

CIVIL. Divorcio e hipoteca: ¿Cómo salir del conflicto?. Lo que parecía y fue un idílico matrimonio puede convertirse en un temido divorcio. Fueron 126.400 las demandas de divorcios que se registraron en 2014, lo que supone un aumento del 7,2% respecto al año anterior según los datos de la Sección Estadística del Consejo General del Poder Judicial –de ellas 75.795 demandas fueron consensuadas, es decir, de mutuo acuerdo, y 50.605 fueron no consensuadas-. Y durante el primer trimestre se han registrado 33.009 demandas de divorcio según esta misma fuente.

Pero cuando lamentablemente llega el fin de la unión matrimonial muchas son las preguntas y otros tantos los problemas y conflictos que suelen presentarse, sobre todo cuando la separación no se da de mutuo acuerdo. Por ello cuando confluyen vivienda, hipoteca y divorcio, ¿qué opciones tienen los implicados?

Existen varias soluciones como por ejemplo que se produzca la venta del inmueble a un tercero, o bien que se produzca la venta a uno de los cónyuges. Pero además existe otra opción con más ventajas fiscales: la extinción de condominio.

¿Qué es? Se trata de una solución para disolver la propiedad de un bien común, en este caso el bien es la vivienda que ha sido adquirida por ambos cónyuges –presumiblemente al 50% cada uno-.

Es una operación en la que uno de los dos propietarios cede su parte de la propiedad de la vivienda a la otra parte. Lo más normal es que se produzca una compensación económica para quien cede su parte del inmueble –aunque no tiene por qué ser así-. Además la extinción de condominio reporta un mayor ahorro fiscal que si se opta por la compraventa del bien ya que mientras que con la compraventa hay que afrontar un impuesto del 7%, con la extinción de condominio se procedería a pagar un impuesto del 1% o 1,5% del valor de la

vivienda según la comunidad autónoma, a lo que habría que sumar los gastos del notario –de igual manera se produce un ahorro fiscal muy importante-.

Es mucho más sencillo separarse que desvincularse de una deuda común con el banco"

Pero con la extinción del condominio lo que se produce es que uno de los dos propietarios deja de serlo. Lo que hay que tener claro que en el préstamo hipotecario siguen figurando los dos titulares. Esto implica que en caso de impago de la hipoteca, aunque no se sea propietario de la vivienda hay que responder ante la deuda.

Si lo que realmente queremos es dejar de ser titular de la hipoteca, hay que ejecutar otro paso, que es proceder a la novación de la hipoteca, es decir, cambiar el titular del préstamo hipotecario.

Las entidades bancarias no tienen la obligación de quitar del préstamo hipotecario a uno de los titulares, es decir a uno de los deudores, y únicamente procederá a ello si verdaderamente le interesa desde el punto de vista del negocio.

Pedir un préstamo hipotecario con tu pareja es un contrato que supera, en muchas ocasiones, el compromiso del matrimonio. Es mucho más sencillo separarse que desvincularse de una deuda común con el banco". En este sentido recomienda "vivir unos años con la pareja antes de plantearse comprar un hogar en común con financiación bancaria, para que tengamos cierta seguridad que la relación no se romperá demasiado pronto. El amor es una cosa muy distinta a endeudarse con un banco, nunca lo olvidemos".

Aunque es una operación que aporta ventajas en los últimos tiempos no ha sido de las preferidas por las entidades financieras. Éstas no suelen acceder a



su concesión ya que de hacerlo acceden a eliminar a uno de los titulares de la hipoteca y por lo tanto se produce la salida de una de las garantías que tenía el banco para el cumplimiento del pago de la deuda.

El proceso de divorcio se puede llevar a cabo de la mejor de las maneras, es decir de mutuo acuerdo y facilitando por ambas partes todo o bien puede que no sea así. En esta última situación, el artículo 400 del Código Civil dice que “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común” –en este caso la propiedad de la vivienda– por lo que es posible acudir a la vía judicial para que sea el juez el que ordene la extinción de condominio.





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

12

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

13

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

16

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS



ABOGADOS