

VII

FINANCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
HABITUAL, CRÉDITO INMOBILIARIO Y CRÉDITO
HIPOTECARIO

A. VIVIENDA HABITUAL Y CRÉDITO HIPOTECARIO

A.1 Particularidades del crédito hipotecario para vivienda habitual. Panorama general*

Fernando Gomá Lanzón
Notario de Madrid
Fundación Hay Derecho

Resumen: Se analizan las especialidades legales que conlleva el hecho de que constituya la vivienda habitual el objeto de la garantía hipotecaria, sea para garantizar un préstamo o crédito destinado a adquirir esta vivienda –supuesto más habitual–, sea para otras finalidades, con exposición sencilla y clara, que con poco esfuerzo permita al lector contemplar el panorama. No son objeto de este trabajo las normas especiales que no solamente son de aplicación a la vivienda habitual, sino a más inmuebles.

Palabras clave: vivienda habitual; hipoteca inversa; concurso de acreedores carácter de vivienda habitual; constitución y ejecución de hipoteca.

* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas como miembro del Instituto de Derecho Europeo e integración regional (IDEIR). Universidad Complutense y en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00).



Abstract: *The legal specialties that entails the fact that the habitual residence constitutes the object of the mortgage guarantee are analyzed, either to guarantee a loan or credit destined to acquire this residence –the most habitual supposition–, or for other purposes, with simple and clear exposition, that with little effort allows the reader to contemplate the panorama. The special rules that apply, not only to the habitual residence, but to other properties, are not the object of this work.*

Keywords: *Principal residence; reverse mortgage; insolvency proceedings; character of principal residence; constitution and foreclosure of mortgage.*

Sumario: 1. Introducción. 2. ¿Cuándo una vivienda tiene el carácter de habitual? 3. ¿A quién corresponde determinar el carácter de vivienda habitual en una ejecución hipotecaria? 4. Vivienda habitual y constitución y ejecución de hipoteca. 5. La vivienda habitual y el concurso de acreedores. 6. La hipoteca inversa.

1. INTRODUCCIÓN

Como ya anuncia su título, se trata de ofrecer una visión general sobre ciertas particularidades. En concreto, sobre las que provoca en la legislación hipotecaria el hecho de que el bien hipotecado constituya la vivienda habitual de los que la gravan.

Un panorama general es aquel que permite contemplar, estudiar o exponer una cuestión en su conjunto. Es decir, sin entrar en demasiados detalles, lo cual es muy apropiado en este caso, porque esos detalles y la profundización específica corresponden a los trabajos que siguen a éste. Hay un cierto peligro en este tipo de panoramas, y es que, por ser meramente introductorios a otros trabajos que van a continuación, acaben siendo ignorados, puesto que el interesado en cada tema tendrá la tendencia de acudir directamente al trabajo específico. Dado que la primera intención de cualquier autor es que se lea lo que escribe, he optado por ofrecer una exposición sencilla y clara, que con poco esfuerzo permita al lector hacerse con la idea general.

Preciso que vamos a analizar las especialidades legales que conlleva el hecho de que constituya la vivienda habitual el objeto de la garantía hipotecaria, sea para garantizar un préstamo o crédito destinado a adquirir esta vivienda –supuesto más habitual–, sea para otras finalidades. Y, adicionalmente, que la vivienda habitual está, desde luego afectada



por muchas otras normas especiales, pero que no solamente son de aplicación a la misma, sino a más inmuebles, por lo que no son objeto de este trabajo. Este comentario es especialmente relevante en relación con el régimen de transparencia material implantado por la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que incluye entre otras medidas un acta notarial previa al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, y que ha tenido en mi opinión unos resultados satisfactorios. Pero que no contiene medidas específicas para la vivienda habitual, salvo su voluntarista artículo 45, que dice: *Obligaciones tuitivas y disuasorias de las administraciones públicas*.

Las Administraciones Públicas velarán en todo momento por la correcta aplicación de la legislación en materia inmobiliaria e hipotecaria, especialmente en lo concerniente a las operaciones inmobiliarias sobre vivienda habitual o en las que sean partícipes los consumidores, adoptando las medidas de disuasión y sanción previstas en la Ley para evitar actuaciones irregulares por parte de intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios.

La hipoteca sobre vivienda habitual no está tratada por el legislador por medio de una sola norma o varias conectadas de una manera coherente, sino de manera muy fragmentada, en normas legales y reglamentarias. Las normas fundamentales que la tratan, son:

- Código Civil.
- Ley Hipotecaria.
- Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.
- Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables.



2. ¿CUÁNDΟ UNA VIVIENDΑ TIENE EL CARÁCTΕR DE HABITUAL?

Aspecto éste importante, porque no hay una norma, más allá de las fiscales, en la que se ofrezcan reglas claras para determinar en un momento dado ese carácter. Y ello tiene relevancia ser preciso en la determinación porque el legislador, con toda lógica, despliega una serie de medidas de protección a esta vivienda, que no son aplicables a otra.

Desde el punto de vista fiscal, vivienda habitual es la edificación que cumpla los siguientes requisitos:

1. Que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de al menos tres años.

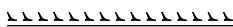
No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio o separación matrimonial; traslado laboral; obtención de primer empleo o cambio de empleo u otras análogas justificadas. Se entenderá igualmente como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda el hecho de que la anterior resulte inadecuada como consecuencia de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un parente, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él o ella.

2. Que el contribuyente la habite de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses contados desde la fecha de adquisición o de terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda adquirida no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las circunstancias señaladas anteriormente y cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización. En este supuesto, el plazo de doce meses comenzará a contarse a partir de la fecha del cese en el correspondiente cargo o empleo.

Una resolución de la anteriormente denominada DGRN (ahora DGS-JyFP) de fecha 9 de octubre de 2018, nos ofrece unas interesantes indicaciones al respecto:

– El matrimonio implica una comunidad de vida que lleva consigo una «comunidad de vivienda», aunque, a veces, por razones profesionales, laborales, médicas, de atención a familiares u otras análogas, esa comunidad de vida no implica una comunidad de vivienda. Por tanto, la comunidad de vida no supone la existencia de una comunidad conyugal de vivienda en una misma casa.



– En el supuesto de que la comunidad de vida suponga también una comunidad de vivienda, se exige un acuerdo entre cónyuges (art 70 c.c.) y, una vez fijada ésta, la ley protege la vivienda habitual familiar, de acuerdo con el artículo 1320 c.c. Dicha protección de esta vivienda se articula mediante el consentimiento de ambos esposos, tanto del que es titular de la misma o del derecho sobre ella, como del otro cónyuge, pero nunca el de los hijos que puedan vivir en la vivienda, siendo indiferente cuál de los cónyuges es el propietario o el titular del derecho sobre la vivienda, y la fecha en que la misma hubiera sido adquirida, bien antes o después del matrimonio y cualquiera que sea el régimen económico del mismo.

– La sentencia del TS 8 octubre 2010 señala que el artículo 1320 c.c., que exige el consentimiento del cónyuge no propietario para disponer de derechos sobre la vivienda habitual –o la subsidiaria autorización judicial– es una norma de protección a la vivienda familiar, protegiendo a un cónyuge contra las iniciativas unilaterales del otro. En el fondo de este artículo se encuentra el principio de igualdad, que se proyecta en el consenso para la elección de la vivienda y en el control de ambos cónyuges para su conservación.

– Además dicho consentimiento se exige para los actos dispositivos que afecten a la «vivienda habitual», empleando la ley este adjetivo, así como el adverbio «habitualmente» (arts. 9,10, 24,40, 1320, 1321, 1406, y 1955 c.c.). Habitual no equivale a permanente, pero denota un grado de continuación temporal, y se refiere a una vivienda en que una persona tenga su residencia, pero falta en ella el concepto de «vivienda habitual de la familia», ya que hay familias que tienen varias residencias, o que ocupan las viviendas alternativamente, o incluso supuestos en los que, que uno de los miembros de la pareja o ambos, pasan temporadas fuera del hogar familiar, bien por razones de trabajo, motivos de salud, o cabe incluso que una familia carezca de «vivienda familiar». La función normativa se encuentra en la necesidad de asegurar al otro cónyuge y a través de él, a la familia, el espacio propio de convivencia, frente a aquellos actos de disposición unilaterales que pudiera llevar a cabo el cónyuge propietario de la vivienda o titular de un derecho sobre ella, al que se impide cualquier actuación que pueda privar al consorte del uso compartido de este bien.

3. ¿A QUIÉN CORRESPONDE DETERMINAR EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL EN UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

Será el Juzgado que conoce de la ejecución el que tenga en cada caso que determinarlo teniendo en cuenta las circunstancias particulares de cada caso.



No se prevé ningún procedimiento específico en la ley para tal calificación, en el momento en que debe sacarse a subasta el inmueble y exponer en el edicto las características del mismo de cara a la subasta, cuando las partes podrán realizar sus alegaciones al respecto.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social añade un párrafo 3 al artículo 21 de la Ley Hipotecaria, que establece que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteca. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.

Esta misma presunción, salvo prueba en contrario, se aplica para el caso de que se pretenda la venta extrajudicial ante notario del bien hipotecado, al exigirlo así el artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, por lo que será el notario el que tendrá que hacer en su caso las comprobaciones pertinentes.

En este caso de la venta extrajudicial, la prueba en contrario a la manifestación en escritura de que la vivienda es la habitual se debe sustanciar en la propia sede notarial, puesto todo el procedimiento de venta se ejecuta ante notario, sin intervención judicial. Salvo acuerdo expreso entre las partes acreedora y deudora, manifestando que esa vivienda no es la habitual en el momento de la ejecución, el notario deberá asegurarse de la condición o no de habitual, y el instrumento jurídico más adecuado es el acta de notoriedad, contemplada en el artículo 209 del reglamento notarial, que como indica este precepto tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica, lo cual encaja perfectamente en este caso.

El notario deberá tener en cuenta las notas que hacen que una vivienda tenga el carácter de habitual, antes comentadas, y exigir y practicar las pruebas precisas hasta llegar a la conclusión que proceda.

4. VIVIENDA HABITUAL Y CONSTITUCIÓN Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA

La Ley hipotecaria solamente menciona la vivienda habitual en dos preceptos, los artículos 21 y 129, indicados en el apartado anterior, en relación con la necesidad de especificar si la vivienda que se hipoteca tiene o no el carácter de habitual. El Reglamento Hipotecario menciona otras



dos veces la vivienda habitual, pero en cuestiones que no tienen relación con la que estamos tratando (arts. 91 y 95).

Hay un supuesto frecuente, y es el de compra de una vivienda por parte de una persona casada, pero con el carácter de privativa, sea por el régimen matrimonial, por atribución consensuada con ese carácter o confesión de privaticidad, y que se declara que va a constituir –en el futuro, no en el momento de la declaración puesto que es cuando se adquiere– la vivienda habitual.

Se ha planteado si es un caso afectado por el artículo 1320 del Código Civil, y debería el cónyuge no propietario consentir la hipoteca, con el planteamiento de que este gravamen supone una posible enajenación futura de la vivienda.

La Resolución DGSJyFP de 26 de septiembre de 2022 reiterando doctrina anterior, aplica la teoría del negocio complejo, y declara que no es necesario este consentimiento: «este artículo 1.320 del Código Civil está pensado para aquellos supuestos de disposición, debiendo entenderse incluida la constitución de hipoteca, de la vivienda habitual perteneciente a uno solo de los cónyuges, pero no lo está para el supuesto de hipoteca en garantía de préstamo hipotecario que financia la adquisición de la misma vivienda hipotecada aun y cuando el destino final de la vivienda adquirida sea constituir el hogar familiar, porque ello implicaría una restricción de las facultades adquisitivas de los cónyuges, no permitida en nuestro Derecho, donde los cónyuges pueden adquirir toda clase de bienes aun cuando éstos estén gravados y aun cuando vayan a constituir el domicilio conyugal, sin contar con el consentimiento del otro cónyuge ni hacer manifestación alguna acerca de su destino final, y ello tanto si su régimen económico matrimonial es el de separación de bienes (art. 1.437 del Código Civil) como el de gananciales (cfr. artículo 1.370 del Código Civil y Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de junio de 1993 y 4 de marzo de 1999)».

No obstante, en Cataluña sí es preciso este consentimiento por contemplarlo expresamente el artículo 569-31 del Código Civil catalán.

En materia de ejecución, hay que referirse a varios preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil que establecen reglas especiales. Como en todo este trabajo, nos referimos exclusivamente a preceptos que se refieren expresamente a la vivienda habitual no a otros, como por ejemplo el artículo 114 de la Ley Hipotecaria acerca de los intereses de demora que, siendo importante para la vivienda habitual, no está pensado exclusivamente para ella.

El artículo 575 LEC determina los importes por los que el Juzgado debe proceder a despachar la ejecución instada por el acreedor. En este sentido, deja claro la Ley que, además del importe adeudado, se ha de prever orientativamente una cantidad para costas e intereses (un 30%)



que una vez satisfecho el principal de la deuda, será objeto de las oportunas tasación y liquidación. Ahora bien, en lo referente a las ejecuciones dirigidas sobre una vivienda habitual, las costas no podrán superar un 5 % (párrafo 1 bis).

El artículo 579 LEC permite al acreedor que ha ejecutado el bien y que sigue teniendo crédito pendiente de satisfacer, continuar la ejecución respecto al resto de bienes del deudor (otros inmuebles, salarios, vehículos, participaciones sociales, etc.). Sin embargo, en el caso de que el bien que se ha ejecutado –y que por tanto el deudor ha perdido– sea la vivienda habitual, el legislador ha creído oportuno establecer toda una serie de limitaciones que, en la práctica, actúan de elementos disuasorios para el ejecutante.

Por el artículo 671, se confiere al acreedor ejecutante un plazo de veinte días hábiles para solicitar la adjudicación del inmueble, por importe equivalente al 50 % del valor de tasación que figura en la escritura de préstamo, o por la cantidad a la que ascienda la deuda. Ahora bien, en el caso de que dicho inmueble constituya la vivienda habitual del deudor, el acreedor deberá pedir la adjudicación por el 70 % (un 20 % más), o, si la cantidad adeudada es inferior a ese porcentaje, podrá pedirla por el 60 %.

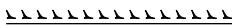
Finalmente, la posibilidad que tiene siempre el deudor, como un derecho reconocido por el artículo 693.3 LEC, de liberar el bien antes de la subasta, sin consentimiento del acreedor, mediante la consignación de las cantidades adeudadas.

En materia de ejecución, es obligado asimismo referirse a la medida de suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de deudores hipotecarios especialmente vulnerables prevista en la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Mediante el Real Decreto Ley 1/2024 de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables, que ha entrado en vigor el 15 de mayo de 2024, se ha extendido hasta mayo de 2028 dicha moratoria prevista en la Ley 1/2013.

Esta medida, de carácter excepcional y temporal de protección de deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, ha venido prorrogándose y, en ocasiones, ampliándose en cuanto a su ámbito de aplicación, en virtud de sucesivas normas.

En la actualidad, la medida afecta a cualquier proceso judicial o extra-judicial de ejecución hipotecaria, en el que el acreedor o cualquier otra persona física o jurídica, se hubiera adjudicado la vivienda habitual de personas en dichos supuestos de vulnerabilidad y que cumplan con los requisitos económicos que se exigen en la Ley 1/20213.



En consecuencia, en todos los supuestos de adjudicación de vivienda habitual de deudores amparados por la Ley 1/2013, no será posible proceder al lanzamiento mientras esté en vigor la moratoria. Solo una vez que se alce la suspensión será posible proceder al lanzamiento conforme a lo dispuesto en los artículos 675 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

También queremos hacer mención al Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, el cual creó el denominado Código de Buenas Prácticas al que voluntariamente pueden adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Y que literalmente se crea para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

El Código incluye tres fases de actuación. La primera, dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cinco años y la ampliación del plazo total de amortización.

En segundo lugar, de no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda.

Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante de un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

Según se ha hecho constar en notas de prensa oficiales y noticias en los medios de comunicación, la práctica totalidad de las entidades financieras, y desde luego todas las más importantes, se han adherido a la aplicación de este código.

5. LA VIVIENDA HABITUAL Y EL CONCURSO DE ACREDITORES

La ejecución de la vivienda habitual plantea particularidades de régimen cuando el titular se encuentra en concurso de acreedores. La complejidad y los problemas variados de interpretación que plantea esta cuestión no se pueden exagerar, y serán tratados en el apartado correspondiente por doña Matilde Cuena Casas.



Como dice la catedrática Cuena Casas, punto fundamental es la embargabilidad de la vivienda habitual y sus consecuencias económicas, suscitándose problemas cuando el concursado está casado, ya que es necesario cohonestar la normativa concursal con la de los regímenes económico-matrimoniales lo que en ocasiones va a generar disfunciones. El aspecto más complejo es la nueva regulación de la exoneración del pasivo insatisfecho, fruto de la reforma concursal operada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre que va a permitir –al menos nominalmente, que la vivienda no sea ejecutada. Cuando la vivienda está hipotecada y pertenece a ambos cónyuges o miembros de pareja de hecho y solo uno de ellos se declara en concurso se suscitan importantes dificultades interpretativas de la regulación vigente.

En todo caso, seguimos con la regla de claridad, que supone exponer aquellos preceptos que directamente se refieran a la vivienda habitual, por más que otros puedan afectarla, pero como consecuencia de incluir no solamente la vivienda habitual, sino otros bienes:

Así, en la Ley Concursal hay solamente cuatro preceptos que mencionan expresamente la vivienda habitual:

El artículo 125.3: El cónyuge del concursado tendrá derecho a que la vivienda habitual del matrimonio que tuviera carácter ganancial o común se le incluya con preferencia en su haber hasta donde este alcance. Si excediera solo procederá la adjudicación si abonara al contado el exceso.

Artículo 194.3: el valor de la vivienda habitual del matrimonio será el mayor entre el valor de tasación que tuviera establecido o el de mercado.

Artículo. 497.2: La duración del plan de pagos será de cinco años, y no tres, cuando no se realice la vivienda habitual del deudor y, cuando corresponda, de su familia.

Y artículo 498 bis 1.2.^º, sobre impugnación por acreedores de la exoneración del pasivo, cuando el plan de pagos no incluya la realización y aplicación al pago de la deuda exonerable, de la deuda no exonerable o de las nuevas obligaciones del deudor de la totalidad de los activos que no resulten necesarios para la actividad empresarial o profesional del deudor o de su vivienda habitual.

6. LA HIPOTECA INVERSA

El preámbulo de la ley 47/2007 defina la hipoteca inversa como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser



de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.

Aunque el preámbulo no lo dice expresamente, es un instrumento pensado especialmente para recaer sobre la vivienda habitual, así lo deja clara su regulación, contenida de la disposición adicional primera de la ley. Está especialmente regulada la hipoteca inversa sobre la vivienda habitual en los puntos 1 al 9 de esta disposición adicional; pueden constituirse sobre otro tipo de inmuebles, pero entonces no se les aplicará la regulación de esos 9 primeros puntos.

Sin pretender ofrecer una crítica general a la institución de la hipoteca inversa, que se estudiará en el apartado correspondiente, sin embargo sí me parece procedente ofrecer mi opinión personal acerca de por qué en la práctica no ha sido un producto de financiación que haya tenido una aceptación generalizada.

Si tomamos el caso más frecuente, que es el de personas propietarias de inmuebles que tengan hijos o descendientes en general, la hipoteca inversa tiene, desde el punto de vista vital y cultural, algo de «inverso» en el sentido natural de las cosas. Y me explico. Los padres, desde que nacen los hijos, están preocupados por su bienestar, hacen de su cuidado una de las razones principales de su vida, y en general, la generosidad preside todos sus actos a lo largo de la vida de sus hijos.

Cuando se llega a la madurez, la ayuda que se puede prestar a los hijos es menor, y habitualmente se necesitan más cuidados, pero siempre flota la idea de no ser una carga para los hijos, ni en vida, ni tras el fallecimiento.

La hipoteca inversa en realidad supone, de manera absolutamente legítima, que los padres acaban dejando una carga a los hijos, en vez de una herencia. Y siendo algo que desde el punto de vista meramente racional podría tener todo el sentido, emocionalmente, y ya digo que es mi opinión personal, en muchas ocasiones se sentirá por parte de los padres como un incumplimiento de un deber moral, como hacer algo inverso a lo que se ha estado haciendo toda la vida. Con una hipoteca inversa, los propietarios están disminuyendo el valor de su patrimonio con el tiempo, ya que el importe prestado más los intereses (que suelen ser superiores a los habituales del mercado para las viviendas) se acumulan contra el valor de la vivienda.



Si los herederos desean conservar la propiedad, deberán liquidar la deuda acumulada, lo que puede ser una carga considerable. Si no pueden pagarla, la casa será vendida para cubrir la deuda. Todo eso supone casi lo contrario del afán habitual de los padres, que es dejar si es posible algún patrimonio, al morir, para sus descendientes.

Por esta circunstancia, es un producto que sin haber tenido un gran éxito en general, ha sido más frecuente en personas que carecen de descendientes.

Por razones que desconozco –en el sentido de que con comparto– la hipoteca inversa está excluida de las obligaciones de transparencia que establece la ley de Crédito Inmobiliario de 2016, puesto que las excluye expresamente en el artículo 2.4.f. Los cierto es que no hubiera sobrado en absoluto aplicar las disposiciones de la ley a la hipoteca inversa como entre otras las del acta notarial de transparencia prevista en el artículo 15.2, y que tan buen resultado ha dado en la clarificación de las cláusulas hipotecarias para los deudores.

Por esa circunstancia, en ocasiones las entidades concedentes de esta modalidad de hipoteca hacen que el prestatario acuda al notario para formalizar un acta de transparencia con un contenido similar al previsto en la ley de 2019, a la que se incorporan documentos de información contractual y de perfil psicológico, entre otros. No es completamente asimilable al mecanismo previsto por la Ley de Crédito Inmobiliario, puesto que no es obligatoria ni gratuita, y como es voluntaria, en teoría podría formalizarse el mismo día del otorgamiento del préstamo e hipoteca inversa; y tampoco hay un plazo de 10 días desde que se recibe la documentación durante el cual esta prohibido otorgar la escritura de préstamo hipotecario.

