

Anticipo de legítima

Nos preguntan si es posible heredar la propiedad de un inmueble, aun cuando el propietario original esté con vida. Al respecto, la respuesta es positiva. Es perfectamente legal heredar una propiedad en vida, mediante un procedimiento denominado anticipo de legítima.

Para realizar dicho trámite se tendrá que contar con una minuta en la que el anticipante, la persona que ostenta la propiedad del inmueble, manifieste su voluntad de entregar la propiedad de dicho inmueble al anticipado, su heredero.

Asimismo, será necesario que la minuta cuente con una cláusula expresa de aceptación del anticipo de herencia y que, además, se señale el valor monetario que se le da a la propiedad.

Esta operación no conlleva pago de Impuesto a la Renta ni tampoco pago de alcabala. La minuta dará origen a una escritura pública y la transferencia de propiedad tendrá que inscribirse en los Registros Públicos.

Igualmente, se deberá acreditar la condición de heredero con la partida de nacimiento, así como identificar adecuadamente al bien inmueble con la partida registral correspondiente. Por tanto, se sugiere tramitar un Certificado Registral Inmobiliario (CRI) para mayor seguridad en la Sunarp.

La persona que desea realizar el anticipo de herencia debe

tener en cuenta que tiene herederos forzosos; estos son, en grado descendiente, cónyuge e hijos; y en grado ascendiente, padres, abuelos o bisabuelos. Los herederos forzosos no pueden ser excluidos de la herencia sin que exista causa legítima, ya sea por desheredación o por indignidad.

Es importante considerar que las donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa expresa. La colación de los bienes se hace a elección de quien colaciona, devolviendo el bien a la masa hereditaria o reintegrando a esta su valor.