

VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL: ¿ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DE MI PAREJA SI EL PISO ES MÍO?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

La media de edad para contraer matrimonio cada vez se retrasa más en nuestro país. No es extraño que uno de los novios cuente, antes de contraer nupcias, con una vivienda en propiedad que adquirió por su cuenta para independizarse de sus padres. Lo habitual será que los futuros esposos fijen su domicilio conyugal en ese piso, cuya titularidad ostenta en exclusiva uno de los cónyuges. Pasado un tiempo, de plantearse la venta del inmueble, podría pensarse que tal decisión compete únicamente al esposo propietario. Pero, ¿es posible venderla sin el consentimiento de ambos cónyuges? Nuestro ordenamiento jurídico confiere con carácter general una especial protección a la vivienda habitual. En el ámbito familiar, existen además ciertos límites a la facultad de disponer sobre los derechos relativos a la vivienda habitual. De este modo, si la vivienda es ganancial o se adquirió en proindiviso se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges para venderla. Si la vivienda, por el contrario, es privativa de uno de los esposos también será necesario que ambos den su plácet. La venta de la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, siendo el titular de los mismos únicamente uno de los

esposos, requiere el consentimiento de ambos cónyuges, o la autorización judicial, a tenor de lo establecido en el art. 1.320 del Código Civil. Lo primero, en todo caso, será determinar si la vivienda que se pretende transmitir es o no la habitual de los cónyuges, cuestión que no siempre resulta fácil dado que no existe una definición precisa en nuestra legislación. Además, debe tenerse en cuenta que el citado precepto legal será aplicable normalmente cuando no exista una situación de crisis matrimonial, pues de lo contrario normalmente entrará en juego el art. 96 relativo al uso de la vivienda en caso de separación o divorcio. La Dirección General de Registros y Notariado considera que el art. 1.320 cc implica un límite a la libertad de disposición del cónyuge titular exclusivo de la vivienda familiar, que se justifica por la protección de los intereses familiares que la legislación considera superiores a los individuales de cada cónyuge. El TS, en diversos pronunciamientos, ha interpretado el invocado precepto legal como una norma de protección de la vivienda familiar. Una parte de la doctrina considera que en el fondo de la norma se encuentra el principio de igualdad, que se proyecta tanto en el consenso para la elección de la vivienda como en el control de ambos cónyuges para su conservación. No en vano, el consentimiento del cónyuge no titular de la vivienda se suma a los tradicionales presupuestos de la validez contractual para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual, y su ausencia determina la anulabilidad del negocio jurídico en cuestión.

Si la vivienda es privativa de uno de los esposos también será necesario que ambos den su plácet.



¿SI EL CONTADOR DE AGUA DE LA COMUNIDAD O URBANIZACIÓN QUE USTED ADMINISTRA LO LEE EL PORTERO O EL VIGILANTE ESTE ANUNCIO ES PARA USTED!

Asociación española de empresas lectoras de Contadores y Energía



Contrate **empresas especializadas del sector** con experiencia acreditada en el servicio de lectura de contadores a un **precio muy competitivo**

Servicios que prestan las empresas **miembros de Apecae:**

- ✓ **Venta, Instalación y Lectura de contadores de agua fría y caliente**, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Carta de Preaviso** para leer los contadores convencionales
- ✓ **Emisión y envío de liquidaciones de consumos** en diversos soportes físico o electrónico compatible con los programas de los Administradores de Fincas
- ✓ **Venta, instalación y Lectura de contadores de calefacción** y repartidores de costes, bien sean convencionales o vía radio
- ✓ **Atención personalizada**
- ✓ Oficina de **atención al usuario**
- ✓ Recepción de **lecturas 24 horas**
- ✓ **Consumos estimados** a los pisos donde no se haya podido obtener la lectura
- ✓ Listados de **consumos e incidencias**

