

Els pactes successoris.

Una forma de garantir una successió pacífica dels patrimonis forestals



Àlex Serrahima

Advocat i silvicultor.
Membre de la
Junta de Govern del
Consorti Forestal de
Catalunya.

reixerien o quedarien limitades, però quan estem davant de patrimoni immobiliari, i especialment de finques rústiques, les diferents opinions entre els cridats a una herència, els sentiments, les intromissions de terceres persones, o fins i tot, les ambicions de cadascú, provoquen un atzucac que generalment se soluciona partint o venent, sense pensar gaire en com quedarà aquell patrimoni. Lògicament, tot depèn de cada cas, del patrimoni i de cada família, però quan les coses es travessen no s'augura gaire bon resultat.

Com bé sabem, el problema base de les finques forestals és el seu escàs o nul rendiment econòmic, i en la majoria dels casos, la seva necessitat d'inversió contínua, no només en diners sinó també en dedicació i gestió dels problemes, quotidians o extraordinaris, que tard o d'hora apareixen. Alhora, el fet que els patrimonis forestals estiguin majoritàriament compostos per masies i construccions, terrenys

Una de les coses que saben més greu és veure discussions entre familiars per motiu d'una herència. Quan això succeeix, generalment a causa d'un testament mal fet o insuficient, o d'una successió intestada, no només se n'acaben ressentint les relacions entre la família, sinó que també acaba rebent el propi patrimoni a heretar. Si estiguéssim parlant de diners en líquid, gran part de les disputes desapareixerien o quedarien limitades, però quan estem davant de patrimoni immobiliari, i especialment de finques rústiques, les diferents opinions entre els cridats a una herència, els sentiments, les intromissions de terceres persones, o fins i tot, les ambicions de cadascú, provoquen un atzucac que generalment se soluciona partint o venent, sense pensar gaire en com quedarà aquell patrimoni. Lògicament, tot depèn de cada cas, del patrimoni i de cada família, però quan les coses es travessen no s'augura gaire bon resultat.

agraris i sobretot superfícies de bosc, comporta que resultin uns valors econòmics elevats, la qual cosa en determinats casos, i segons com es valorin, implica que s'hagin d'abonar importants quantitats en, per exemple, legítimes als legitimaris.

En qualsevol dels casos, tal com s'ha insistit en altres edicions d'aquesta revista, és importantíssim planificar bé una futura successió, no només per qüestions fiscals, que també. Per tant, és aconsellable fer un bon testament que no només observi un repartiment determinat, sinó que també valori cadascun dels béns, simuli les legítimes que per Llei poden correspondre als descendents, si n'hi ha, i es procuri garantir que una vegada el propietari hagi traspassat, no sorgeixin conflictes familiars, especialment amb el cònjuge supervivent, per exemple.

Cada propietari ha de tenir el seu criteri, i la casuística és enorme. Hi ha propietaris que fan donacions en vida (les quals poden computar a la legítima) i són també una forma totalment vàlida. Però entre fer donacions en vida i deixar-ho tot previst en un testament hi ha un punt entremig, que són els Pactes Successoris. Si bé n'existeixen varis tipus, per aquest article ens interessen els "Pactes Successoris d'atribució particular".

Els pactes successoris d'atribució particular són un pacte entre el propietari i l'afavorit (no té per què ser l'hereu) on es disposa que una vegada falti el propietari, l'afavorit serà llegatari i, per tant, rebrà en herència la finca o finques que s'hagin acordat. Realment és com un llegat, que es pot ordenar en un testament, amb la diferència que el pacte successori requereix que l'afavorit l'accepti de forma expressa. Per tant, és un acord entre les dues parts, el qual

s'ha d'atorgar en escriptura pública. Alhora, a diferència del testament, que el propietari sempre el pot canviar quan vulgui, els pactes successoris són irrevocables, a excepció feta que hi hagi acord de modificar-lo o extingir-lo entre els mateixos atorgants. En els pactes successoris també s'hi poden establir càrregues o obligacions modals, i lògicament, preveure-hi substitucions vulgars pel cas que l'afavorit premori al propietari, i així se li prevegi una persona substituïda. D'altra banda, una vegada formalitzat el pacte, el propietari no podrà transmetre ni gravar la finca o finques acordades, sense el consentiment de l'afavorit; i en qualsevol dels casos, el pacte successorí preval sobre el testament i, per tant, s'entendrà nul·la qualsevol disposició testamentària que el contradigui. Finalment, el pacte successorí d'atribució particular també es pot inscriure en el Registre de la Propietat, a major publicitat.

Realment, aquesta figura s'ajusta molt a les finques forestals, sobretot quan es vol garantir un relleu generacional sense que això impliqui que el propietari s'hagi de desprendre de la finca abans d'hora. Vist des de la perspectiva de l'afavorit, un pacte successorí d'atribució particular li permet tenir la confiança que arribat el moment, tota la dedicació, inversió i apreciació a la finca es veurà garantida, i per tant la rebrà en herència. I aquest matis és el que, en determinats casos, fa engrescar a la següent generació a continuar el llegat familiar i patrimonial.

Quan un propietari vulgui atorgar un pacte successorí d'atribució particular és important assessorar-se bé prèviament. De notaries especialitzades en sòls rústics n'hi ha poques i sovint fan el redactat de les proformes d'escriptures amb el mínim i imprescindible que marca la Llei. D'aquí que en determinats casos sigui aconsellable portar la proforma bona i feta a la Notaria, per tal que el Notari la pugui observar i, si és el cas, donar el seu parer.

En qualsevol cas, és necessari que el propietari conegui bé el seu propi patrimoni. Per tant, ha de saber quantes finques registrals componen la seva finca o finques, i saber si els límits i cabuda de les mateixes coincideixen amb el Cadastre i la seva realitat extraregstral (límits reals de la finca, ja sigui per mitjà de fites o termes, relleus naturals, elements de separació, entre d'altres). Aquest fet és important, ja que sovint es té la creença que la finca està composta per una única finca registral i quan s'obre un procés successorí s'observa com aquesta mateixa finca estava composta per altres finques registrals, segurament de parcel·les o peces més petites. En conseqüència, si el pacte successorí d'atribució particular només contemplava una sola finca registral comporta, d'entrada, que les demés que no es van preveure puguin quedar-ne fora (hi ha excepcions molt concretes); i això pot comportar desavinences o sorpreses entre cridats a l'herència.

Comprem fusta d'acàcia amb escorça

Comprem acàcia serrada a mida o pal sencer fins a 6 metres de llargada.

- Ø Diàmetres entre 6 i 14cm
- Llargada màxima de 6m

Contacte :

✉ pau@fitorforestal.com

☎ 674310503





Així mateix, quan la finca que es vol atribuir per mitjà de pacte successori integri una o diverses construccions (masies, masoveries, corrals, etcètera) és aconsellable definir el seu estat constructiu actual, ja que si l'afavorit hi realitza obres o inversions al seu càrrec, cal poder-les separar de com es va trobar els immobles en el moment d'atorgar l'escriptura. El motiu és que si no es diferencia bé, pot donar-se el cas que l'afavorit, en el moment d'heretar, hagi de valorar les construccions i la finca amb totes les millores que hi ha realitzat al llarg dels anys, la qual cosa pot implicar que el seu valor econòmic s'incrementi i aquest s'hagi d'imputar a l'herència

de l'atorgant, fet que pot comportar no només desavinences entre familiars, sinó també d'índole fiscal.

D'altra banda, en el propi pacte successori també s'hi poden preveure disposicions de caràcter modal per una vegada s'obri la successió, com són per exemple, ordenar que l'afavorit hagi de demanar que se celebrin un nombre determinat de Misses per l'ànima del propietari causant, que hagi de fer una donació de diners a una entitat o institució concreta, o fins i tot imposar la prohibició de vendre la finca durant un determinat temps, entre d'altres.

També, en el mateix pacte successori es poden imposar càrregues com tenir cura i atenció del propietari atorgant durant la seva vida, o de tercers (per exemple el seu cònjuge), o d'altres de naturalesa real com són la constitució de drets d'ús o d'habitació a favor, per exemple, del cònjuge supervivent que sobrevisqui al propietari per tal de garantir que pugui continuar vivint en el domicili en què ho hagi fet fins ara (relatiu als drets d'ús i d'habitació vegeu revista número 147 del Catalunya Forestal).

En tot cas, en el supòsit de voler atorgar un pacte successori d'atribució particular és aconsellable rumiar-ne bé l'objectiu i finalitat, i especialment el redactat final que s'elevi a públic, ja que una vegada formalitzada l'escriptura aquesta és irrevocable de forma unilateral, a excepció feta que l'afavorit també ho accepti davant de Notari.

En qualsevol dels casos, l'atorgament d'un Pacte Successori no allibera al propietari de la necessitat d'atorgar testament per als restants béns de la seva propietat. I alhora, calcular bé l'impacte fiscal i les legítimes dels demés descendents. Això és perquè, com s'ha dit, el problema que té el patrimoni rural és que incrementa notablement el cabal relicte quan aquests, malauradament, no generen un rendiment econòmic atractiu i això pot comportar reclamacions econòmiques entre germans, si n'hi ha.

En definitiva, els Pactes Successoris d'atribució particular venen a ser una eina més a l'abast del propietari, que ben redactats i plantejats, poden ajudar a garantir la conservació del patrimoni rural i forestal familiar. ●

