

Heretar un pis entre germans: què passa si un no vol vendre?

Heretar un pis entre germans pot generar desacords sobre què fer amb l'habitatge. Un necessita vendre, un altre prefereix esperar i un tercer vol conservar-lo pel seu valor sentimental. Quan les posicions es mantenen, l'herència pot convertir-se en una font de conflictes i despeses.

La negativa d'un germà pot impedir una venda de comú acord, però **no significa que els altres hagin de romandre indefinidament en una propietat compartida**. Existeixen vies per resoldre la situació, i vendre a un tercer no és l'única alternativa.

Per entendre quines opcions hi ha, convé distingir si l'herència està pendent de repartir o si el pis ja s'ha adjudicat als germans. A continuació, expliquem les regles del Codi civil de Catalunya, l'aplicació de les quals s'ha de comprovar en cada cas.

EL PRIMER PAS: COMPROVAR COM S'HA REPARTIT L'HERÈNCIA

Acceptar una herència i repartir-ne els béns són operacions diferents. Mentre l'herència roman sense dividir, els cohereus participen en el conjunt del patrimoni hereditari. No s'ha de donar per fet que cadascun ja tingui adjudicada una part de cada immoble.

La **partició de l'herència** permet concretar quins béns o drets rep cada hereu. Els germans poden acordar que un es quedi l'habitatge i els altres rebin altres béns o compensacions, o adjudicar-se el pis en percentatges.

Si el pis ja s'ha adjudicat a diversos germans, existeix una copropietat: cadascun és titular d'una quota sobre l'habitatge. Per això, abans de plantejar una solució, cal revisar el testament, l'escriptura d'acceptació i adjudicació —si existeix— i la situació registral de l'immoble.

Aquesta distinció es fonamenta en els **articles 463-1, 464-6 i 464-10 del Codi civil de Catalunya**.

LA VENDA DEL PIS SENCER REQUEREIX L'ACORD DE TOTS

Per vendre voluntàriament la totalitat d'un habitatge compartit, **no n'hi ha prou que hi estigui d'acord la majoria dels germans**. L'article 552-7.6 del Codi civil de Catalunya exigeix unanimitat per als actes de disposició. Si l'immoble encara forma part d'una herència sense repartir, l'article 463-5.1 també estableix aquesta exigència.

Per exemple, si tres germans són propietaris a parts iguals, dos d'ells no poden vendre el pis sencer prescindint del tercer, encara que les seves quotes sumin més de la meitat.

Ara bé, rebutjar una oferta concreta i oposar-se a qualsevol solució són situacions diferents. El desacord sobre el preu es pot abordar amb una valoració independent; quan el problema és que un vol mantenir la propietat i els altres volen sortir-ne, caldrà estudiar altres alternatives.

UN GERMÀ POT QUEDAR-SE EL PIS I COMPENSAR ELS ALTRES

Quan un vol conservar l'habitatge, una opció és adjudicar-se'l íntegrament i compensar econòmicament els altres. Si l'herència encara no s'ha repartit, també es pot estudiar un repartiment amb altres béns hereditaris.

L'acord hauria de concretar el valor de l'immoble, la quantitat que rebrà cada germà, la forma de pagament i el moment de formalització. A més, convé comprovar que qui es queda el pis disposa de finançament suficient i revisar les despeses i les conseqüències fiscals de l'operació.

***Exemple orientatiu:** tres germans tenen un terç d'un habitatge sense càrregues que, de comú acord, valoren en 300.000 euros. Si un se l'adjudica íntegrament, la compensació corresponent als altres seria de 100.000 euros per a cadascun, sense incloure les despeses i els impostos que corresponguin.*

A Catalunya, l'article 552- 11.5 preveu l'adjudicació d'un bé indivisible al cotitular interessat, amb l'obligació de pagar als altres el valor pericial de les seves participacions. L'article 464-8.2 remet a aquestes regles per als béns indivisibles en la partició hereditària, llevat de voluntat contrària del difunt o acord unànime dels cohereus.

QUAN NO HI HA ACORD: SOL·LICITAR LA PARTICIÓ O LA DIVISIÓ

Si la negociació no permet resoldre el conflicte, la via adequada depèn de la situació de l'herència.

Si està pendent de repartir, l'article **464-1** reconeix a cada cohereu el dret a sol·licitar la partició, amb les excepcions legalment previstes. Si no s'arriba a un acord ni escau fer-la d'una altra manera, l'article **464-7.2** permet instar la partició judicial.

Si el pis ja pertany als germans en copropietat, els articles **552-10 i 552-11** permeten sol·licitar la divisió de la cosa comuna. Aquesta expressió jurídica es refereix a posar fi a la propietat compartida; no significa necessàriament dividir físicament l'habitatge. Cal comprovar si existeixen límits aplicables, com ara un pacte vàlid d'indivisió.

Abans de presentar una demanda, també cal atendre el requisit de negociació prèvia. L'**article 5 de la Llei orgànica 1/2025** exigeix, amb caràcter general en els processos civils afectats, acudir a un mitjà adequat de solució de controvèrsies. Pot tractar-se, per exemple, d'una negociació entre les parts o els seus advocats, o d'una mediació, complint els requisits legals.

Això obliga a intentar i acreditar la negociació quan correspongui, **però no obliga a acceptar un acord**. Per això convé preparar correctament aquest pas des de l'inici.

EL DESACORD NO PORTA AUTOMÀTICAMENT A UNA SUBHASTA

A Catalunya, si l'habitatge és indivisible o perd notablement el seu valor en dividir-se, l'article **552-11.5** estableix regles específiques:

- Si un cotitular vol adjudicar-se'l, ha de compensar els altres.
- Si hi ha diversos interessats, té preferència qui tingui una participació més gran.
- Si coincideixen l'interès i la participació, decideix la sort.
- Si cap cotitular està interessat a adjudicar-se'l, es ven i es reparteix el preu.

Per tant, **demanar la divisió no equival a imposar una venda immediata al comprador escollit per un dels germans.** La solució s'ha d'ajustar a les regles legals i a les circumstàncies de l'immoble.

PREPARAR UNA SOLUCIÓ ABANS QUE EL CONFLICTE S'AGREUGI

Abans d'iniciar una reclamació, convé reunir la documentació i formular una proposta que els altres puguin valorar. Per fer-ho, resulta útil:

- **Revisar la titularitat i les càrregues:** testament, escriptura d'herència, nota simple i possibles drets d'usdefruit.
- **Obtenir una valoració independent:** ajuda a centrar la negociació en una referència objectiva.
- **Concretar les alternatives:** venda a un tercer, adjudicació a un dels germans o repartiment amb altres béns, si encara escau.
- **Documentar la proposta:** import, terminis, finançament i condicions de formalització.

L'objectiu és que cada germà conegui les seves opcions i les conseqüències de cada decisió abans d'assumir compromisos o iniciar un procediment.