren una extinción del condominio son cada vez más habituales. No se trata de operaciones sencillas dado el posible conflicto de intereses entre las partes», advierte **Toni Expósito**, CEO de la red inmobiliaria Comprarcasa.

La extinción de condominio no es una transmisión patrimonial al uso y, por tanto está exenta del impuesto de transmisión de bienes patrimoniales, según destaca Comprarcasa. Sí es necesario abonar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

Cristina Recasens, fundadora de Recasens Real Estate, subraya que el incremento de ventas de viviendas heredadas y de parejas ro-

tas es especialmente intenso en el mercado de lujo. «El 75 % de las transacciones que cerramos el año pasado era de inmuebles que procedían de una herencia o un divorcio. Durante la pandemia se han multiplicado las herencias de padres que han fallecido a causa de la covid y los divorcios de parejas que no llevaron bien el confinamiento».

Vicente Díez, portavoz del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia, indica que el año pasado se cerró una parte importante de herencias de personas fallecidas durante los primeros meses de la pandemia, lo que ha contribuido a incrementar las operaciones. Según la estadística de la Conselleria de Sanidad, en 2020 perdieron la vida a causa del coronavirus 3.266 personas y el año pasado fallecieron 4.897 (aunque algunos investigadores sostienen que el impacto de la pandemia es mayor). Los expertos coinciden en que muchas veces, antes de aceptar la herencia los herederos piden tasaciones para aproximar el valor de la transmisión al de mercado. Estar al tanto de las cargas que conlleva una herencia antes de aceptarla es uno de los aspectos importantes a tener en cuenta y que conduce, en el caso de no poder cumplirlas, a optar por vender el inmueble. «Hay fallecidos que han dejado en herencia varias viviendas y los herederos no pueden asumir los impuestos. Esto le aboca a tener que poner las propiedades en venta para poder asumir las herencias. Es esencial hacer cuentas», apunta el portavoz de los API. **Vicente Díez** añade que sí han notado un aumento importante de ventas de viviendas heredadas y de inmuebles por divorcios. «En el caso de las separaciones, el confinamiento implicó meses de una convivencia intensa que muchas parejas no han superado», señala.

Nora García, presidenta de la Asociación de Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana (Asicval), apunta que el principal problema de la venta de una casa heredada es la valoración del inmueble. «El problema de las herencias es que muchas veces los herederos se fijan una cantidad a repartir que no es realista», afirma **García**. La representante de las inmobiliarias valencianas reconoce que las operaciones se pueden complicar en el caso de los divorcios. «Hay parejas que no tienen problemas y otras que son conflictivas. Hay casos en los que uno los dos no quiere vender y sabotea las visitas. Muchas veces tenemos que hacer de psicólogos», revela.

Isabel Andrés, directora de pro-

El incremento de transacciones de inmuebles de parejas rotas es especialmente intenso en el mercado inmobiliario valenciano de lujo

ducto de Percent Servicios Inmobiliarios, confirma el incremento de las operaciones derivadas de herencias o de divorcios. «El 22 % de nuestras operaciones de 2021 estaban vinculadas a una herencia y el 20 % a divorcios. Es una cantidad importante», afirma.

La directiva de Percent subraya que durante la pandemia se han disparado los divorcios y aclara que este tipo de ventas normalmente no llevan aparejadas una rebaja. «En la mayoría de los casos han intervenido previamente los abogados y han llegado a acuerdos. Este tipo de inmuebles llega con una tasación previa que fija el valor. Normalmente, si la hipoteca ya está pagada se parten el dinero y lo invierten en la compra de otra vivienda. Si todavía quedaban deudas se suelen ir de alquiler».

En el caso de las herencias, **Isabel Andrés** asegura que los herederos suelen ser bastante racionales y no complican las operaciones. «Son transacciones complejas porque implican varios trámites, pero salen adelante», señala la directora de producto de Percent.

Divorcios y herencias disparan las ventas