Comprar una segunda vivienda con otros titulares: copropiedad, hipoteca y aspectos clave

Adquirir una segunda residencia compartiendo la titularidad con otra persona, ya sea un familiar, un amigo o una pareja, es una opción cada vez más habitual. La idea de dividir gastos y disfrutar de un inmueble vacacional o de inversión entre varios puede resultar muy atractiva. Sin embargo, esta fórmula plantea preguntas importantes que conviene resolver antes de firmar nada. ¿Cómo afecta la hipoteca a una propiedad compartida? ¿Qué ocurre si uno de los titulares quiere vender o deja de pagar su parte? A continuación, se analizan los puntos que merecen atención cuando se plantea comprar una segunda casa con otros titulares.

La figura jurídica de la copropiedad y sus variantes

Cuando varias personas compran un inmueble juntas, la forma más común de organizar la titularidad es el proindiviso. En este régimen, cada persona posee un porcentaje ideal del inmueble, pero no una parte física del mismo. Es decir, todos son dueños de todo el piso o la casa, aunque cada uno tenga, por ejemplo, un 50% o un 33% de la propiedad. Otra posibilidad es la comunidad de bienes, que también se utiliza a menudo para adquirir viviendas entre particulares. Ambas figuras permiten compartir la propiedad, pero tienen implicaciones distintas en la gestión, la venta futura y la responsabilidad frente a la hipoteca.

Conviene asesorarse bien sobre cuál de estas fórmulas se adapta mejor a la situación de los compradores. La elección no es solo burocrática: afecta a cómo se toman las decisiones sobre la vivienda, cómo se reparten los beneficios si se alquila y cómo se resuelven los desacuerdos. Un profesional como Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura puede orientar sobre las implicaciones prácticas de cada opción, sin sustituir el consejo de un abogado especializado, que también es recomendable.

Hipoteca y responsabilidad solidaria

Uno de los aspectos más delicados al comprar una segunda vivienda con otros titulares es la contratación de la hipoteca. Las entidades bancarias suelen exigir que todos los titulares del inmueble figuren como prestatarios en el préstamo hipotecario. Además, la responsabilidad suele ser solidaria. Esto significa que el banco puede reclamar la totalidad de la deuda a cualquiera de los firmantes, independientemente del porcentaje de propiedad de cada uno. Si uno de los copropietarios deja de pagar su parte, los demás deberán asumir el pago completo para evitar el impago y posibles ejecuciones hipotecarias.



Por eso, antes de firmar, es fundamental evaluar la solvencia y la fiabilidad de cada persona que va a formar parte de la operación. No basta con que todos tengan ingresos suficientes en el momento de la compra; hay que prever qué pasaría si la situación económica de alguno cambia. Una hipoteca para segunda residencia suele tener condiciones diferentes a la de la vivienda habitual: tipos de interés más altos, plazos más cortos y, a menudo, una mayor exigencia de aportación inicial. Compartir la titularidad puede ayudar a reunir esa entrada, pero también multiplica los riesgos si no se gestiona con cuidado.

Acuerdo entre copropietarios: el documento que todo lo evita

La mejor manera de prevenir conflictos es redactar un acuerdo privado entre los titulares antes de la compra. Este documento, que puede elevarse a escritura pública, debe recoger aspectos como el uso del inmueble (quién lo disfruta y en qué épocas), el reparto de los gastos ordinarios (comunidad, luz, agua, IBI) y extraordinarios (reformas, reparaciones), así como el procedimiento para vender la parte de uno o para disolver la copropiedad. También conviene pactar qué ocurre si alguien quiere dejar de ser propietario antes de tiempo y cómo se valora su parte.

No es un documento que deba improvisarse. Un acuerdo bien redactado ahorra disgustos y, sobre todo, protege la relación personal entre los copropietarios. La falta de claridad en estos puntos es una de las causas más frecuentes de conflictos en las compras compartidas. Por eso, contar con asesoramiento externo e imparcial es una decisión inteligente. De nuevo, un especialista como Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura puede ayudar a identificar las

cuestiones clave que deben incluirse en dicho acuerdo, aunque la redacción final corresponda a un abogado.

Financiación conjunta: cómo se calcula la capacidad de pago

Cuando varios titulares solicitan juntos una hipoteca, el banco suma los ingresos de todos los solicitantes para calcular la capacidad de endeudamiento. Eso puede permitir acceder a un préstamo más elevado o a mejores condiciones. Pero también hay que tener en cuenta que las entidades suman las deudas de cada uno: si un copropietario tiene un préstamo personal o una hipoteca de su vivienda habitual, ese importe se descuenta de la capacidad conjunta. Por tanto, la cantidad final que el banco está dispuesto a prestar puede ser menor de lo que se esperaba.

Otro punto a considerar es la aportación inicial. Las hipotecas para segunda residencia suelen financiar un porcentaje menor del valor de compra que las de primera vivienda. Mientras que para la vivienda habitual es habitual encontrar financiación del 80%, para una segunda residencia el máximo suele rondar el 60-70% del valor de tasación o del precio de compra, el menor de ambos. Eso significa que los compradores deben disponer de una entrada considerable. Compartir la propiedad ayuda a reunir ese capital, pero también obliga a coordinarse para que cada uno aporte su parte en el momento de la firma.



Uso, alquiler y plusvalías: cómo se reparten los frutos

Una segunda vivienda puede generar ingresos si se alquila, ya sea de forma puntual o temporal. En una copropiedad, esos ingresos deben repartirse según el porcentaje de titularidad de cada uno, salvo que se haya pactado otra cosa. También hay que decidir si todos los propietarios están de acuerdo con alquilar la vivienda y en qué condiciones. La mayoría de los acuerdos de copropiedad incluyen una cláusula que exige el consentimiento unánime para destinar el inmueble al alquiler, pero no siempre es así. Si uno de los titulares quiere alquilar y otro no, pueden surgir tensiones.

Del mismo modo, si en el futuro se vende la vivienda, la plusvalía obtenida se distribuye entre los copropietarios. Pero hay que tener en cuenta las implicaciones fiscales de cada titular: la ganancia patrimonial tributa en el IRPF de cada persona, y el tratamiento puede ser diferente si la vivienda ha sido su residencia habitual o no. También influye si se ha aplicado alguna exención por reinversión. Por eso, conviene que cada copropietario consulte su situación fiscal con un asesor antes de formalizar la compra.

Salida de un copropietario: la cláusula que hay que prever

La vida da muchas vueltas. Puede que uno de los titulares quiera vender su parte antes de lo previsto, ya sea por necesidad económica, un cambio de residencia o una ruptura de pareja. En el proindiviso, la ley permite a cualquier copropietario solicitar la división de la cosa común, pero esa división puede ser compleja si el inmueble no es fácilmente fraccionable. En la práctica, lo más habitual es que la parte se venda a los otros copropietarios o a un tercero. Si no hay acuerdo, un juez puede ordenar la venta en pública subasta, con el riesgo de obtener un precio inferior al de mercado.

Para evitar esta situación, es recomendable incluir en el acuerdo de copropiedad un derecho de tanteo y retracto, que dé preferencia a los demás titulares para comprar la parte del que se marcha. También se puede pactar un método de valoración objetiva, como el precio de tasación o el valor de mercado acordado por un perito independiente. De esta forma, la salida de un copropietario se produce de manera ordenada y sin perjudicar a nadie.



La importancia de la confianza y la comunicación

Por muy bien redactado que esté un acuerdo, la base de cualquier copropiedad es la confianza entre las personas que la forman. Comprar una segunda vivienda con otros titulares es una decisión que combina aspectos emocionales y financieros. Por eso, antes de lanzarse, conviene hablar abiertamente de las expectativas de cada uno: con qué frecuencia se usará la casa, quién se encargará del mantenimiento, cómo se afrontarán los imprevistos y qué plan de salida existe si la relación cambia. No hay preguntas incómodas cuando están sobre la mesa desde el principio.

En definitiva, compartir la titularidad de una segunda residencia puede ser una excelente forma de acceder a un inmueble que de otro modo estaría fuera del alcance económico. Pero requiere planificación, transparencia y, sobre todo, asesoramiento adecuado. Analizar todos los puntos aquí mencionados y contar con profesionales que guíen el proceso es la clave para que la experiencia sea positiva y no genere más problemas que alegrías.

Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura en redes sociales Facebook Instagram