

# CASUÍSTICA EN HIPOTECAS

## ¿Qué pasa caso de divorcio?

Si la pareja que se divorcia y ambos son titulares del préstamo hipotecario, aún con la sentencia en la mano de divorcio, a efectos de hipoteca seguirán «casados». Es decir, que ambos deberán responder por el pago de la hipoteca. Lo mismo se puede decir a efectos de avalistas si los hubiere (muchas veces los padres de la pareja).

Llegados a este punto lo mejor suele ser evitar la propiedad común y la hipoteca. Para esto hay tres posibles procedimientos :

– Venta de vivienda aun tercero, con lo que se podría liquidar la hipoteca. En este caso salvo que un juez no otorgue el uso de la vivienda a uno (por existir menores a cargo), deberán ambos estar de acuerdo en la operación de venta. Otro problema que puede surgir es que nos e encuentre una oferta superior a lo debido al banco en ese momento. En este caso, el banco debe autorizar la operación puesto que el diferencial (lo que la venta no cubre del préstamo hipotecario) suele pasar a ser un préstamo personal. No suelen los bancos poner facilidades si se da este último caso.

– Se diera dación de pago al Banco. Depende mucho de cuanto préstamo quede por pagar. En este momento, lo bancos, saturados ya de viviendas, son muy refractarios a operaciones de dación de pago. Depende mucho de los casos, pero es una salida poco probable.

– Un miembro de la pareja compra al otro su parte de la vivienda (habitualmente el 50%). En este caso :

\* Régimen de separación de bienes : Hay que hacer una extinción de condominio ante notario donde uno se adjudique el 100% de la vivienda.

\* Régimen de gananciales : 0 ante notario o por vía judicial donde se liquida la sociedad de gananciales.

El problema en ambos casos es que, aunque uno de los dos, se comprometa a pagar el 100% de la hipoteca, a efectos bancarios no queda liberado. Es decir, en caso de impago el banco ira a por ambos y luego el que vendió, tendrá que reclamar a su excónyuge.

Lo más prudente en esos casos suele ser que el que compre rehaga el préstamo hipotecario y se cancele el anterior. Entra en juego de nuevo el banco (que puede ser otro) con sus nuevas condiciones, avalistas... , pero a efectos de paz entre expareja suele ser lo mejor.

### **¿Qué pasa en caso de muerte de fallecimiento del titular de la hipoteca?**

Con hipotecas a plazos tan largos como las concedidas durante la burbuja, este caso va a ser cada vez más frecuente. El principio que rige esto es : «Se hereda todo, lo bueno y lo malo, los activos y las deudas». Por tanto los hijos, cónyuge... quien marque la línea sucesoria y/o testamento heredara la vivienda (o su parte) y la hipoteca. Ahora bien una herencia se puede aceptar, rechazar o incluso tenemos la opción de «herencia a beneficio del inventario» (con esta opción se limitan las deudas a máximo el valor de lo heredado). Por tanto, si no se rechaza la herencia, el heredero obtendrá una parte (o un todo) de una vivienda y su hipoteca si la tuviera.

La posición de los bancos en este punto ha sido cubrirse las espaldas ante el caso de muerte, y es habitual que contraten seguros de vida sobre los hipotecados siendo el banco el beneficiado. De este modo, a la muerte del hipotecado, se ejecuta el seguro que cancela la hipoteca con lo que el banco queda pagado y los herederos libres de cargas hipotecarias. Es habitual su contratación en España en el momento de la firma de la hipoteca.

### **¿Qué pasa caso de venta de inmueble?**

En este caso lo que suele marcar el contrato es que la cantidad recibida por el vendedor (e hipotecado) debe ir a cubrir en primer término la hipoteca. En algunos casos los bancos aceptan una novación de hipoteca cambiando el titular al nuevo comprador. Si es con otra entidad, entonces el proceso es subrogación de hipoteca y es mas complicado y costoso que la novación.

### **¿Qué pasa si con los años la tasación es inferior a la hipoteca de la vivienda?**

Caso habitual en estos años. Pues es una situación de «peligro» puesto que si queremos vender, el banco puede bloquear la venta al no cubrir el valor del préstamo. Es una situación peligrosa puesto que si impagásemos al banco y tuviéramos que vender, el banco podría bloquear la venta a ofertas posibles por no cubrir la hipoteca con lo que saldría a subasta y probablemente acabaría en manos bancarias por el 70% quedando el 30% a deber más las costas (que son altas).