

# Gestión de Herencia de Edificios o Suelos: Guía Práctica para Familias y Herederos en España

Cuando heredas un bien inmueble, como un edificio o un suelo, es común sentirse abrumado por las responsabilidades legales, fiscales y emocionales que conlleva. No saber por dónde empezar puede retrasar el proceso y, en muchos casos, hacer que los bienes pierdan valor. En este artículo, te ayudaremos a comprender los pasos básicos para gestionar correctamente una herencia y maximizar el beneficio de los bienes heredados.

---

## 1. Aceptación de la Herencia: ¿Qué Debo Hacer Primero?

Antes de gestionar los bienes heredados, es crucial aceptar formalmente la herencia. Para ello, sigue estos pasos:

- 1. Obtén el certificado de defunción del fallecido.**

Este documento es indispensable para iniciar cualquier trámite sucesorio.
  - 2. Solicita el certificado de últimas voluntades.**

Este documento confirma si el fallecido dejó testamento. Si no hay testamento, se aplicará la **sucesión intestada** según el Código Civil.
  - 3. Localiza el testamento o el acta de declaración de herederos.**

Si existe un testamento, deberás acudir a un notario para obtener una copia autorizada. Si no hay testamento, se realizará una declaración de herederos ante notario o en los juzgados.
  - 4. Haz un inventario de los bienes.**

Enumera los activos heredados (propiedades, cuentas bancarias, deudas, etc.) para tener claridad sobre el patrimonio.
  - 5. Acepta la herencia.**

Puedes hacerlo **a beneficio de inventario** (asumiendo solo los bienes libres de deudas) o de forma pura y simple.
-

## 2. Regularización de los Bienes Heredados

Una vez aceptada la herencia, el siguiente paso es regularizar los bienes inmuebles:

- **Inscripción en el Registro de la Propiedad.**  
Esto asegura que tú y los demás herederos sois los propietarios legales del inmueble o suelo. Deberás presentar la escritura de adjudicación de herencia.
- **Liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.**  
Este impuesto varía según la comunidad autónoma en la que se encuentren los bienes y la relación del heredero con el fallecido. Infórmate de las bonificaciones aplicables para reducir la carga fiscal.
- **Pago de la plusvalía municipal.**  
Este impuesto grava el incremento del valor del suelo urbano desde la última transmisión. Aunque su importe puede parecer elevado, existen exenciones y reducciones en algunos casos.

---

## 3. Decidir el Futuro del Bien: ¿Qué Hacer con un Edificio o Suelo Heredado?

Una vez que el bien esté regularizado, es momento de decidir cómo gestionarlo para maximizar su valor. Aquí tienes algunas opciones:

### A. Mantener y Administrar el Inmueble

Si decides quedarte con el edificio o suelo, considera:

- **Rehabilitación o reforma.**  
Si el bien necesita mejoras, invierte en ellas para incrementar su valor de mercado.
- **Alquiler.**  
Un edificio puede generar ingresos recurrentes si lo destinas al alquiler residencial, turístico o comercial.
- **Uso propio.**  
Puedes usar el inmueble para tu vivienda, negocio o actividades personales.

## B. Vender el Bien

La venta puede ser la opción ideal si necesitas liquidez inmediata o no deseas gestionar el inmueble.

- **Tasación profesional.**  
Contrata a un experto para conocer el valor real del bien en el mercado.
- **Plan de marketing inmobiliario.**  
Publicita la venta en portales especializados y consulta a profesionales para garantizar una transacción rápida y al mejor precio.

## C. Desarrollo del Suelo

Si heredas suelo urbanizable, podrías desarrollar proyectos inmobiliarios:

- **Promoción inmobiliaria.**  
Construir y vender viviendas o locales puede ser altamente rentable, aunque requiere asesoramiento especializado.
- **Cesión o asociación.**  
Puedes ceder el suelo a promotores a cambio de una participación en los beneficios.

---

## 4. Asesoramiento Profesional: Una Decisión Inteligente

Gestionar una herencia no es tarea fácil. Un consultor inmobiliario especializado puede ayudarte a:

- Identificar oportunidades de inversión o desarrollo en los bienes heredados.
  - Evaluar la rentabilidad de diferentes opciones: alquiler, venta, o desarrollo.
  - Tramitar las obligaciones fiscales y legales asociadas.
-

## 5. Conclusión: Convierte tu Herencia en una Fuente de Beneficio

Heredar un edificio o suelo en España puede ser una gran oportunidad si gestionas el proceso correctamente. Acepta la herencia de manera informada, regulariza los bienes, y analiza las opciones para sacar el máximo partido de ellos. Contar con expertos en consultoría inmobiliaria no solo facilitará los trámites, sino que te permitirá tomar decisiones inteligentes para convertir tu herencia en una fuente de estabilidad económica.

