

ASESORAMIENTO JURÍDICO & FINANCIERO



MONOGRÁFICO ESPECIAL

Tel. 932 654 719 — info@comunicacionempresarial.net — www.comunicacionempresarial.net

ANDREU & CASTAÑÓN, ADVOCATS

Piso de varios: conflicto a la vista

Cómo poner fin a una situación de copropiedad no deseada

Cristina Castañón Gallego,
socia de la firma
Andreu & Castañón, Advocats

Cuando son varios los propietarios de un inmueble surgen con frecuencia discrepancias en cuanto a la administración y destino que se le quiere dar al mismo. Unos quieren arrendar, otros prefieren vender, no hay acuerdo sobre la cuantía del alquiler a percibir, sobre obras a efectuar o sobre el precio y condiciones de la venta y, en ocasiones, la vivienda propiedad de varios está ocupada por uno de los copropietarios sin abonar contraprestación alguna a los otros... Cristina Castañón Gallego, Letrada y socia de la firma Andreu & Castañón, Advocats, nos orienta acerca de estas y otras cuestiones que surgen en el ámbito de la copropiedad.

-Supongamos que dos o más personas son copropietarias de un piso o finca, y no se ponen de acuerdo en qué debe hacerse con ella. ¿Qué soluciones tienen?

Con carácter general y salvo excepciones, cualquiera de los copropietarios puede, en cualquier momento, solicitar judicialmente la extinción de la comunidad, ya sea por vía de división material (si la finca es susceptible de ser dividida), de adjudicación a uno de ellos (abonando el valor de su participación al otro u otros) o de venta a un tercero, según los casos, con reparto del precio según las cuotas; también se puede hacer la división adjudicando a uno o varios de los copropietarios el usufructo del inmueble y la nuda propiedad al otro u otros copropietarios.

Asimismo, la legislación catalana prevé que aquel copropietario que tiene un 80% o más de las cuotas, puede exigir judicialmente que se le adjudique la totalidad del inmueble pagando en metálico el valor de sus participaciones a los otros cotitulares.



Sin embargo, esta extinción judicial debería ser el último recurso, por los gastos, tiempo y molestias que conlleva, por lo que es muy recomendable procurar negociar un acuerdo y si las relaciones están rotas, hacerlo a través de los respectivos abogados. Pero lo cierto es que, muchas veces, el inicio de la acción judicial es precisamente el que determina que, al constatarse definitivamente que quien la ha iniciado está dispuesto a zanjar el tema, se inicien o reinicien negociaciones y se llegue a un acuerdo.

-Y, ¿qué criterios deben observarse en esa posible negociación?

Hay que concretar, ser precisos y evitar dejar cuestiones en el aire que luego exijan nuevas negociaciones. No conviene pactos del tipo "la vivienda se venderá y se repartirá su

precio". Este tipo de cláusulas, desgraciadamente frecuentes, no dejan resueltos desacuerdos sobre quién gestionará la venta, qué comisión percibirá en su caso, cuál será el precio, su reducción si no se vende, qué sucederá con los muebles, cuándo y cómo se exhibirá la vivienda, si mientras no se vende puede ocuparla alguno de los copropietarios, en qué proporción y de qué modo se satisfarán los gastos entretanto, cuál será el plazo de desalojo y qué pasará si no se cumple... y otras mil cuestiones.

Todos estos aspectos, y otros muchos, deben incluirse en la negociación, reflejándose por escrito los acuerdos que se alcancen, ya sea en un contrato o convenio de división de cosa común o, en los casos de crisis de pareja, en un convenio de divorcio o de extinción

¿Se puede obligar a vender?

Sí. Cualquiera de los copropietarios lo puede exigir judicialmente interponiendo la denominada acción de división de la cosa común, salvo supuestos como que exista un pacto de indivisión (que no puede exceder de los diez años), que la autoridad judicial haya acordado que el inmueble no puede dividirse durante un plazo máximo de tiempo para proteger a un menor o a una persona con la capacidad modificada o que el inmueble común proceda de una herencia y así lo haya impuesto el testador por un plazo máximo que determina la ley.

Esta acción judicial puede acumularse, en su caso, a la de divorcio o de extinción de pareja estable y de esta forma resolver no sólo cuestiones como la guarda de los hijos, sus alimentos o prestaciones entre miembros de la pareja, sino también el tema del patrimonio común.

de pareja estable. Sobre todo, es importante, en cuanto al precio de salida, en defecto de acuerdo, establecer cómo se determinará (por ejemplo, media aritmética de dos valoraciones, determinando cómo se designa a los valoradores) y qué porcentaje de rebaja se aplicará periódicamente si no se encuentra comprador.

-¿Y si el inmueble está hipotecado?

Si se vende, es evidente que el precio debe destinarse ante todo a la cancelación de la hipoteca, hasta donde alcance. Si se pacta la adjudicación a uno de los copropietarios, los otros no deben olvidar, si la hipoteca se hizo a nombre de todos, que ellos siguen figurando como codeudores solidarios frente al banco (y que también subsisten los avales de terceros que posiblemente se aportaron), y el banco sólo en contados casos admitirá apartarles de esa posición, pues no querrá perder garantías, salvo que el adjudicatario aporte otras. Así que, por mucho que el adjudicatario se comprometa él solo a pagar todo el saldo pendiente íntegro de la hipoteca, ese pacto será papel mojado frente al banco.

www.andreucastanon.com
C. Roger de Llúria, 2, entl. 2ª
08010 Barcelona,
Tel. 93 457 56 50