

Finanzas personales



Divorcio y vivienda: ¿cómo sobrevivir?

LA PÉRDIDA DE TIEMPO Y DINERO CRECEN SI NO HAY ENTENDIMIENTO ENTRE LAS DOS PARTES

Lorena Martín

Comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes que las parejas toman en su vida en común. Entonces, todo son esperanzas de felicidad. Pero, en la mayoría de los casos, el amor no es

suficiente. Las demandas de divorcio presentadas en 2021 sumaron 93.505, un 2,7% más que en 2020, según el CGPJ. En el proceso de separación, la gestión del inmueble genera quebraderos de cabeza al no ser fácilmente divisible. ¿Qué sucede si uno quiere vender y el otro no? ¿Y si hay hipoteca?

A riesgo de parecer un despropósito, los expertos aconsejan regular los efectos de un supuesto divorcio antes del sí quiero. «Se recomienda definir las capitulaciones

matrimoniales en un notario, que establecen las consecuencias económicas en caso de separación», según cuenta **Abel Marín**, socio del despacho Marín & Mateo Abogados. Si no se tienen en cuenta estos documentos antes o durante el matrimonio, se tendrá que aceptar el régimen que define la comunidad autónoma. En Cataluña y las Islas Baleares hay separación de bienes mientras que, en la mayoría de comunidades, los matrimonios se rigen por la socie-

dad de gananciales. En estos casos, las dos partes se repartirán a partes iguales los beneficios obtenidos indistintamente en la relación.

Una vez formalizado el divorcio, existen varios caminos: vender a un tercero, ceder a una de las partes o alquilarla. La decisión de vender pasaría por definir el valor del bien en primera instancia.

«En la mayoría de ocasiones se llega a un acuerdo. Pero si hay conflicto se acudirá a un juzgado y a una empresa tasadora, en cuyo caso la

casa puede acabar en una subasta y obtener un importe más bajo que extrajudicialmente», señala **Arantxa Goenaga**, socia del despacho Círculo Legal Barcelona. No conseguir un buen entendimiento con la ex pareja muchas veces no se puede elegir, pero se debe acatar la repercusión en el bolsillo y el tiempo, teniendo en cuenta que el precio de una subasta puede llegar a ser un 30% menor y el tiempo se puede extender hasta más de un año.

Cuando una de las dos personas quiere quedarse con toda la casa y la otra está dispuesta a ceder la suya, hay figuras legales más beneficiosas que la venta. Por ejemplo, si el régimen es de separación de bienes, se podrá escoger lo que se llama una exención de condominio. «Solo tributa por Actos Jurídicos Documentados, aplicando entre un 0,5% y un 1%», mientras que el impuesto de transmisiones patrimoniales -que se paga al vender- asciende al 10%, añade **Goenaga**. Con esta figura también se ahorran otros gastos como la plusvalía municipal. En estos casos, el que adquiere la vivienda deberá abonar una cantidad al otro a modo de compensación y poner la hipoteca a su nombre. Aunque las sombras que hay en las separaciones crecen cuando hay una hipoteca de por medio. Y pasa en la mayoría de casos. Es común que el banco no quiera pasar de tener dos garantías a una y es posible que pida otro aval o que lo rechace si no lo ve un buen negocio. «Una parte se queda sin vivienda pero sigue siendo titular y, si la otra persona deja de pagar, podrían ir en contra de la que ya no vive en esa casa», dice **Antonio Gallardo**, experto hipotecario de iAhorro. Si ocurre esto, se aconseja cancelar y crear una nueva hipoteca en otra entidad.

En un escenario en el que uno se niegue a vender la casa, el que quiere deshacerse del bien puede acudir a la venta de proindiviso,

Las demandas de divorcio en 2021 sumaron 93.505, un 2,7% más que las del año anterior

que implica vender la parte propia a la ex pareja o a un tercero. «Una persona externa no va a comprar el 50% de un piso, por lo que normalmente son inversores que buscan una finalidad más especulativa», cuenta **Goenaga**. En estos casos, el precio desciende notablemente respecto al precio de mercado porque no hay acceso a la propiedad total. Esto puede suponer una oportunidad para la pareja o un desencadenante de conflictos, porque se puede acabar compartiendo casa con una empresa.

¿Y mantener la copropiedad? Las derramas o el IBI pueden generar también tensiones «porque el que sigue viviendo allí debe seguir pagando, pero muchas veces para fastidiar al otro no se pagan», indica **Goenaga**.

Cuando hay hijos

Separarse con niños es uno de los supuestos más complejos, y el resultado de la vivienda dependerá directamente de la custodia. La venta puede llegar a ser un imposible si se considera que la operación supone un riesgo para el menor y el juez no lo autoriza, lo cual pasa comúnmente. «Normalmente no se puede vender porque se atribuye su uso al progenitor que ostenta la guarda y custodia, al menos un tiempo», indica **Marín**. En caso de ser compartida, los jueces decidirán quién podrá aprovechar la casa, a menos que haya un acuerdo. «Puede haber casos en que la vivienda sea del padre y se le atribuya la guarda custodia a la madre y el uso de la casa por tener menos poder adquisitivo. Aunque de carácter temporal hasta que el hijo llegue a cierta edad», añade **Marín**. ¿Y dividir el inmueble? Siempre quedará la opción de segregación en dos casas independientes con la autorización de la junta de vecinos, como han dictaminado varias sentencias. Lo que tampoco estará asegurado en estos casos es que no fluyan las disputas.