

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMIS)

¿Qué son las SOCIMIs?

Sus siglas corresponden a Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis) y son unos vehículos de inversión creados en España a imagen de los REIT (Real Estate Investment Trust) norte americanas nacidos en los años 60 del siglo pasado.

¿Bajo que ley se regulan?

Bajo la Ley 11/2009 del 26 de Octubre , modificada en la Ley 16/2012 el 27 de Diciembre.

¿Cuál es su propósito?

Son empresas (sociedades anónimas) cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos inmobiliarios para su arrendamiento, directamente o a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

¿Qué características tienen?

- Deben cotizar en mercado español o europeo.
- El capital social es de al menos 50 millones de euros.
- Al menos 50 accionistas.
- Deben invertir al menos el 80% de su activo en inmuebles urbanos, para el alquiler, adquirido en plena propiedad y/o en participaciones en el capital de otras SOCIMI.
- Al menos el 80% de sus ingresos debe provenir de rentas de alquiler y de dividendos obtenidos de la participación en

otras SOCIMIs

- Los inmuebles adquiridos deben permanecer al menos 3 años dentro de la sociedad y 7 años si han sido promovidos por ella.
- Al menos debe poseer 3 inmuebles donde ninguno represente mas de un 40% del activo en el momento de la adquisición.
- Tienen limitada la financiación ajena al 70% del activo.
- Es obligatorio que estas sociedades repartan beneficio anualmente a sus accionistas. Al menos repartirá el 80% de los beneficios obtenidos por rentas de alquiler, el 50% de las ganancias por ventas de activos y el 100% de lo obtenidos de otrasSOCIMIs o REITs participadas.

En resumidas cuentas son empresas que agrupan patrimonio inmobiliario urbano para proceder a su arrendamiento.

¿Cómo es su fiscalidad?

Tienen algunos beneficios fiscales :

- Tributan al 19% en impuesto de sociedades salvo las rentas que provengan de la misma SOCIMI o participadas por ella.
- No estarán sometidos a retención los dividendos distribuidos a sus socios, tanto personas físicas como jurídicas.
- Bonificación del 95% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Quedarán exentos los dividendos distribuidos a sus socios personas físicas residentes y a los no residentes sin establecimiento permanente (salvo residentes en paraísos fiscales); y, con determinados límites, se considerarán exentas las plusvalías derivadas de la venta de las acciones de los citados socios. Las personas jurídicas se benefician de una deducción en la cuota íntegra.

¿Cuántas hay en España?

Se espera para 2015 unas 30 SOCIMIs.

¿Tienen riesgo?

Por supuesto. Si los activos no se alquilan la SOCIMI no da beneficios (o da pérdidas). Ahora bien, están diseñadas como un producto muy ventajoso fiscalmente hablando con el propósito de vender ladrillo a inversores internacionales. Por tanto, este tipo de empresas, juega con ventaja.

¿Son aptas para el pequeño inversor?

En teoría nada lo impide, pero al ser muy nuevas, todavía no se sabe quien gestiona bien o mal y en consecuencia hay falta de información fiable. Por tanto todavía no son recomendables.

SUBVENCIONES AL ALQUILER DE VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN (2014)

¿Cuándo se ha aprobado?

El 19 de noviembre de 2014 en el Boletín Oficial de Castilla y León ORDEN FYM/953/2014 .

¿Cuál es el objetivo?

Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a población con menores recursos económicos. Quedan excluidos por tanto :

– Arrendamientos de las viviendas de protección pública de

promoción directa.

- Subarrendamientos.
- Arrendamientos de habitaciones o parciales de viviendas.
- Los arrendamientos de locales usados como vivienda.
- Los arrendamientos para usos distintos del de vivienda.

¿Qué presupuesto tienen?

2,97 Millones de euros que se priorizaran por familias de menores recursos y más miembros.

¿En qué consiste la ayuda?

Consiste una subvención parcial a la renta anual destinado a personas físicas (no empresas) mayores de edad que pueden formar parte o no de unidades de convivencia y que alquilen viviendas situadas dentro de la Comunidad de Castilla y León y sean su residencia habitual y permanente.

A efectos de calculo de subvención, la renta será la que aparezca en el contrato de arrendamiento de la vivienda.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas (por ejemplo una familia, una pareja de hecho o distintas personas que comparten piso de modo permanente).

¿Qué cuantías?

- La cuantía de la subvención será el resultado de aplicar a la renta anual el porcentaje del 30%, sin que pueda exceder de 1.710 euros anuales.
- Estas ayudas se abonarán mensualmente por el importe proporcional al montante anual que corresponda, previa

justificación del pago de la renta.

La fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención.

¿Qué requisitos tienen?

a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado con posterioridad al 31 de diciembre de 2010. En el contrato tiene que aparecer la mención expresa de su referencia catastral. Si la vivienda es de protección pública, el contrato de arrendamiento deberá estar visado por el Servicio Territorial de Fomento correspondiente.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que se comprobará con el certificado de empadronamiento que acredite a fecha de presentación de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. El certificado deberá haber sido expedido dentro del plazo de presentación de solicitudes.

c) Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España.

d) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean superiores a 1 vez el IPREM sin corregir e inferiores a 2,5 veces el IPREM corregido. El IPREM esta a 7.455 y por tanto los ingresos van de 7.455 a 18.637 € anuales en la unidad de convivencia.

e) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no

como titulares del contrato de arrendamiento, determinados según la letra anterior, sean inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia.

f) Que la renta de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento sea igual o inferior a la cantidad en euros mensuales que se indica a continuación, en función de los ámbitos territoriales:

Ámbito 1B Renta máxima 475 €/mes

Ámbito 1C Renta máxima 420 €/mes

Ámbito 2 y 3 Renta máxima 400 €/mes

Ámbito 4 Renta máxima 350 €/mes

Referente a los ingresos y los límites de IPREM el modo de cálculo no es tan evidente como sumar los ingresos. Se debe seguir el siguiente proceso :

– Se cogen las casillas 366 y 374 de la declaración de la renta de cada miembro con ingresos y se divide entre 7.455,14 (IPREM).

– Se suman todas.

– Se aplica un factor de corrección según esta tabla :

Número de miembros de la unidad de convivencia	Ámbito territorial				
	1B	1C	2	3	5
1 o 2	0,76	0,80	0,86	0,92	0,98
3	0,74	0,76	0,80	0,84	0,94
4	0,72	0,74	0,78	0,80	0,88
5 o más	0,70	0,72	0,76	0,78	0,82

Aplicando estas cifras nos dará un factor corregido de ingresos en base a IPREM. Esta cifra que sale son los ingresos de la unidad de convivencia.

A esta cifras es a la que se refiere el punto d) de la

convocatoria.

Por otra parte, los límites de ingresos se calcularán así.

Se determinará conforme a las siguientes reglas:

- Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta (18 años ó más): la cuantía del IPREM se multiplica por 1.
- Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:
 - La primera persona adulta (18 años ó más) computa 1 vez el IPREM.
 - Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM.
 - Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

Así por ejemplo un matrimonio con dos hijos de 15 y 11 años el cálculo sería :

$1 \text{ (primer cónyuge)} + 0.5 \text{ (segundo cónyuge)} + 0.5 \text{ (hijo de 15 años)} + 0.3 \text{ (hijo de 11)} = 2.3 \text{ IPREM corregidos de límite de ingresos.}$

Si los límites de ingreso son menores que los ingresos corregidos no se puede optar a la subvención.

NO PODRÁ CONCEDERSE LA AYUDA, cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda se encuentre en alguna de las situaciones siguientes:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán quienes acrediten fehacientemente la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, tenga

parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

¿Cómo son los ámbitos municipales en Castilla y León?

Ámbitos municipales	Municipios	
1.º	B	Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid.
	C	Ávila, León, Palencia, Miranda de Ebro y San Andrés del Rabanedo.
2.º	Soria, Zamora, Aranda de Duero, Laguna de Duero y Ponferrada.	

Ámbitos municipales	Municipios
3.º	En la provincia de Ávila: Arenas de San Pedro y Arévalo.
	En la provincia de Burgos: Alfoz de Quintanadueñas, Briviesca, Cardeñadijo, Modúbar de la Emparedada, Sarracín, Villagonzalo-Pedernales y Villalbilla de Burgos.
	En la provincia de León: Astorga, Bembibre, Fabero, Garrafe de Torío, La Bañeza, Valverdede la Virgen, Villablino y Villaquilambre.
	En la provincia de Palencia: Aguilar de Campoo, Grijota, Guardo, Venta de Baños, Villalobón y Villamuriel de Cerrato.
	En la provincia de Salamanca: Aldeatejada, Arapiles, Béjar, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Ciudad Rodrigo, Doñinos de Salamanca, Monterrubio de Armuña, Moriscos, Peñaranda de Bracamonte, San Cristóbal de la Cuesta, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares de la Reina.
	En la provincia de Segovia: Cuellar, El Espinar, La Granja de San Ildefonso, La Lastrilla, Palazuelos de Eresma y San Cristóbal de Segovia.
	En la provincia de Soria: Ágreda, Almazán, Covalada, Duruelo, El Burgo de Osma, Ólvega, San Esteban de Gormáz y San Leonardo de Yagüe.
	En la provincia de Valladolid: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, Fuensaldaña, Iscar, La Cistérniga, Medina de Rioseco, Medina del Campo, Mucientes, Olmedo, Peñafiel, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tordesillas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla y Zaratán.
	En la provincia de Zamora: Benavente y Toro.

Ámbitos municipales	Municipios
4.º	Resto de municipios de Castilla y León.

¿Qué documentación se requiere?

En esencia :

- DNI, o el NIE para los extranjeros, de todas las personas que habiten la vivienda y la fotocopia del libro de familia en el caso en que se requiera por tener menores a cargo.
- El certificado de empadronamiento actualizado (expedido después del 20 de noviembre)
- Una fotocopia del contrato de arrendamiento.
- Fotocopia de declaración de la Renta o una declaración responsable sobre los ingresos.

Con más detalle aquí

¿Qué plazo de presentación hay?

Desde el 20 de noviembre de 2014 hasta el 19 de diciembre de 2014.

¿Qué plazo de resolución hay?

El plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento será de 6 MESES, a contar desde el día siguiente a la finalización del plazo para presentar las solicitudes. El vencimiento de dicho plazo sin que se hubiera notificado resolución expresa, implicará que el solicitante pueda entender desestimada su solicitud, a los efectos de que se puedan interponer los recursos administrativo o contencioso administrativo señalados anteriormente, en los plazos de tres y seis meses respectivamente.

¿Dónde se presenta la solicitud?

Presencial :

- Servicios Territoriales de Fomento de la respectiva provincia.
- Oficinas de Información y Registro de la Junta de Castilla y León.
- En cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 (LRJAP).

Electrónico :

- Por Internet desde esta misma página. Ver requisitos técnicos.
- Se admite presentación por TELEFAX.

¿Cómo contestan?

- Por correo postal al domicilio del interesado.
 - Por correo electrónico que conste en la solicitud.
-

RENTA ANTIGUA

¿Qué es la renta antigua?

Con este término nos referimos a contratos de alquiler que entraron en vigor antes de la Ley de Arrendamientos de 1964 y bajo su amparo.

¿Por qué son especiales?

Porque eran contratos con características muy beneficiosas para los inquilinos. En especial que la actualización de las rentas fue muy baja a lo largo de los años (durante periodos por debajo de la inflación) y la renovación forzada del contrato si era deseo del inquilino (con posibilidades de que lo continuaran los descendientes del inquilino).

¿Bajo que ley nace?

Les acaba de dar forma la ley del 64 aunque su formación es muy anterior en muchos casos,

¿Cuál es el problema con estas rentas?

El problema es que suelen ser viviendas y locales situadas a

veces en zonas privilegiadas de las ciudades con unas rentas bajísimas respecto a precio de mercado. Es habitual el caso de que el propietario del inmueble tenga que soportar costes de comunidad o impositivos muy superiores a las rentas que obtienen de las viviendas.

¿Cómo han evolucionado?

Con el Decreto Ley de 30 de Abril de 1985 también conocida como Ley Boyer dispuso :

1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos.

Y por tanto, a partir de ese decreto la prorrogas forzosas desaparecieron en los nuevos contratos de arrendamiento celebrados. Con ello, los contratos con «renta antigua» seguían en vigor pero no podían firmarse nuevos (salvo subrogados).

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 trajo nuevos cambios :

– Si el piso no ha pasado todavía a un inquilino distinto al primero antes de la entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, la vivienda se podrá subrogar de forma exclusiva y excluyente al cónyuge del inquilino no separado legalmente o de hecho, o a los hijos que conviviesen con inquilino original

durante los dos años anteriores a su fallecimiento. También se podría subrogar a los ascendientes del inquilino que estuviera a su cargo y hubieran convivido con él los tres años anteriores a su muerte. Una vez subrogado el piso con estas excepciones, el alquiler de renta antigua se extinguirá una vez fallezca este segundo inquilino que ha recibido la vivienda, sea cónyuge, ascendiente o hijo del inquilino original si tiene una minusvalía igual o superior al 65%. No obstante, si los hijos no tienen ese grado de invalidez, el contrato de alquileres terminará en dos años después de la subrogación o el día en que este cumpla 25 años si fuera posterior.

– Si ya se traspasó el piso alquilado de inquilino original a otro procedente –cónyuge, ascendiente o hijo- después de la entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 noviembre, solo se permitirá una subrogación al cónyuge no separado legalmente o de hecho, a los hijos del inquilino que hubiesen vivido dos años en la vivienda antes de su muerte. Al igual que en el caso anterior, “operada la subrogación, el contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65%, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de 25 años si esta fecha es posterior. No se autorizan ulteriores subrogaciones”.

– Si a la entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre se hubiesen operado dos subrogaciones, no se permitirán nueva subrogación.

(fuente bufete Acedo Abogados)

Si quien firmo fue una persona física (particular) :

– La primera subrogación se permite a favor del cónyuge del arrendatario, hasta su jubilación o fallecimiento; podría subrogarse un descendiente en defecto de dicho cónyuge, en cuyo caso no cabría segunda subrogación y se extinguiría a los

veinte años a contar desde la entrada en vigor de la nueva Ley.

– La segunda subrogación se concede a favor de los descendientes del arrendatario, una vez fallecido o subrogado el cónyuge y siempre que no hayan transcurrido veinte años desde la entrada en vigor de la nueva Ley, extinguiéndose el contrato igualmente al finalizar dicho plazo.

No olvidemos que el traspaso del local de negocio en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley de 1994 incrementa los plazos anteriores en cinco años.

Si quien firmo era persona jurídica (empresa, autónomo...) :

-La extinción de los contratos en los que se desarrollen actividades económicas (las comprendidas en la División 6 del Impuesto sobre Actividades Económicas) se producirá en un plazo de veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley (es decir, el 1 de enero de 2015), salvo si los locales exceden de 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso el plazo se reduce a cinco años.

-Un régimen de extinción de los contratos en los que no se lleven a cabo dichas actividades económicas, establecido en función de las cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, que va de los cinco a los veinte años, en función de la solvencia económica del arrendatario. Recordemos que le corresponde a este último probar la cuota abonada en 1994.

Por tanto, a 1 de Enero de 2015 la mayoría de contratos de locales de renta antigua finalizan y los propietarios puede negociar rentas directamente con inquilinos.

¿A cuántos locales afecta?

Se estima que a unos 200 000 en toda España.

¿Qué va a pasar a partir de 1 de Enero de 2015?

Lo probable es que muchos de estos comercios (algunos centenarios) cierren por el incremento de costes de alquiler y veamos en sus ubicaciones (privilegiadas muchas de ellas) nuevas tiendas y en general franquicias de moda.

CAMBIOS EN TDT

¿Qué cambia?

Debido a la entrada de las redes 4G de alta velocidad en Internet para móviles es necesario reordenar el espacio radioléctrico. Simplificando mucho, lo que se va a hacer es sacar las TDT de la banda de 800 Mhz para cedérsela a las operadoras de móviles y sean usadas en redes de alta velocidad (4G/LTE). El cambio viene impulsado desde la UE y trata de armonizar el uso de 4G en toda la unión

¿A quién afecta?

Se estima que a unos 13 millones de viviendas. Las viviendas unifamiliares en general no van a estar afectadas porque el tipo de antena recoge todas las frecuencias por defecto y por tanto no requiere adaptación. Por el contrario, las antenas comunitarias del tipo centralita programable y amplificador monocanal (las más habituales) sí que tendrán que realizar la modificación, a pesar de ser antenas más modernas y muchas de ellas estar preparadas para emisiones en alta definición.

¿Cuándo cambia?

En un transitorio desde el 26 de Octubre hasta 31 de Diciembre de 2014, las cadenas podrán emitir en las frecuencias viejas y nuevas. A partir del 1 de Enero de 2015 ya sólo funcionarán las nuevas frecuencias y quien no tenga la antena

adaptada al cambio no podrá ver algunos canales de TDT.

¿Bajo que norma legal se dispone el cambio?

Real Decreto 805/2014

¿Hay qué cambiar de sintonizador?

No. Lo que hay que adaptar es la antena (en algunos casos cambiar incluso) comunitaria.

¿Quien asume el coste?

La comunidad de vecinos, aunque hay algunas partidas de ayudas de la administración para el cambio. El coste medio estimado por comunidad está en una horquilla de 250-600 € dependiendo del tipo de antena, numero de vecinos, provincias...

¿Qué ayudas hay?

Hay una partida de 292 millones de euros para la ayuda al cambio aunque se estima en un coste de 800 millones de euros el cambio. Por tanto, el estado va a cubrir en torno al 35% del coste.

¿Quién recibe la ayuda?

Las comunidades de vecinos. Siendo variable :

- Hasta 100 € para comunidades con centralita programable con independencia de la localización geográfica.
- Entre 150 y 550 € en función del número de múltiples digitales afectados en cada zona geográfica. En www.televisiondigital.es del Ministerio de Industria, Energía y Turismo se puede consultar por código postal el número de digitales afectados (<http://www.televisiondigital.gob.es/Ciudadano/Paginas/multiples-codigo-postal.aspx>)

¿Cómo se gestionan las ayudas?

- Sólo pueden pedirse a posteriori de la instalación.
- Pueden solicitarlas las comunidades de propietarios que tengan instalado un sistema de antena colectiva basada en monocanales o en una centralita programable, que dispongan de NIF (código H-) y sean titulares de una cuenta bancaria a su nombre donde se ingresará el importe de la ayuda.
- La empresa que realiza la instalación debe estar inscrita en el registro de empresas instaladoras de telecomunicación en los tipos A o F. En <http://www.minetur.gob.es/telecomunicaciones/Infraestructuras/RegistroInstaladores/Paginas/ConsultaInstaladores.aspx> aparecen los instaladores homologados por provincia. Es imprescindible tener el botelín homologado sellado de la empresa instaladora.
- No está fijado todavía el mecanismo de gestión de las ayudas (dónde se tramitan). Probablemente acabe en manos de las consejerías regionales de consumo y por tanto dependerá de cada autonomía su gestión final.

¿Dónde ampliar información?

Además de las consultas a esta página web, el ministerio ha habilitado los teléfonos : 901 20 10 04 y 954 30 77 96 y la página web www.televisiondigital.es .

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, los 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).