



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>

LA VIVIENDA TRAS EL FIN DE LA PAREJA

¿Quién se queda con la casa?

Separaciones y divorcios suelen acarrear conflictos con la ex pareja para determinar qué hacer con la propiedad. Te contamos las fórmulas.

Que uno de los dos se convierta en dueño pagando su parte al otro, esperar a la decisión del juez sobre la custodia de los hijos o, por las malas, dividir la 'cosa común' son algunas de las soluciones, según la situación de cada familia.

¿Vendemos la casa?, ¿te pago tu parte y cambiamos la escritura?, ¿qué pasa con los niños? Te resolvemos los interrogantes más comunes que aparecen cuando una pareja se rompe:

MOTIVO DE DISCUSIÓN

La persona que renuncia a la vivienda comprada entre los dos recibe de la otra lo que había pagado. La discusión está en la actualización o no del precio

JOSE DURÁN RODRÍGUEZ

jose.duran@que.es

El duro trance de dar por finalizada una relación de pareja puede hacerse aún más doloroso si en la discusión se encuentra la propiedad de una vivienda.

Para evitar disgustos añadidos a la hora de saber quién debe quedarse con la casa o qué derechos se tienen sobre ella conviene tener muy claros cuáles son los distintos regímenes económicos y, sobre todo, estar dispuesto al entendimiento.

"Muchas veces vale más ceder y alcanzar una cuerda antes que llegar a un pleito judicial", señala Asunción Santos, responsable del departamento de Derecho Civil de Legalitas.

EL CONTRATO PRIVADO PUEDE SER PAPEL MOJADO

Una medida que adoptan muchas parejas es la de acordar mediante un contrato privado distintas circunstancias relativas a la vivienda, entre ellas, la propiedad en caso de ruptura.

Es una solución previsoras pero "no una garantía total de que ese pacto previo vaya a llevarse a efecto", dice Santos, "porque en el caso de que haya niños prevalecerá siempre la defensa de sus intereses por el juez".

Otras medidas

Cuando la pareja de novios, sin que haya matrimonio, ha comprado la vivienda a medias, al 50% cada uno, lo más usual en caso de ruptura es que se la quede uno de los dos, pagando la parte del otro propietario. Para ello, "tiene que asumir el préstamo hipotecario y el banco debe liberar a la otra parte", dice el notario José Javier Corral.

USO FRENTE A PROPIEDAD

“El problema es que la casa sea un bien privativo de uno de los cónyuges y el juez dé el uso al otro”, explica Asunción Santos. En ese caso, “el propietario podría venderlo pero nadie querría comprar ese piso”.

El escenario más complicado se produce cuando uno de los dos propietarios no quiere vender su parte al otro ni a terceras personas. Entonces puede producirse el acto de división de la cosa común, el “*actio communi dividundo*”.

Se trata de un proceso judicial que, de no llegar aun acuerdo para la venta, puede concluir con la subasta pública de la casa.

MUY CARO YA LARGO PLAZO

Un matrimonio que inicia su vida como recién casados. Lo más usual en las parejas de novios es vender el piso al otro.

La peor de las soluciones: “Es aconsejable evitar este procedimiento”, recomienda Santos. La división de la cosa común, cuando ésta es una vivienda, supone un proceso judicial que se extiende en el tiempo y que resulta muy costoso. “Es una solución mala”, destaca Mateu, “y se puede solventar sin tener que recurrir a ella”.

De los hijos ‘depende’ quién la disfrutará

La separación de un matrimonio con hijos en común puede acarrear dificultades por la diferencia entre uso y propiedad de la vivienda.

Si es una separación de mutuo acuerdo, las partes firmarán un convenio regulador en el que se hasta La separación de un matrimonio con hijos en común puede acarrear dificultades por la diferencia entre uso y propiedad de la vivienda.

Si es una separación de mutuo acuerdo, las partes firmarán un convenio regulador en el que se atribuye el uso de la vivienda

y se acuerda la liquidación de los bienes gananciales, si los hubiera.

El conflicto surge cuando la separación llega al juzgado para atribuir la guardia y custodia de los hijos la mayoría de edad de los hijos o hasta que alcancen su independencia económica.

El Juez decide la guardia y custodia de los hijos.

El juez ‘manda’: a sentencia determinará quién tiene la guardia y custodia de los hijos, que equivale al uso y disfrute de la vivienda, sin importar de quién sea ésta.

Límite temporal: El juez lo dictamina en la sentencia: puede ser hasta la mayoría de edad de los hijos o hasta que alcancen su independencia económica.

SI TÚ LA QUIERES, LA PAGAS...ENTERA

EL PRECIO, MOTIVO DE DISCUSIÓN

La persona que renuncia a la vivienda comprada entre los dos recibe de la otra lo que había pagado. La discusión está en la actualización o no del precio.

CÓMO AFRONTAR LAS DISTINTAS SITUACIONES.....

El cambio en la propiedad a un solo titular es la extinción del condominio. “Es la solución por las buenas”, explica el abogado Carlos Mateu, “y tiene la ventaja de que se paga el 1% de Actos Jurídicos Documentados en vez del 6% de una compra-venta”.



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>

¿Y SI LA VIVIENDA ES PROTEGIDA?

Si la pareja, o uno de los dos, es adjudicataria de una VPO, deberá comunicar a la Consejería competente de la comunidad autónoma el hecho de la ruptura y pedir autorización para cambiar la escritura a nombre de uno solo de los dos. En ningún caso se podrá vender a un tercero, sí entre ellos pero a precio tasado.

Los regímenes económicos:

BIENES GANANCIALES

Es el régimen económico del matrimonio, con carácter general. Se ponen en común las ganancias obtenidas por cualquiera de los cónyuges a partir del matrimonio, por lo que si hay divorcio, se dividirán entre los dos. Para liquidar los bienes gananciales se hace un inventario para determinar su valor así como las deudas de la sociedad de gananciales. "El incremento del valores lo que se divide entre dos cuando hay divorcio", explica Carlos Mateu.

Bienes Privativos: No cambian de propietario

Pertenecen exclusivamente a uno de los dos miembros de la pareja por haber sido adquiridos previamente. Por tanto, en caso de separación o divorcio, la propiedad de la vivienda que sea un bien privativo no se verá afectada.

Separación de Bienes: Lo tuyo es tuyo y lo mío es mío

En este régimen económico los bienes adquiridos por cada cónyuge antes de la celebración del matrimonio le siguen perteneciendo, así como los que adquiera después. De esta manera, se ahorran bastantes conflictos que puedan surgir. En algunas comunidades autónomas, la separación de bienes se aplica automáticamente, salvo que la pareja haya pactado otra cosa antes del matrimonio. Es el caso de Cataluña, Aragón, Baleares, Navarra y la provincia de Vizcaya.