

¡Horror, he heredado una vivienda!

HEREDAR PUEDE SUPONER MUCHOS GASTOS E INCLUSO QUEDARSE EN LA CALLE

En los tiempos que corren, tener una casa es tener un tesoro. Pero este preciado bien hay que pagarlo a precio de oro, sacrificando buena parte de la renta familiar. A no ser, claro está, que le toque la lotería o, afortunado, le dejen una herencia. Aunque, en ese último caso, no siempre es una suerte.

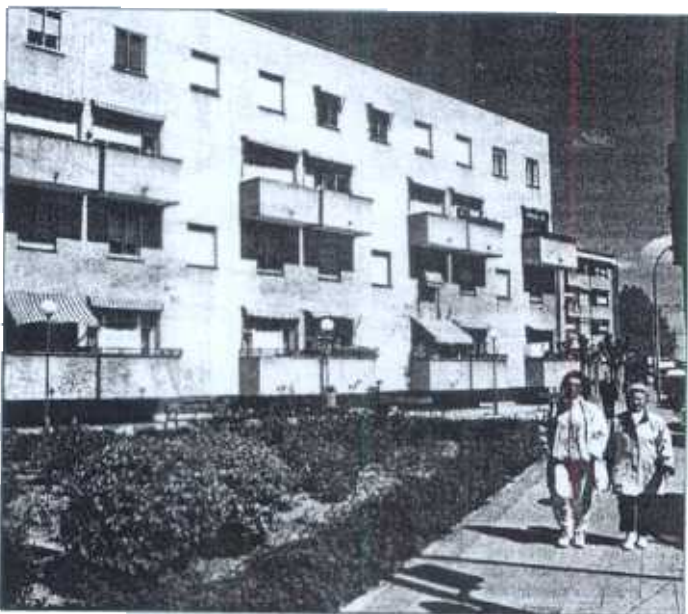
Conseguir una casa heredada puede costarle una fortuna, además de muchas enemistades. Y es que el Derecho no pone fácil obtener bienes por esta vía. Quien tiene una casa tiene un tesoro, pero quien espera este inmueble por una herencia, puede que no llegue a tener nunca la casa.

No hay que recurrir a nombres famosos para ver las disputas que una herencia puede llegar a originar. Ni llamarse a engaño con ejemplos como el del barón Thyssen para imaginar la cantidad de propiedades que se pueden conseguir con un testamento. Entre otras cosas, porque las herencias de los más pudientes son muy distintas a las de andar por casa, y, segundo, porque en el tema de las herencias, cada caso es un auténtico universo.

SUPUESTOS GENERALES

Aún así, se pueden estudiar determinados supuestos generales. Seguramente uno de los que más interesa es el de qué sucede cuando se fallece sin haber hecho testamento, puesto que esto trae consigo muchos quebraderos de cabeza, aparte de la incertidumbre de a quién van a ir a parar los bienes que se dejan. Si una persona fallece sin testamento, será la Ley la que determine quiénes van a ser sus herederos (llamados en este caso ab intestato). El primer inconveniente surge precisamente en este punto, a la hora de determinar quiénes son estas personas a las que la Ley llama a ser herederos. Si son el cónyuge, los ascendientes o descendientes, esta determinación puede hacerse por acta notarial desde hace unos años, aportando documentación y el testimonio de testigos, lo que simplifica y abarata bastante esta tramitación. Pero en otros casos, para conseguir la declaración de herederos —si son familiares colaterales—, hay que acudir a un procedimiento judicial.

Este es el primer inconveniente de no haber hecho testamento, pero no el principal, puesto que lo que suele ocurrir en la sucesión sin testamento, normalmente, es que



Para poder acceder a la herencia de una vivienda hay que pagar el impuesto de Sucesiones.

el destino de los bienes no coincide con lo que le hubiese gustado al fallecido. Por ejemplo, el viudo o viuda suelen ver restringidos, en el Derecho común, sus posibles derechos sucesorios.

El Código Civil establece que cuando fallece el cónyuge y hay hijos, el viudo o viuda, si no se ha hecho testamento, sólo tiene derecho al usufructo de una tercera parte de la herencia. Es decir, si se posee un piso, el cónyuge podría residir en él mientras viva, posee la renta, pero no puede venderlo sin contar

con los nudo propietarios, es decir, los hijos o quienes estén viviendo con él.

¿A quién irán a parar, entonces, la vivienda y el resto de los bienes en caso de fallecimiento sin testar?

En primer lugar, todos los bienes que se legan irán a parar a los hijos, a partes iguales, y si alguno de ellos hubiese fallecido antes que el progenitor, tendrían derecho los nietos.

Al cónyuge, en este caso, sólo le correspondería la legítima, es decir, el usufructo de un tercio de la herencia.

En segundo lugar, a falta de descendientes, heredarán los ascendientes. En este caso, el viudo o viuda, recibiría únicamente el usufructo, pero de la mitad de la herencia. Sólo en el caso de que no haya ascendientes ni descendientes, heredará el viudo o viuda.

HASTA EL CUARTO GRADO

Si se produjera el caso de que no hubiese ascendientes, descendientes ni viudo o viuda, heredan los hermanos e hijos de hermanos o, a falta de éstos, los demás colaterales hasta el cuarto grado. En última instancia, los bienes irán a manos de las Administraciones Públicas.

Pongamos el caso concreto del fallecimiento del cónyuge varón, con dos hijos y sin haber testado. A su muerte, deja un piso de 120.200 euros. Si el régimen económico del matrimonio era de bienes gananciales —que es lo habitual en Madrid—, la mitad del piso pertenece a la mujer, como miembro de la sociedad de bienes gananciales.

La herencia la constituye, por tanto, el otro 50%. La vivienda se dividirá por cuotas ideales en una comunidad proindiviso (es como decir que esta dividida imaginariamente en las partes que se estipulan, que en realidad se traduce en la utilización de la casa como dispongan los herederos).



Si no hay testamento, la Ley determina quiénes van a ser los herederos.

LA MAKILA

GANEKO

Las VPO, a inspección

Buena idea. Hay que felicitarse por la ocurrencia de un partido sobre la vivienda. La ha tenido el PP, pero podía haber sido de EB o del PNV. Cuando los conflictos se desideologizan en el País Vasco uno no sabe donde está la izquierda ni la derecha, el nacionalismo o su antítesis. Tan pronto te sorprende el presidente de Eudel, Sainz de la Maz, peneuvista distinguido, pidiendo tanteo y retracto sobre los solares, como la popular Arantza Quiroga con un servicio de inspección en regla sobre las viviendas protegidas. Lo de la regla lo digo yo, añadiendo allí donde el PP se queda corto, que los inspectores deberían, además de garantizar la falta de fraude y el uso previsto de los pisos, acercarse a cada caso y contemplar la otra cara de la moneda. Que no es lo mismo especular con el piso que cerrarlo para aliviar el invierno marchándose a Benidorm. Como tampoco ser pareja de hecho sin registrar para aparentar necesidad ante la administración y entrar en los sorteos, que ser padre de familia numerosa maniatado a las condiciones impuestas hace 15 años. Inspección, claro que sí, pero reparando las injusticias que se cometen en todas las direcciones.

En marcha el nuevo gigante de la construcción en España

R. I.

La mayor constructora española y tercera de la Unión Europea ya es una realidad. Las juntas de accionistas de ACS y Dragados aprobaron el pasado martes, por abrumadora mayoría, la fusión de ambas compañías, que alumbrará un gigante del sector.

En las asambleas apenas hubo críticas a la operación, a pesar de que algunos fondos internacionales habían mostrado su disconformidad con la ecuación de canje propuesta -33 acciones de ACS por cada 68 de Dragados- al entender que favorece a los accionistas de la primera compañía frente a los de la segunda. Pese a ello, el 99% del capital de ACS y el 91% del de Dragados votaron a favor.

La integración efectiva se producirá a mediados de diciembre, fecha en la que tendrá lugar el canje accionario y comenzarán a cotizar los títulos de la nueva sociedad.

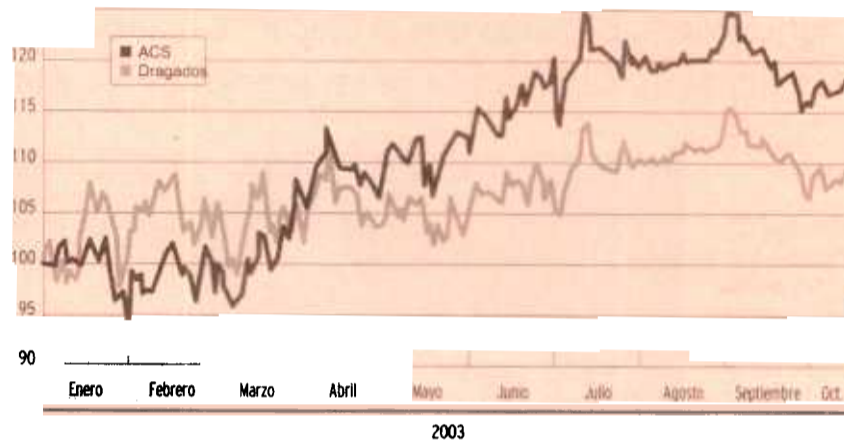
Buenas perspectivas

La nueva empresa espera conseguir una facturación aproximada de 10.800 millones de euros en 2003 y un beneficio neto, sin contar provisiones, de 380 millones de euros. Además, sus responsables confían en que la fusión genere un ahorro de costes de 85 millones de euros anuales a partir del año 2006.

Alicia Moratilla, analista de Popular Bolsa, considera que sólo por el puesto de liderazgo que va a ocupar en Espa-

Evoluciones paralelas desde mayo

Cotizaciones en base 100.



Fuente: Bloomberg

ña y de relevancia en Europa es lógico pensar que la nueva compañía sigue presentando potencial de revalorización en Bolsa. Desde el año 2000, las acciones de Dragados se han revalorizado más de un 150% y las de ACS han ganado un 120%. En cambio, el Ibex-35 se anota una caída del 45% desde marzo de ese ejercicio.

Los negocios del nuevo gigante girarán alrededor de cuatro ejes: construcción, servicios urbanos y logísticos, servicios industriales y concesiones. En las tres primeras divisiones, el nuevo grupo sería líder en España, mientras que en la cuarta cuenta con

Abertis como socio estratégico. Así, ACS-Dragados se encargará de la promoción, financiación y construcción de infraestructuras y Abertis de la explotación de las mismas.

En la UE, ACS-Dragados será la tercera compañía por ventas. La deuda neta del grupo será de unos 1.500 millones de euros, frente a unos recursos propios que rondarán los 2.000 millones.

En un principio, los accionistas mayoritarios de la empresa serán la Banca March, con un 12,7% del capital; 'los Albertos', con otro 12,7%; y el presidente del grupo, Florentino Pérez, con un 4,9%.

INMOBILIARIA

El precio del metro cuadrado de la vivienda ha subido un 57% en los últimos tres años

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda en España ha subido el 57,17% en tres años, de forma que en junio de este año era de 1.403 euros, según los datos de la Asociación Hipotecaria Española. Sólo durante el último año, el precio medio del metro cuadrado aumentó un 17,5%, mientras que en el primer semestre la subida fue del 8,9%.

BIZKAIA

PLAN FORAL BIZKAIA 2018 / El PTP, presentado ayer, demanda un impulso para edificar 17.400 viviendas de precio tasado en los próximos años / La oferta de suelo para futuras actividades económicas se concentra en la zona del Txorierrí

La Diputación apuesta por acercar zonas residenciales y de trabajo para reducir el uso del transporte privado

MIKEL SEGOVIA

BILBAO.- Son las bases para desarrollar el Bilbao del futuro. La Diputación Foral de Bizkaia presentó ayer el Plan Territorial Parcial (PTP) en el que tras analizar cuál es la situación actual del área metropolitana, en la que incluye a 35 municipios además de la capital vizcaína, fija las actuaciones primordiales para alcanzar «una nueva metrópoli», basada en políticas de desarrollo sostenible y equilibrado y de acuerdo a las directrices comunitarias.

Para la Diputación, el PTP debe abordar de forma prioritaria tres cuestiones: la vivienda, el desarrollo económico y empresarial y el transporte. La búsqueda de la calidad de vida compaginando las áreas residenciales, en las que viviendas de protección oficial y de precio tasado deben primar, con las construcciones de áreas de servicio y trabajo cercanas y todo ello con un transporte cada vez más asequible y que reduzca el uso del privado es el objetivo del Bilbao que la Administración vizcaína dibuja para 2018.

VIVIENDA

Más cerca del trabajo

El PTP realiza una estimación de las necesidades de vivienda que existirá hasta el año 2018. A nivel global, se calcula que la necesidad rondará entre un máximo de 109.000 pisos como máximo y un mínimo de 77.376.

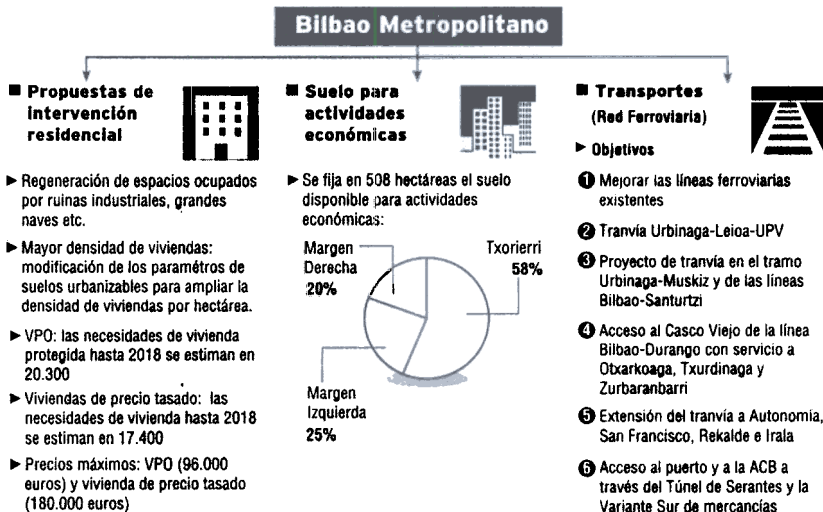
► **VPO.** Se aboga por un reparto territorial equilibrado entre la vivienda de VPO y la vivienda de precio tasado. Se estima que en todos los municipios con más de 2.000 habitantes, el 35% de las viviendas de nuevo desarrollo deberían ser de VPO. Se estima las necesidades de este tipo de vivienda en un máximo de 20.312 pisos en 23 municipios. Se calcula que las necesidades de vivienda protegida será mayor que la tasada. La Diputación asegura que de este modo se mejora lo recogido por la ley, que fija para los municipios de más de 7.000 habitantes un 65% de VPO en los suelos aptos para urbanizar, con lo que las previsiones se reducirían a sólo 14.700 viviendas de VPO.

► **Vivienda de precio tasado.** En el Bilbao metropolitano el PTP prevé que «un importante sector de población», cuyos ingresos son superiores a los fijados para acceder a una vivienda de VPO, no cuenta con capacidad económica suficiente para acceder al mercado libre, por lo que recomienda una apuesta fuerte por llevar a cabo una oferta de vivienda de precio tasado. Propone que todos los municipios con más de 2.000 habitantes dediquen a vivienda tasada el 30% de las nuevas construcciones. De este modo, estima que se construirían 17.410 viviendas tasadas.

► **Precios Máximos.** El PTP recomienda también que los municipi-

Líneas de actuación del Plan Territorial Parcial

Los pilares en los que se basa la Diputación para definir el PTP son el Puerto de Bilbao, los 900.000 habitantes del área metropolitana, la Ría y el efecto Guggenheim



FUENTE: Diputación Foral de Bizkaia

R.O. / EL MUNDO



Las alternativas ferroviarias como el tren y el tranvía se quieren impulsar en los próximos años. / CARLOS GARCIA

pios no apliquen precios sin control, por lo que ha calculado en 96.000 euros el precio máximo para las viviendas de protección oficial y entre 96.000 y 180.000 euros el precio máximo para las viviendas de precio tasado.

ORDENACIÓN DE SUELO

Integración vivienda-industria

El PTP considera que el modelo de distribución de suelos residencial y de actividades económicas es un modelo «profundamente desequilibrado y gran generador de costes económicos y medioambientales».

► **Modelo ideal.** El PTP apuesta porque el lugar de trabajo y el de residencia se encuentren «lo más cerca posible» para reducir la generación de viajes, lo que mejora la calidad de vida y disponer de más tiempo libre.

► **Propuesta.** Se quiere llevar a cabo actuaciones de reequipamiento

económico en la Margen Derecha, eminentemente residencial, y al contrario, en el Txorierrí, dotarle de una mayor oferta de vivienda, para potenciar demográficamente la zona.

► **Nueva Tendencia.** Se apuesta por ir en contra de la tendencia actual de segregar los usos de industria y terciario alejados de las zonas residenciales, y se busca la mayor integración del sector terciario. En todos los ámbitos de desarrollos industrial se propone reservar un 15% a las ubicación de dotaciones asistenciales, terciarios, servicios, oficinas o comercios. También se apuesta por regeneración de los espacios que actualmente están ocupados por zonas industriales, y en los que se desarrolla una actividad productiva caracterizada por grandes naves, que deberán buscar alternativas nuevas y que esos suelos se dediquen a actividades económicas consideradas de alta calidad, equipamiento de rango metropolitano y residencial.

ACTIVIDAD ECONOMICA

Renovación y reserva de suelo

► **Cuantificación del suelo.** Se apuesta por la implantación de nuevos asentamientos mediante dos tipos de intervenciones estratégicas. Por un lado, la reserva de suelo para el desarrollo de áreas logísticas y parques empresariales y por otro, actuaciones de renovación urbana.

► **580 hectáreas.** Se estima que en Bizkaia existen 580 hectáreas de suelo con posibilidades económicas repartidas por el Txorierrí (58%), Margen Izquierda (25%) y Margen Derecha (20%). En Bilbao y el bajo Nervión no se recogen propuestas de actuación en este sentido porque se considera que existe un escasez de suelo para la actividad económica en esta zona. El Txorierrí y la Margen Derecha se convierten en los nuevos puntos de acogida de actividad económica.

► **Nuevas áreas.** El PTP prevé la ordenación de varias áreas de suelo

de actividad económica para la iniciativa pública. En la Margen Derecha se citan el Polígono de Martituri y el Polígono de Urduliz. En el caso del Txorierrí se incluye el área mixta de Aretxalde, en Lezama, y la Zona logística de Transportes Aparcabisa, en Erandio. Por último, en la Margen Izquierda se considera interesante la reserva de suelo en la zona de Actividades Logísticas del Puerto. En total, la cuantificación de las superficies de suelo que deberían reservarse para la promoción pública para actividades económicas sería de 290 hectáreas.

TRANSPORTE Y MOVILIDAD

Apuesta por el tranvía y el tren

Es una de las mayores preocupaciones del PTP. Reducir las frecuencias en la utilización del vehículo privado en favor del transporte público, principalmente de carácter ferroviario. El tranvía surge como alternativa «saludable» frente al coche.

► **Tranvía.** El PTP apuesta por el tranvía para la línea Urbinaga-Leioa-Universidad. Además, se habla de la «tranvización» del tramo Urbinaga-Muskiz y de la línea Bilbao Santurtzi. Se señala que se debería extender la actual línea de tranvía -San Mamés-Atxuri- a las zonas de Autonomía, San Francisco, Rekalde e Irala.

► **Ferrocarril.** Se apuesta por crear un nuevo acceso al Casco Viejo de la línea Bilbao-Durango, con servicio a Otxarkoaga, Txurdinaga y Zurbaránbarri. Además, se cita una «posible explotación» de una nueva línea ferroviaria Lezama-Casco Viejo-Durango.

► **Puerto.** Se propone el acceso al puerto y a la ACB a través del túnel de Serantes y la nueva variante sur de mercancías. Además, se propone realizar una reserva de suelo de 110 hectáreas en Abanto y Zierbena y Ortuella para desarrollar una zona de actividades logísticas de apoyo al puerto.

► **Aeropuerto.** Se aconseja consolidar su presencia. Para ello se propone realizar una reserva de suelo de 40 hectáreas en Lolu, al norte de la actual terminal de pasajeros del aeropuerto para la construcción de un polígono de actividad económica terciaria y productiva. Además, se insiste en un acceso ferroviario o tranviario a la terminal de los pasajeros.

► **Propuestas viarias.** El PTP propone apostar claramente por los accesos a Olabeaga, el eje transversal de Asua, el Corredor del Ballonti, la continuidad del corredor de Uribe Costa y el del Txorierrí, el subfluvial de Lamiako, los accesos al puerto o la Variante Super-Sur, entre otros.