

EL PAÍS

ECONOMÍA

UNIDOS POR LA HIPOTECA

Se acaba el amor, queda la hipoteca

La letra mensual es lo único que une a muchas parejas que han puesto fin a su relación. Algunas se ven obligadas a seguir viviendo bajo el mismo techo

SANDRA LÓPEZ LETÓN | Madrid | 12 FEB 2012 - 08:00 CET

Archivado en: [Agencias inmobiliarias](#) [Crisis económica](#) [Créditos hipotecarios](#) [Recesión económica](#) [Familia](#) [Mercado hipotecario](#) [Créditos](#) [Coyuntura económica](#) [Vivienda](#) [Servicios bancarios](#) [Mercados financieros](#) [Banca](#) [Empresas](#) [España](#) [Urbanismo](#) [Economía](#) [Finanzas](#) [Sociedad](#)



Las parejas rotas buscan alternativas ante la imposibilidad de vender la vivienda. / Luis Sevillano

La vivienda y la hipoteca siguen quitando el sueño a miles de parejas rotas. Son ex de todo y para todo, menos para pagar la letra de un piso que se ha convertido en un lazo de unión a la fuerza, impuesto. Cuando se acaba el amor, llegan los problemas. Tras la ruptura, se encuentran con la cruda realidad: la vivienda no se vende, las visitas llegan a cuentagotas y las escasas ofertas que reciben por su piso no cubren la deuda contraída con la entidad financiera (el descenso en el precio de la vivienda es del 19% desde el inicio de la crisis, según el [Ministerio](#)

[de Fomento](#)).

Es una pesadilla para muchas exparejas que, a pesar del panorama negro, esperan que algún comprador llame a la puerta de su vivienda. Mientras... se buscan la vida.

Algunas han optado por aguantar a sus ex, vivir bajo el mismo techo y compartir el piso sin compartir la vida. Raquel lleva un año viviendo con su exnovio. La situación es incómoda y muchas veces embarazosa. Desde luego, no es el mejor final para una historia que comienza en 2005 cuando en pleno *boom* inmobiliario compraron una vivienda en la zona sur de Madrid contratando una hipoteca que engordaron para poder hacer frente a una reforma integral y a la compra de los muebles.

Raquel y su ex pareja se hipotecaron por 210.000 euros. Seis años después se acaba el amor, pero no la relación con el banco. "Ninguno se puede quedar con el piso, porque no salen los números, y tampoco podemos alquilarlo porque la renta no cubre la letra que pagamos. Además, cada uno tendría que alquilar un piso o irse a casa de los padres, y no siempre es posible", cuenta Raquel.

Esta madrileña está convencida de que el precio de su piso, anunciado en varios portales inmobiliarios y en agencias, es demasiado alto. Pero su expareja se niega a bajarlo.

Lleva más de un año intentando negociar con su compañero la rebaja del precio. Hasta ahora ha sido imposible. Por eso, se están planteando que sea un juez el que decida. "Quizá lo mejor es que nos obliguen a hacer turnos de seis meses para vivir en el piso, aunque de todas formas hay que seguir pagando hipoteca y alquiler, así que estamos en el

La disolución de condominio es una solución a medias

mismo punto”.

La crisis económica ha obligado a muchas parejas a seguir unidas, de una u otra forma. De hecho, el número de las que deciden romper su relación cae desde el comienzo de la crisis en 2007.

Rupturas matrimoniales

En los primeros nueve meses de 2011 se han producido 85.346 divorcios, un 2,8% menos que en el mismo periodo del año anterior, según los últimos datos del [Consejo General del Poder Judicial](#). Y hasta el tercer trimestre se separaron 5.394 parejas, 421 menos.

Hay tantas posibles soluciones como parejas se separan. Pero todas tienen algo en común: la prioridad es deshacerse de la carga de la hipoteca y el piso; ninguna de las partes pide ya compensación económica, ni devolución de lo pagado. Da igual quién puso más dinero. “La crisis ha dado al traste con las aspiraciones de obtener beneficios con la venta y repartirlos”, dice Luis Miguel Fernández, socio-director y abogado del bufete Aestimatio Abogados.

Este letrado trata a diario con parejas que deciden seguir caminos distintos. Si tienen hijos, la solución viene dada. “Se quedan la mujer y los hijos en el piso”. Otras *exparejas* deciden adjudicar el uso y disfrute del piso, así como el pago de la letra, a uno de los cónyuges hasta su venta a un tercero. “Una especie de alquiler de la mitad que no tiene en propiedad”, explica Fernández.

Las hay que intentan que una de las partes compre la casa. Y decimos intentan porque es una solución a medias. La primera visita es al banco. Y la primera negativa es la del banco.

Las entidades financieras son reacias a liberar de responsabilidad hipotecaria a uno de los miembros. Demasiado riesgo. “Ni presentando como avalista al mismísimo Emilio Botín”, dice con sarcasmo un abogado.

No quieren perder potenciales deudores a los que reclamar si dejan de pagar, si el piso sale a subasta y si esta no cubre la totalidad de la deuda. “El problema de verdad se da cuando ambos son propietarios y deudores hipotecarios y uno de ellos quiere quedarse con el 100% de la vivienda y asumir el remanente del crédito, es decir, lo que quede por pagar”, señala el abogado Juan Bayón.

Al notario

Y, por eso, las notarías se están llenando de *excompañeros* desesperados que firman, en escritura pública, un acuerdo de disolución de condominio —cuando se trata de novios, parejas de hecho o matrimonios en separación de bienes—, o liquidación de gananciales. Otros *ex ni* siquiera oficializan el acuerdo y se limitan a firmar un contrato privado para ahorrarse los costes de notario, Hacienda y Registro de la Propiedad. Una salida poco recomendable. Con la disolución, uno de los dos sale de la escritura de la vivienda, pero no de la hipoteca.

¿Qué pasa si el que se hacía cargo de la letra deja de pagarla? El banco pone en marcha el engranaje de reclamación de deudas. A los dos.

Ahora bien, queda el cartucho de la reclamación. “Si nos vemos obligados a pagar al banco, podemos reclamar judicialmente esas cantidades a la otra parte, en el caso de que se haya firmado un acuerdo de disolución de condominio o liquidación de gananciales, haciendo constar que si el que no se ha adjudicado el piso resulta afectado en sus bienes, tendrá derecho a reclamárselo”, explica Fernández. Aunque lo más probable es que el *ex* no tenga bienes y sea casi imposible recuperar el dinero.

Aviso para navegantes. Si alguien tiene intención de extinguir el condominio de un inmueble con hipoteca, “debe asegurarse de que el acreedor (el banco) le libere de responsabilidad. De lo contrario, se encontrará con este problema”, dice Bayón.

En el lado opuesto están los ex que, dada la depreciación de los pisos, no quieren quedarse con esa vivienda sobrevalorada. La solución es el alquiler.

“Cuando me separé pensé: ‘¿Qué hacemos con la casa?’. Ninguno de los dos la quería, así que solo quedaba la opción de venderla”, dice María, que rompió con su novio hace tres años. Aún tienen una hipoteca en común.

La primera visita fue a Bankia. María valoró la opción de quedarse con el piso. Duró poco. En la sucursal le negaron la ampliación de hipoteca y le apuntaron que su pretensión era “un suicidio”, al querer quedarse con una vivienda que valía mucho menos.

María y su ex cargan con una hipoteca de 199.000 euros, de la que resta por pagar 169.054. La letra es de 839 euros y el piso se vende por 180.000 euros.

En este tiempo han visitado el piso dos personas. “Tenemos pocas esperanzas de venderla, y tampoco podemos bajarla mucho más. La situación no puede ser peor y, ante el panorama desolador, decidimos alquilarla”. Conseguir un inquilino fue fácil. El alquiler es de 800 euros, así que tienen que asumir los 39,53 restantes, sumados a 50 euros de comunidad, el IBI, el seguro de la casa, etcétera. Ahora, María vive en el piso de su nueva pareja en Alcorcón, y su ex, en casa de sus padres.