



Plz. de los Pinazos, 10. Entre-Planta Dcha
28021 Madrid
Telf.: 649 116 241
Fax: 91 797 67 11
www.padresdivorciados.es
usedimad@gmail.com
<http://padresdivorciados.blogspot.com>

Propiedad de la vivienda tras la separación Por [Defengay](#)

Hace 14 años me separé notarialmente de mi exmujer al descubrir mi homosexualidad, habiendo mantenido una buena relación con ella hasta Agosto de 2006 que desapareció, dejando abandonada a una de mis dos hijas, menor de edad, fruto del matrimonio. Durante todo este tiempo ha estado viviendo sin trabajar, de la misma manera que mis hijas, ellas con sus estudios, haciendome yo cargo de todos los pagos de alimentación, vivienda, ropa, escuelas, etc.

El divorcio fué consolidado con Sentencia en el año 2003.

En el año 1995 compramos un piso otorgandonos la nuda propiedad al 50% cada uno.

Ante su postura intransigente aparecida de golpe y porrazo por mi homosexualidad, a principios del 2007 me interpuso una demanda solicitando deshacer la copropiedad, existiendo Sentencia en firme de la Audiencia desde octubre de 2008, en la que se pronuncia que debe desaparecer la copropiedad, mandando la peritación por un tasador y obligando a la compra a quien pueda estar interesado de los dos, y si no a un tercero.

Por mi parte me encuentro en que le he manifestado mi voluntad de compra, ya que es mi domicilio, pero sin obtener respuesta por su parte.

El problema radica en que ella continua sin pagar la hipoteca, igual que ha hecho siempre, y cada día que pasa va aumentando la cantidad que me adeuda.

Mi pregunta es: ¿No existe alguna manera que obligue a esta señora a pagar la hipoteca de la que es titular? Por otro lado, ¿tengo alguna posibilidad de utilizar lo que me adeuda como pago de su 50% de la propiedad sin tener que recurrir a una reclamación de deuda?

Esta señora es insolvente, me adeuda 120.000€, el valor del piso estará como mucho en 240.000€ y la hipoteca existente es aún de 100.000€.

Respuesta del abogado:

Hola, realmente tu consulta no es complicada, sino que el sistema que la regula complica tu situación.

En primer lugar hablas de que tu ex-mujer te adeuda dinero, pero a no ser que te hayas explicado incorrectamente no es así. No mencionas si lo que les abonas a tu ex e hij@s es por sentencia o por tu libre disposición, aún así y en ambos casos tú no puedes reclamar lo que abonas voluntariamente o por sentencia judicial, más sencillo, si me abonas letras de mi hipoteca y no hay un contrato de por medio no podrás reclamarme nunca un pago hecho voluntariamente.

Respecto del pago de la hipoteca, y teniendo en cuenta que cada uno es propietario del 50%, tu ex a tí no te adeuda nada, sino al banco que es quien es el propietario de la deuda contraída; en el caso de que tú hubieras abonado los importes de la hipoteca, habría que demostrarlo en un procedimiento judicial.

En este momento, tu vivienda va a salir a subasta pública, e imagino que la tasación ya estará efectuada.

**Declarada de Utilidad Publica. Ayuntamiento de Madrid.
Registro Autonómico de Asociaciones ciudadanas: 16.931
Registro de Asociaciones Ayuntamiento de Madrid: 02.041
Telf: 649116241**

**CIF: G-81695025
e-mail: usedimad@gmail.com**

El medio adecuado no es que le comuniques a tu ex que quieres quedarte con la vivienda, sino que te persones mediante abogado y procurador y se lo comuniques al Juez y al banco acreedor. Para participar en una subasta hay que presentar el resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 20 % del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del [artículo 652](#).

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 % del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, se procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Por este motivo es muy importante la negociación con el banco, y saber si la deuda que mencionas es porque le has dejado los 120.000€, o el banco no es acreedor ya que has abonado tú las cantidades de la hipoteca que le correspondían a tu ex. En tal caso, si tendrías que reclamar la deuda para poder compensar en la subasta siempre que lo tengas acreditado, ya que al no existir un tercero acreedor no hay que liquidar deudas en el remate de la subasta.

No puedes adjudicar una deuda si anteriormente no la has reclamado, pero lo que dices que te solicitan es bastante exagerado sin querer entrar en más detalles.

Ampliación de la respuesta tras los comentarios recibidos:

Has estado financiando el 50% de la propiedad de tu ex, y salvo que haya mediado contrato en todo caso se podría estudiar un verbal, no existe reclamación de deuda ya que lo has financiado voluntariamente.

Me contestas que no hay subasta y si la hay, si no hay acuerdo entre las partes, lo que tu denominas compra de un tercero es una subasta judicial, a la que puede acudir cualquier persona interesada en tu vivienda, y quedarse con las cargas de la misma.

Siento decirte tan claramente que la reclamación de cantidad salvo acuerdo o contrato entre los dos, la tienes perdida, y que por supuesto no te metas a pagar la barbaridad de dinero que te están pidiendo.

Deja de abonar la cuota de tu ex y cuando realmente tenga un embargo en su contra te será mucho más fácil el poder gestionar la compra de la misma.

Te aconsejo dejar de pagar y luego ejecutar la sentencia que has relacionado para entonces sí tener una posible deuda a tu favor.