

Vivienda adquirida antes del matrimonio con hipoteca y gananciales.

Escrito por anonimo - 08/09/2009 14:51

Llevo casada por bienes gananciales año y medio y vivimos en una casa comprada por mi marido hace 5 años por la que aún se paga hipoteca y en la que solamente aparece él al igual que en la escritura como titular y propietario.

Actualmente las aportaciones económicas tras el matrimonio tanto de vivienda como de otros, son iguales por parte de ambos pero las mías no quedan reflejadas de forma oficial en ningún sitio, mi pregunta es la siguiente;

¿ Me interesa incluirme en la hipoteca como titular y en la escritura? o bien ¿la letra de la hipoteca pagada por ambos tras la fecha del matrimonio entra dentro de bienes gananciales aunque yo no conste en ella? ¿ solamente es bien privativo de mi marido la cantidad abonada por él antes de la fecha de matrimonio?.

Gracias de antemano.

Saludos.

Re: Vivienda adquirida antes del matrimonio con hipoteca y gananciales.

Escrito por tucapital.es - 08/09/2009 14:51

Efectivamente, una vivienda adquirida antes del matrimonio sólo pertenece al cónyuge que lo adquirió, salvo que se siga pagando durante el matrimonio con bienes gananciales. En el último caso, sólo será privativo la parte que se amortizó antes del enlace. De todas formas y con el fin de dejar las cosas más claras, deberíais domiciliar las cuotas de la hipoteca en una cuenta con ambos como titulares para tener más pruebas en caso de que lo tengas que demostrar algo, además de recopilar todos los recibos que se vaya pagando durante el matrimonio.

Salu2.

Re: Vivienda adquirida antes del matrimonio con hipoteca y gananciales.

Escrito por tucapital.es - 07/10/2009 11:54

Nuestro lector Andrés de www.preguntasfrecuentes.net nos ha dejado la siguiente pregunta en el artículo de separación de bienes:

Muy buenas,

Realicé pagos de mi vivienda habitual antes de casarme pero en la firma de escrituras ya estábamos casados en régimen de bienes gananciales. Durante este tiempo yo he sido el único que ha pagado la hipoteca porque así acordamos "de palabra". Mi pregunta es... en el caso de que cambiáramos a separación de bienes ¿yo podría quedarme con la casa íntegramente y dividir el resto de bienes equitativamente sin tributar?. Si no es así, ¿cuando habría que pagar a Hacienda simulando que yo

compro su parte a ella? ¿habría algún coste importante más por transmisión/división de bienes?

Muchas gracias

El problema está en que se escrituró en régimen ganancial y se supone que ese es el momento de la compra. De todas formas si eres capaz de demostrar que la vivienda lo has pagado tú exclusivamente, aunque estéis en bienes gananciales, no habría ningún problema, y sería tuyo en exclusivo.

Salu2.

=====

Re: Vivienda adquirida antes del matrimonio con hipoteca y gananciales.

Escrito por andres - 07/10/2009 21:10

Muchas gracias por la respuesta. Los pagos de la hipoteca los he realizado siempre desde una cuenta en la que soy el único titular... no sé si bastaría esto como justificación. Si no fuera tan sencillo... en caso de cambiar a régimen de separación de bienes ¿yo tendría que "comprar" a vistas de Hacienda la mitad de la casa que supongo correspondería a mi mujer o podría quedarme con ella entera si mi mujer estuviera de acuerdo y sin pagar?

Muchas gracias.

=====

Re: Vivienda adquirida antes del matrimonio con hipoteca y gananciales.

Escrito por tucapital.es - 07/10/2009 21:21

Aunque tu mujer estuviera deacuerdo que sea tuyo, para hacienda, si no lo demuestrara sigue siendo de los 2 y si quieres comprarselo, debes de pagar los impuestos de transmisión correspondiente o el impuesto de donaciones si no se hace una compra venta.

En tu caso es un problema, porque al estar en régimen gananciales, las cuentas aunque esté sólo a nombre de 1 titular el dinero del matrimonio es de los 2. Ten en cuenta que tú no aportas la totalidad de tu sueldo al régimen gananciales, mientras que ella sí. Sólo se podría justificar en algunos casos extraordinarios en que el dinero que se utiliza para comprar la vivienda provenga por ejemplo de alguna herencia o similar que son considerados bienes privativos.

Te recomiendo que acudas a un abogado matrimonialista para que te expliquen mejor todo este tema que es bastante complejo.

Salu2.

=====