

# LOS GASTOS DE LA VIVIENDA FAMILIAR, ¿QUIÉN TIENE QUE PAGARLOS TRAS EL DIVORCIO?

Este post, si me lo permiten, parafraseando a los locutores de la radio, les diré que es un post a petición de mis «seguidores». En este caso, a petición de un seguidor de mi canal de YouTube.

Lo cierto es que son muchos los **gastos relacionados con la vivienda familiar** y, consecuencia de ello, son muchas las dudas que surgen sobre a quién le corresponde pagar cada uno de ellos.

Pues bien, en este post pretendo dar respuesta a la pregunta que da título al mismo, «Los gastos de la vivienda familiar, ¿quién tiene que pagarlos tras el divorcio?».

Para ello, antes de entrar en materia, vamos a ver qué tipos de gastos hay en relación con la vivienda familiar.

## GASTOS CORRESPONDIENTES A LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

Principalmente son:

**a) El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).** Es un impuesto/tributo municipal cuyo sujeto pasivo es la persona o personas que ostentan la titularidad del inmueble.

**b) El seguro del hogar.** Es un gasto cuya finalidad es cubrir

los daños que pueda sufrir la vivienda familiar –tanto el continente como el contenido– y los daños que se puedan causar a un tercero.

**c) El préstamo hipotecario.** En este caso no es propiamente un gasto –ya que es una deuda que grava la vivienda familiar– pero a los efectos que nos ocupan en este post, nos referiremos a ella como si de un gasto se tratara.

**d) Los gastos de comunidad de propietarios.** A estos me referiré más adelante, en un apartado dedicado en exclusiva a ellos.

## **GASTOS DERIVADOS DEL USO DEL INMUEBLE**

Los gastos derivados del uso del inmueble, conocidos coloquialmente como suministros, principalmente son:

**a)** El agua.

**b)** La luz.

**c)** El gas.

**d)** La conexión telefónica e internet.

**e)** La tasa de recogida de basuras, conocida coloquialmente como agua y vertido. Es un gasto que se equipara a los suministros al tratarse de servicios de los que solo se beneficia el que vive en la vivienda familiar. En este sentido, hay que señalar que el sujeto pasivo de esta tasa es la persona física o jurídica que disfruta el inmueble.

Dichos gastos se relacionan a título de ejemplo, siendo los más comunes, aunque a dicha lista también se podrían añadir otros como la alarma de la vivienda familiar, etc.

# **CUESTIONES A TENER EN CUENTA A LA HORA DE DETERMINAR A QUIÉN LE CORRESPONDE PAGAR CADA GASTO**

Ahora que ya sabemos los tipos de gastos que hay en relación con la vivienda familiar, son varias las cuestiones que hay que tener en cuenta a la hora de determinar a quién le corresponde pagar los mismos:

## **1.ª Qué se ha acordado en el convenio regulador –en Aragón, pacto de relaciones familiares– o en la sentencia**

Lo primero que hay que tener en cuenta es qué se ha acordado en el convenio regulador –en Aragón pacto de relaciones familiares, en adelante PRF– o qué se ha acordado en la sentencia en relación con dichos gastos.

Como norma general, hay que estar a lo que se haya acordado en el convenio regulador –en Aragón PRF– o en la sentencia.

**El problema surge cuando no se ha acordado nada.**

## **2.ª Quién es el propietario de la vivienda familiar**

La segunda cuestión que hay que tener en cuenta es quién es el propietario de la vivienda familiar, ya que **la vivienda familiar puede ser un bien privativo de uno de los excónyuges o un bien propiedad de ambos.**

### **3.ª A quién se ha atribuido el uso de la vivienda familiar**

Finalmente, la tercera cuestión que hay que tener en cuenta es a quién se atribuye el uso de la vivienda familiar ya que, tras la separación o divorcio, la vivienda familiar puede ser atribuida:

a) A uno de los excónyuges, habitualmente al progenitor custodio.

b) A ninguno de los excónyuges.

c) Excepcionalmente a los dos, en los supuestos en los que se acuerda el sistema de casa nido –un sistema en que los niños permanecen en la vivienda familiar y los padres van rotando–.

## **¿A QUIÉN LE CORRESPONDE PAGAR LOS GASTOS DE LA VIVIENDA FAMILIAR?**

Ahora que ya sabemos los tipos de gastos que hay en relación con la vivienda familiar y las cuestiones que hay que tener en cuenta a la hora de determinar a quién le corresponde pagar los mismos, vamos a ver **a quién le corresponde pagar los gastos de la vivienda familiar tras el divorcio en los casos en que no se haya acordado nada en el convenio regulador –en Aragón, PRF– o sentencia.**

### **1.º Cuando la vivienda familiar es un bien privativo de uno de los excónyuges**

Cuando la vivienda familiar es un bien privativo de uno de los excónyuges, aunque el uso se haya atribuido al otro, los **gastos correspondientes a la propiedad del inmueble** deberán ser **pagados íntegramente por el propietario**; mientras que los

**gastos derivados del uso** de la vivienda familiar deberán ser pagados por **quien tenga atribuido el uso de la misma**.

Si la vivienda familiar no se ha atribuido a ninguno de los excónyuges, los gastos derivados del uso de la vivienda familiar deberán ser pagados íntegramente por su propietario.

## **2.º Cuando la vivienda familiar es un bien propiedad de ambos excónyuges**

Si se trata **un bien propiedad de ambos excónyuges** –aunque el uso se haya atribuido a uno de ellos– los **gastos correspondientes a la propiedad del inmueble** deberán ser **pagados al 50 % por ambos copropietarios**; mientras que los **gastos derivados del uso** de la vivienda familiar deberán ser **pagados por quien tenga atribuido el uso de la misma**.

Si la vivienda familiar no se ha atribuido a ninguno de los excónyuges, los gastos derivados del uso de la vivienda familiar deberán ser pagados al 50 % por ambos copropietarios.

# **GASTOS CONTROVERTIDOS**

Una vez que ya sabemos los tipos de gastos que hay en relación con la vivienda familiar, las cuestiones que hay que tener en cuenta a la hora de determinar a quién le corresponde pagar los mismos, así como a quién le corresponde pagar cada gasto, toca abordar la cuestión relativa a lo que podemos denominar como «**gastos controvertidos**» que, en mi opinión, son dos:

## **1.º Los gastos de comunidad**

Dentro de los gastos de comunidad se diferencia entre las cuotas ordinarias y las derramas extraordinarias.

**Las cuotas ordinarias** se asimilan a los gastos derivados del uso del inmueble, mientras que las **derramas extraordinarias** se asimilan a los gastos correspondientes a la propiedad del inmueble, ya que habitualmente suponen una mejora del mismo –por ejemplo, el arreglo de la fachada o la instalación de un ascensor–.

Consecuencia de ello, bien se podría pensar que las cuotas ordinarias deberían ser a cargo de quien tiene atribuido el uso de la vivienda familiar



mientras que las derramas extraordinarias deberían ser a cargo del propietario o propietarios del inmueble.

Sin embargo, en relación con los **gastos de comunidad** la **Sala de lo Civil del Tribunal Supremo** mediante **Sentencia n.º 333/2018, de fecha 27 de junio**, ha establecido que el pago de los gastos de comunidad **constituye una obligación impuesta** no a los usuarios de los inmuebles, sino **a sus propietarios**.

Por lo que, salvo previsión expresa en contrario, bien sea en el convenio regulador –en Aragón, PRF– o en la sentencia que acuerda las medidas definitivas, **los gastos de comunidad correspondientes a la vivienda familiar**, independientemente de que se trate de las cuotas ordinarias o de las derramas extraordinarias, **son a cargo de ambos propietarios** con independencia de a quién se haya atribuido el uso tras la ruptura.

Dicho lo que antecede, cabe señalar que **nada impide que los excónyuges pacten o el juzgado acuerde** que las **cuotas ordinarias de comunidad** las abone el cónyuge que tiene atribuido el uso de la vivienda familiar; mientras que las **derramas extraordinarias** las abone el propietario o propietarios de la misma.

## 2.º Las reparaciones de la vivienda familiar

Otro gasto controvertido que no he incluido ni entre los gastos derivados del uso ni de la propiedad pero que conviene tener en cuenta, es el relativo a las reparaciones de la vivienda familiar –también llamados gastos de conservación y mejora–, en relación con los cuales cabe distinguir:



a) Las reparaciones ordinarias o necesarias. Son aquellas que se derivan del desgaste, bien sea por

el uso o por el transcurso del tiempo.

b) Las reparaciones extraordinarias o mejoras. Son las que suelen revalorizar la vivienda familiar.

Pues bien, **como norma general, las primeras** son a cuenta de quien tiene atribuido el uso de la vivienda familiar; mientras que **las segundas** son a cuenta del titular o titulares de la vivienda, **independientemente de quién tenga atribuido el uso.**

# AVISO

Llegados a este punto **una cuestión** que considero **importante** destacar es que una cosa es lo que se pueda acordar en el convenio regulador –en Aragón, PRF– o sentencia y otra bien distinta **es la responsabilidad frente a terceros que se pueda derivar de la propiedad del inmueble.**

Es decir, en el convenio regulador –en Aragón, PRF– o sentencia, por ejemplo, se puede acordar que las cuotas ordinarias de comunidad las abonará el excónyuge que tenga atribuido el uso de la vivienda familiar. Sin embargo, en caso de **impago la comunidad de propietarios** podrá reclamar dicha deuda al propietario o propietarios de la citada vivienda, independientemente de quién tenga atribuido su uso.



Lo mismo que ocurre con los gastos de comunidad sucede con el **pago de la hipoteca que grava la vivienda familiar.** En los casos en que se pacta que el pago sea por ambos excónyuges a partes iguales, da igual que uno pague su parte si el otro no la paga, la entidad financiera procederá contra ambos prestatarios.

Por lo tanto, **lo que se acuerde en el convenio regulador –en Aragón, PRF– o sentencia, es vinculante para los excónyuges, pero no para terceros como la comunidad de propietarios o entidad financiera.**

## MI CONSEJO

Habitualmente termino mis artículos con una «Opinión personal». Hoy, estimados lectores, si me lo permiten, quiero terminar este post con un «consejo», dirigido a todos en



general y, a mis compañeros y compañeras, en particular.



Mi «consejo» es que a la hora de redactar un convenio regulador –en Aragón, PRF– hay que detallar de forma exhaustiva todos los gastos

**relativos a la vivienda familiar y quién se va a hacer cargo de los mismos.**

Así mismo, en los procedimientos contenciosos, tanto en la demanda como en la contestación a la demanda, habrá que solicitar que se detalle minuciosamente a quién le corresponde pagar cada gasto.

La razón por la que me tomo la libertad de dar este «consejo» es que **cuanto más detallado sea el acuerdo o sentencia, menos discutirán los excónyuges tras el divorcio.**

Para terminar, espero y deseo que este post les sea útil y contribuya a despejar las dudas que los que siguen este espacio puedan tener.

Más información en:

Sentencia n.º 333/2018, de fecha 27 de junio, dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo