CURSO BREVE · MANUAL DEL ALUMNO

Herencias, divorcios y proindivisos

Operaciones complicadas que son una gran fuente de captación: qué tienes que saber, qué impuestos intervienen y cómo trabajarlas con todas las partes



Cómo usar este manual

Este manual acompaña a la clase en vídeo y a la presentación del curso. Explica las tres situaciones en las que un inmueble pertenece a varias personas que tienen que ponerse de acuerdo: una **herencia**, un **divorcio** y un **proindiviso**. Para cada una verás el recorrido legal, los impuestos que intervienen y el papel que puedes desempeñar como agente.

Te recomendamos este orden: mira primero el vídeo, lee después el manual con calma, haz la actividad práctica y termina con el test de evaluación en el Campus.

> **Normativa vigente en noviembre de 2026**
>
> Las reglas civiles que se explican son las del Código Civil. Cataluña, Aragón, Navarra, País Vasco, Galicia y Baleares tienen derecho civil propio, con legítimas y regímenes matrimoniales distintos. Las cifras fiscales son las de 2026, con especial atención a Asturias. El agente orienta y coordina; el asesoramiento jurídico y fiscal corresponde al abogado, al notario o al asesor fiscal.

Contenido

1 Por qué son una fuente de captación

BLOQUE 1 · HERENCIAS

2 Del fallecimiento a la venta

3 Impuestos de la herencia y herederos sin acuerdo

BLOQUE 2 · DIVORCIOS Y SEPARACIONES

4 El régimen económico y la vivienda familiar

5 La hipoteca y la fiscalidad del divorcio

BLOQUE 3 · PROINDIVISOS

6 Las salidas de un proindiviso

7 La extinción de condominio y sus impuestos

BLOQUE 4 · CAPTACIÓN Y GESTIÓN

8 Captar y gestionar estos encargos

ANEXOS

A Cuadro resumen de impuestos

B Glosario

INTRODUCCIÓN

1 Por qué son una fuente de captación

Detrás de muchas viviendas que no salen al mercado hay una situación sin resolver: una herencia que nadie ha repartido, un divorcio en el que la vivienda sigue a nombre de los dos o un piso con varios dueños que no se ponen de acuerdo. Son operaciones con **más trámites, más personas y más emociones**. Por eso la mayoría de agentes las evita, y por eso quien sabe gestionarlas encuentra menos competencia y clientes más agradecidos.

Herencia

Varios herederos que deben aceptar, repartir y decidir qué hacer con el inmueble, a veces viviendo en ciudades distintas.

Divorcio

Dos propietarios que ya no quieren compartir la vivienda ni, con frecuencia, la hipoteca.

Proindiviso

Copropietarios (hermanos, ex parejas, amigos o socios) que no encuentran la manera de salir.

Lo que tienen en común

Varios titulares, decisiones que exigen el acuerdo de todos, impuestos específicos y prisa por resolver.

Tu papel: coordinar, no sustituir

El agente no es abogado ni asesor fiscal, pero puede ser la persona que **ordena la situación**: escucha a todas las partes, aporta una valoración neutral, explica las opciones con números y coordina a los profesionales que deben intervenir.

Sí haces	No haces
Escuchar a todas las partes por igual	Asesorar jurídicamente ni redactar particiones o convenios
Valorar el inmueble con datos y de forma neutral	Tomar partido por un heredero o por uno de los cónyuges
Explicar las opciones y su coste aproximado	Calcular impuestos definitivos o presentar autoliquidaciones
Coordinar notario, abogado, gestoría, banco y tasador	Presionar a quien no quiere vender
Vender el inmueble o facilitar la adjudicación a uno	Ocultar información a ninguna de las partes

La idea central

Donde otros ven un problema, tú ves un encargo. Pero solo lo conseguirás si todas las partes confían en ti: la neutralidad no es una cortesía, es tu herramienta de trabajo.

01

Herencias

Cómo se pasa del fallecimiento a un inmueble que se puede vender o adjudicar: quién hereda, qué documentos hacen falta, qué impuestos se pagan y en qué plazos, y qué hacer cuando los herederos no se ponen de acuerdo.

- Documentos y pasos
- Legítimas, aceptación y renuncia
- Sucesiones, plusvalía e IRPF
- Herederos sin acuerdo

HERENCIAS

2 Del fallecimiento a la venta

Una vivienda heredada no se puede vender hasta que los herederos **aceptan la herencia** y se la **adjudican** en una escritura. Conocer el recorrido te permite saber, en la primera conversación, en qué punto está la familia y cuánto falta para poder firmar.

PASO 1

Certificados

Certificado de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (se pide pasados 15 días hábiles desde el fallecimiento) y certificado de seguros de vida.

PASO 2

Quiénes heredan

Si hay testamento, copia autorizada del último. Si no lo hay, declaración de herederos: la de hijos, padres o cónyuge se tramita ante notario desde la Ley 15/2015.

PASO 3

Inventario y valoración

Bienes (inmuebles, cuentas, vehículos) y deudas (hipoteca, préstamos, impuestos pendientes). Aquí tu valoración es útil.

PASO 4

Aceptación y partición

Escritura notarial en la que los herederos aceptan y reparten los bienes. Un inmueble puede adjudicarse a uno o a varios en proindiviso.

PASO 5

Impuestos

Impuesto sobre Sucesiones y plusvalía municipal, en los plazos que se explican en el capítulo 3.

PASO 6

Inscripción y venta

Inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de los herederos. A partir de aquí, el inmueble se puede vender. En la práctica, la aceptación y la venta pueden firmarse el mismo día en la misma notaría.

Conceptos que debes dominar

Legítima	Parte de la herencia que la ley reserva a determinados herederos. En el Código Civil, con hijos son dos tercios (un tercio de legítima estricta y otro de mejora); el cónyuge viudo tiene el usufructo del tercio de mejora. El derecho foral cambia estas reglas: pregunta siempre por la vecindad civil del fallecido.
Aceptación	Pura y simple (el heredero responde de las deudas incluso con su propio patrimonio) o a beneficio de inventario (solo responde con lo heredado).
Renuncia	Siempre ante notario. Útil cuando hay más deudas que bienes. Quien renuncia no puede elegir a quién va su parte.
Interpelación	Si un heredero no se pronuncia, cualquier interesado puede pedir al notario que le requiera: tiene 30 días naturales para aceptar o renunciar; si calla, se entiende que acepta pura y simplemente (art. 1005 del Código Civil).

HERENCIAS

3 Impuestos de la herencia y herederos sin acuerdo

Impuesto	Quién paga	Plazo y claves
Sucesiones y Donaciones	Cada heredero, por lo que recibe	6 meses desde el fallecimiento. Prórroga de otros 6 si se pide dentro de los 5 primeros (con interés de demora). Lo gestiona la comunidad autónoma de residencia del fallecido; los inmuebles no pueden declararse por debajo de su valor de referencia.
Plusvalía municipal	Los herederos	6 meses desde el fallecimiento, prorrogables hasta un año a solicitud de los herederos.
IRPF del fallecido	—	La ganancia que se pone de manifiesto por el fallecimiento (la «plusvalía del muerto») está exenta. Sí hay que presentar la última declaración de la renta del fallecido.
IRPF al vender	Cada heredero vendedor	El valor de adquisición es el declarado en Sucesiones más los gastos e impuestos de la herencia. La ganancia es la diferencia con el precio de venta.

En Asturias

Hijos, cónyuge y padres (grupos I y II) tienen una reducción de 300.000 € por heredero; si lo que reciben no supera esa cifra, no pagan. La vivienda habitual del fallecido tiene además una reducción del 95 % al 99 % según su valor, con un límite de 122.606,47 € por heredero, condicionada a mantenerla el plazo que exige la norma. Vender pronto la vivienda heredada puede hacer perder esa reducción: compruébalo con el asesor antes de fijar plazos.

Ejemplo: no infravalores

Un heredero declara en Sucesiones un piso por 100.000 € para pagar menos y lo vende un año después por 150.000 €. En el IRPF tendrá una ganancia de unos 50.000 € (menos los gastos), que tributa en la base del ahorro. Si lo hubiera declarado a su valor real, la ganancia sería casi nula. Lo que se ahorra en un impuesto se suele pagar en el otro.

Cuando los herederos no se ponen de acuerdo

- **Contador-partidor dativo (art. 1057 CC).** Si no hay contador designado en el testamento, los herederos que representen al menos el 50 % del haber hereditario pueden pedir al notario que nombre uno. Su partición, aprobada por el notario, no exige la unanimidad.
- **Bienes indivisibles (art. 1062 CC).** Si un bien no se puede dividir o pierde mucho valor al hacerlo, se adjudica a uno que compensa en dinero a los demás. Pero basta con que uno pida su venta en pública subasta, con admisión de licitadores extraños, para que así se haga.
- **División judicial de la herencia.** El último recurso: lento y caro. Desde el 3 de abril de 2025, antes de acudir al juzgado hay que intentar un medio adecuado de solución de controversias (Ley Orgánica 1/2025).

02

Divorcios y separaciones

La vivienda familiar suele ser el bien más valioso del matrimonio y el más difícil de repartir. Qué dice el régimen económico, qué ocurre con el uso de la vivienda y la hipoteca, y qué impuestos se pagan al adjudicarla o venderla.

- Régimen económico matrimonial
- La vivienda familiar y su uso
- La hipoteca
- Fiscalidad del divorcio

DIVORCIOS

4 El régimen económico y la vivienda familiar

Antes de hablar de vender, averigua **de quién es la vivienda**. La respuesta depende del régimen económico del matrimonio y de cómo se compró.

Régimen	Qué significa para la vivienda
Gananciales	Régimen supletorio del Código Civil. Lo adquirido durante el matrimonio es de ambos. Al divorciarse hay que **liquidar la sociedad de gananciales**: inventario, valoración y reparto.
Separación de bienes	Cada cónyuge es dueño de lo suyo. Si compraron la vivienda a medias, son copropietarios: un **proindiviso** que se resuelve como se explica en el bloque 3.
Regímenes forales	Separación de bienes en Cataluña y Baleares, consorcio conyugal en Aragón, sociedad de conquistas en Navarra, comunicación foral en parte del País Vasco.

Para comprobarlo, revisa la **escritura de compra**, las **capitulaciones matrimoniales** si las hay y la **nota simple**, que indica si la vivienda está inscrita con carácter ganancial o por mitades indivisas.

Qué hacer con la vivienda familiar

Vender y repartir

La salida más limpia si ninguno puede o quiere quedársela. Cancela la hipoteca y reparte lo que quede.

Adjudicarla a uno

Uno se queda la vivienda y compensa al otro en dinero o asumiendo la hipoteca.

Mantenerla en común

Temporalmente, por ejemplo hasta que los hijos sean mayores. Conviene pactar quién paga qué y cuándo se venderá.

Uso atribuido

Si hay hijos menores, el uso suele atribuirse a ellos y al progenitor con quien conviven.

El artículo 96 del Código Civil

A falta de acuerdo aprobado por el juez, el uso de la vivienda familiar corresponde a los hijos comunes menores y al cónyuge en cuya compañía queden, hasta que alcancen la mayoría de edad. El uso no cambia la propiedad, pero condiciona la venta: para disponer de la vivienda cuyo uso corresponde al cónyuge no titular se necesita el **consentimiento de ambos o autorización judicial**. Pregunta siempre si hay sentencia o convenio regulador y qué dice de la vivienda.

El divorcio de mutuo acuerdo sin hijos menores puede formalizarse ante notario desde la Ley 15/2015; si hay hijos menores, lo aprueba el juez. La liquidación de los gananciales puede incluirse en el convenio regulador o hacerse después en escritura notarial.

DIVORCIOS

5 La hipoteca y la fiscalidad del divorcio

La hipoteca no se divorcia

Los dos firmantes siguen siendo deudores ante el banco aunque la vivienda se adjudique a uno de ellos. Para que el que sale quede liberado, el banco tiene que aceptar una **novación** del préstamo con la salida de ese titular, y solo lo hará si quien se queda puede asumir la cuota en solitario. Es el motivo más frecuente por el que una adjudicación pactada acaba en venta.

> **Antes de prometer una adjudicación**
>
> Pide a quien quiere quedarse que consulte con su banco o con un intermediario de crédito si puede asumir la deuda y, si hay que compensar en dinero, si puede financiar la compensación. Detectarlo en la primera semana te ahorra meses.

Fiscalidad del divorcio

Impuesto	Tratamiento
ITP y AJD	Las adjudicaciones a los cónyuges al disolver la sociedad de gananciales están exentas. En separación de bienes, la extinción del condominio sobre la vivienda tributa normalmente por AJD (capítulo 7).
Plusvalía municipal	No están sujetas las transmisiones entre cónyuges, o a favor de los hijos, en cumplimiento de sentencias de nulidad, separación o divorcio, ni las adjudicaciones al liquidar la sociedad de gananciales. En la venta posterior, el periodo se cuenta desde la adquisición original.
IRPF	Si cada cónyuge recibe lo que le corresponde, no hay ganancia patrimonial. Puede haberla si uno recibe más de su parte y compensa al otro (exceso de adjudicación).
Venta a un tercero	Tributa como cualquier compraventa: cada cónyuge declara su ganancia en el IRPF y paga su parte de la plusvalía municipal.

> **Neutral con los dos, transparente con los dos**
>
> En un divorcio, cualquier mensaje que envíes a una parte debe poder leerlo la otra. Envía la misma información a ambos, por escrito, y no comentes con uno lo que ha dicho el otro.

03

Proindivisos

Cuando un inmueble pertenece a varias personas y alguna quiere salir. Las cuatro salidas posibles, cómo funciona la extinción de condominio, qué impuestos paga y por qué es una de las operaciones más interesantes para el agente.

- Las cuatro salidas
- Extinción de condominio
- AJD, plusvalía e IRPF
- Venta de la cuota

6

PROINDIVISOS

Las salidas de un proindiviso

Hay proindiviso cuando un inmueble pertenece a varias personas por cuotas: hermanos que heredan, parejas que compraron a medias, amigos o socios. El **artículo 400 del Código Civil** dice que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y que cualquiera puede pedir en todo momento la división. Las decisiones de administración se toman por mayoría, pero **para vender el inmueble completo hace falta el acuerdo de todos**.

Salida	Cómo funciona	Para el cliente
Venta conjunta	Todos firman el encargo y la escritura y se reparten el precio según su cuota.	La opción con mejor precio.
Extinción de condominio	Uno se adjudica el inmueble y compensa a los demás en dinero o asumiendo la deuda.	Rápida y con poca fiscalidad.
Venta de la cuota	Cada copropietario puede vender su parte sin permiso de los demás (art. 399), pero estos tienen **derecho de retracto** (art. 1522): pueden quedarse la cuota pagando lo mismo que el comprador, en 9 días desde la inscripción de la venta o desde que la conocen.	Liquidez rápida, pero con un descuento importante sobre su valor.
Acción de división	Vía judicial. Si el inmueble no se puede dividir y no hay acuerdo para adjudicarlo a uno, se vende en pública subasta y se reparte el precio (art. 404).	Lenta, cara y con precios más bajos.

Negociación previa obligatoria

Desde el 3 de abril de 2025, la Ley Orgánica 1/2025 exige intentar un medio adecuado de solución de controversias (negociación entre las partes, mediación, oferta vinculante…) antes de presentar la mayoría de demandas civiles, incluida la acción de división. Una valoración neutral hecha por un agente es una base excelente para esa negociación.

Vender solo la cuota: pros y contras

A favor	En contra
Liquidez sin esperar a los demás	Precio muy inferior a la parte proporcional del valor
No necesita el consentimiento del resto	Retracto de los demás copropietarios
Suele empujar a los demás hacia un acuerdo	Conflicto con el nuevo copropietario, a menudo un inversor

PROINDIVISOS

7 La extinción de condominio y sus impuestos

La extinción de condominio es la operación estrella del proindiviso: uno de los copropietarios se queda el inmueble y compensa a los demás. Si el bien es **indivisible** (una vivienda lo es) y la comunidad **desaparece por completo**, no se considera una compraventa.

Impuesto	Tratamiento
AJD	Lo paga quien se queda el inmueble, **solo sobre la parte que adquiere**, no sobre el valor total (Tribunal Supremo, sentencia 344/2019, criterio que ha asumido la Dirección General de Tributos). En Asturias, el tipo general es el 1,2 %. La base no puede ser inferior al valor de referencia de esa parte.
TPO	No se aplica si la comunidad se extingue del todo. Sí se aplica si solo salen algunos copropietarios y los demás siguen en comunidad, o si la compensación excede de lo que corresponde sin que el exceso se deba a la indivisibilidad.
Plusvalía municipal	No sujeta: quien se queda no adquiere un bien nuevo, sino que concreta su derecho. En la venta posterior se contará desde la adquisición original.
IRPF	Sin exceso de adjudicación, quien sale no tiene ganancia patrimonial.

Ejemplo en Asturias

Dos hermanos heredan a partes iguales un piso valorado en 180.000 €. Uno se lo queda y compensa al otro con 90.000 €. Paga de AJD el 1,2 % de los 90.000 € que adquiere: **1.080 €**. No hay plusvalía municipal y el hermano que sale no tiene ganancia en el IRPF. Si comprara esa misma mitad a un extraño, pagaría ITP al 8 % o más.

Matices que debes conocer

Hacienda ha confirmado en 2026 que también tributa por AJD la extinción del condominio cuando solo afecta a la nuda propiedad. Si hay varios inmuebles en común, cada uno se analiza por separado: lo que en uno es extinción, en otro puede ser una simple modificación de comuneros. Con varios inmuebles, que lo revise siempre el asesor.

04

Captación y gestión

Dónde nacen estas operaciones, qué propuesta de valor les ofreces a los propietarios y cómo trabajar con varias partes sin perder la confianza de ninguna.

- Fuentes de captación
- Propuesta de valor
- Ética y buenas prácticas
- Checklist del primer contacto

8

CAPTACIÓN

Captar y gestionar estos encargos

Dónde nacen estas operaciones

- **Abogados de familia y de sucesiones, mediadores y gestorías:** necesitan una valoración neutral y alguien que venda o facilite la adjudicación.
- **Asesorías fiscales** que tramitan el Impuesto sobre Sucesiones y conocen las herencias en curso.
- **Administradores de fincas:** pisos vacíos, recibos que paga un heredero, vecinos que preguntan.
- **Tu farming:** viviendas cerradas, buzones llenos, persianas que no se suben.
- **Contenido en redes:** publicaciones que respondan a «qué hago con el piso que he heredado» o «cómo salgo de un proindiviso».
- **Tus propios clientes** y su entorno familiar.

Tu propuesta de valor

Valoración neutral

Un informe con datos de mercado que todas las partes aceptan como punto de partida.

Mapa de opciones

Vender, adjudicar o vender la cuota, con el resultado aproximado de cada opción para cada parte.

Coordinación

Notario, abogado, gestoría, banco y tasador en un calendario compartido.

Gestión práctica

Llaves, vaciado, suministros y visitas, sin que ningún propietario tenga que desplazarse.

Ética y buenas prácticas

Encargo firmado por todos	Vender exige el acuerdo de todos los titulares. Un encargo firmado solo por uno no te protege ni te permite vender.
La misma información para todos	Siempre por escrito, y a todas las partes a la vez.
Honorarios claros	Quién los paga y cómo se reparten, desde el primer día.
Respeto al duelo	En las herencias y los divorcios hay emociones: respeta los tiempos de cada persona.
Deriva al profesional	Cuando la pregunta es jurídica o fiscal, la respuesta la da el abogado, el notario o el asesor.
Protección de datos	No compartas datos de una parte con otra sin su consentimiento, ni los introduzcas en herramientas de IA.

Checklist del primer contacto

1

Titulares

Quiénes son y cómo figura el inmueble en el Registro (pide la nota simple).

2

Situación jurídica

Herencia aceptada o no, testamento o declaración de herederos; sentencia o convenio de divorcio y qué dice de la vivienda.

3

Cargas y ocupación

Hipoteca pendiente, embargos, quién vive en la vivienda y con qué título.

4

Impuestos pendientes

Sucesiones y plusvalía de la herencia, con sus plazos.

5

Qué quiere cada parte

Vender, quedarse, esperar. Y quién decide de verdad.

6

Siguiente paso

Con fecha y responsable.

Actividad práctica del curso

Tres hermanos heredan a partes iguales el piso de su padre en Oviedo, fallecido en marzo de 2026 con testamento. El piso vale 180.000 € en el mercado (valor de referencia: 165.000 €) y no tiene hipoteca. Uno de los hermanos quiere quedárselo; los otros dos quieren vender. Entrega en el Campus:

1. Los pasos y documentos necesarios hasta poder vender o adjudicar, con los impuestos de la herencia y sus plazos.
2. Las opciones posibles, con sus ventajas e inconvenientes.
3. El AJD si el hermano que quiere quedarse compensa a los otros dos.
4. Un mensaje neutral a los tres hermanos proponiendo una primera reunión.

ANEXO A

Cuadro resumen de impuestos

Operación	ITP / AJD	Plusvalía municipal	IRPF
Herencia	No (paga Sucesiones)	Sí, los herederos: 6 meses	Exenta la del fallecido
Liquidación de gananciales	Exenta	No sujeta	Sin ganancia salvo excesos
Extinción de condominio	AJD sobre la parte adquirida	No sujeta	Sin ganancia salvo excesos
Salida parcial de comuneros	TPO	Sí	Ganancia o pérdida
Venta a un tercero	El comprador paga ITP o IVA	Sí, cada vendedor	Ganancia o pérdida de cada vendedor

ANEXO B

Glosario

Acción de división	Demanda con la que un copropietario pide al juez que ponga fin a la comunidad, normalmente mediante la venta en subasta.
Beneficio de inventario	Forma de aceptar la herencia en la que el heredero solo responde de las deudas con los bienes heredados.
Contador-partidor	Persona que hace el reparto de la herencia: designada en el testamento o, a petición de herederos con el 50 %, por el notario (dativo).
Convenio regulador	Acuerdo de los cónyuges sobre las consecuencias del divorcio: hijos, vivienda, pensiones y reparto de bienes.
Exceso de adjudicación	Lo que un comunero o heredero recibe por encima de su cuota. Si se debe a que el bien es indivisible, no tributa por TPO.
Extinción de condominio	Fin de la copropiedad mediante la adjudicación del bien a uno, que compensa a los demás.
Legítima	Parte de la herencia que la ley reserva a determinados herederos (hijos y descendientes, padres, cónyuge).
MASC	Medio adecuado de solución de controversias: negociación, mediación, conciliación u oferta vinculante, obligatorio antes de muchas demandas civiles desde 2025.
Proindiviso	Situación en la que un bien pertenece a varias personas por cuotas.
Retracto de comuneros	Derecho de un copropietario a quedarse la cuota que otro vende a un extraño, pagando el mismo precio.
Vecindad civil	Determina qué derecho civil (común o foral) se aplica a la herencia y al matrimonio.

Inmobiliarios Autónomos

La infraestructura de una agencia, sin dejar de ser autónomo.

www.inmoautonomos.es

© 2026 Inmobiliarios Autónomos · Material del Campus para uso exclusivo del alumno