



Luis Fonseca-Herrero
Legal Manager en Bergadà Asociados.



La exoneración de la deuda hipotecaria en caso de transmisión del bien sin consentimiento del acreedor hipotecado

Es común y frecuente que muchas solicitudes de exoneración del pasivo insatisfecho por parte de personas físicas **se presenten después de ejecutada una hipoteca**, para liberarse de la deuda que no ha quedado cubierta por la subasta del bien.

A estas alturas de la aplicación de la nueva **Ley Concursal**, tras la reforma introducida por la Ley 16/2022, resulta bastante pacífico afirmar que la parte del crédito que no se haya satisfecho con el precio obtenido por el bien hipotecado **sí resulta exonerable**.

Ahora bien, ¿qué ocurre en los casos en que el bien se transmite, pero el antiguo propietario continúa siendo deudor de la hipoteca?

Planteamiento del supuesto

Pensemos en los supuestos, nada infrecuentes, de comuneros sobre un bien, sobre todo matrimonios, que en su día firmaron conjuntamente la hipoteca, pero con posterioridad, por diferentes avatares de la vida (por ejemplo, un divorcio), uno deviene en propietario de la totalidad del bien. En estos supuestos **suele existir un pacto interno entre ellos**, expreso o tácito, consistente en que el que se queda el inmueble termina de pagar la hipoteca.

Sin embargo, el banco hipotecante no suele participar de estos pactos internos, que no le resultan oponibles, por cuanto que ambos deudores, hipotecantes en un principio, continúan siendo deudores de forma solidaria frente al ba ...

SUSCRÍBETE >

para una conversión completa a PDF |