

EL DERECHO DE HIPOTECA Y LA VIVIENDA FAMILIAR
TRAS LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE
CRÉDITO INMOBILIARIO

*THE RIGHT OF MORTGAGE AND THE FAMILY HOME UNDER
LAW 5/2019, REGULATING REAL ESTATE CREDIT CONTRACTS*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 19, agosto 2023, ISSN: 2386-4567, pp. 664-691



Esther M^a
SALMERÓN-
MANZANO

ARTÍCULO RECIBIDO: 5 de abril de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 14 de julio de 2023

RESUMEN: En este artículo se estudia la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la cual ha tenido un impacto significativo tanto en lo relativo al derecho de hipoteca como a la protección de la vivienda familiar. Esta norma busca equilibrar la posición de las entidades financieras y los consumidores hipotecarios, preservando la vivienda familiar como un bien de especial protección. Introduce medidas y salvaguardas legales para garantizar poder acceder y permanecer en la vivienda en contextos de fragilidad financiera. Asimismo, se aborda de manera especial el procedimiento de ejecución hipotecaria y la figura de la dación en pago en relación con la vivienda familiar.

PALABRAS CLAVE: LCCL; vivienda familiar; contratos de crédito inmobiliario; dación; subasta.

ABSTRACT: *This article deals with Law 5/2019, regulating real estate credit contracts, which has had a significant impact on mortgage law and the protection of the family home. This law seeks to balance the position of financial institutions and mortgage consumers, preserving the family home as an asset of special protection. It introduces legal measures and safeguards to guarantee access to and permanence in the home in situations of economic vulnerability. In addition, we deal in a special context with the enforcement procedure and the figure of the dation in payment in relation to the family home.*

KEY WORDS: *LCCL; family housing; real estate credit agreements; dation; auction.*

SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS SOBRE LA HIPOTECA Y LA VIVIENDA FAMILIAR.- III. LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.- 1. Ámbito de aplicación de la ley.- 2. Principales novedades introducidas por la ley.- IV. PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL MARCO DE LA HIPOTECA.- 1. Concepto de vivienda familiar.- 2. Medidas de protección de la vivienda familiar.- V. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y LA VIVIENDA FAMILIAR.- 1. Requisitos y procedimiento de ejecución hipotecaria.- 2. Limitaciones a la ejecución de la vivienda familiar.- VI. LA FIGURA DE LA DACIÓN EN PAGO Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA FAMILIAR. VII. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN.

El derecho de hipoteca y la protección del domicilio familiar han sido temas de especial relevancia dentro del ámbito jurídico y social. La adquisición o arrendamiento, en su caso, de una vivienda es básico para las familias y, a menudo, la primera de las opciones requiere de la obtención de créditos hipotecarios para su financiación¹. Sin embargo, esta realidad también ha planteado una serie de problemas y situaciones de vulnerabilidad para los propietarios de viviendas, especialmente en momentos de dificultades económicas².

En este contexto, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, Ley 5/2019 o LCCL, ha supuesto un hito importante en la regulación de la hipoteca y en la protección de la vivienda familiar. Esta ley, en vigor desde el 16 de junio de 2019, introdujo una serie de actuaciones y salvaguardas legales que buscan equilibrar la posición de las entidades financieras y los consumidores hipotecarios y, especialmente, preservar la vivienda familiar como un bien de especial protección.

Con este artículo se pretende estudiar en profundidad el impacto de la Ley 5/2019 en el derecho de hipoteca y en la protección de la vivienda familiar. Para ello, se examinarán los antecedentes legislativos previos a esta normativa, así como las principales novedades que introduce y los mecanismos de protección que se establecen a fin de asegurar tanto el acceder como la estabilidad en la vivienda a las familias en situaciones de vulnerabilidad económica.

1 GONZÁLEZ COLOMA, G.: *Estudio práctico y jurisprudencial de la atribución del uso de vivienda familiar. Estudio práctico y jurisprudencial de la atribución del uso de vivienda familiar*, Dykinson, Madrid, 2019.

2 LÓPEZ SUÁREZ, C.: "La vivienda familiar a la luz de la STS núm. 356/2021 de 24 mayo", en AA.VV.: *Vivienda y colectivos vulnerables* (coord. A. NIETO CRUZ y C. LÓPEZ SUÁREZ; dir. M. D. CERVILLA GARZÓN e I. ZURITA MARTÍN), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2022. pp. 423-432.

• Esther M^a Salmerón-Manzano

Profesora del Departamento de Derecho de la Universidad de Almería, Doctora en Derecho, Gerente en los Servicios Jurídicos de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. Correo electrónico: esther.salmeron@ual.es

Asimismo, se abordará el procedimiento de ejecución hipotecaria y se analizará cómo se articula la figura de la dación en pago con respecto al inmueble en el que reside la familia. Todo ello con el objetivo de brindar un enfoque completo y actualizado sobre los derechos y obligaciones que regulan la hipoteca y la residencia familiar tras la vigencia de la LCCL.

II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS SOBRE LA HIPOTECA Y LA VIVIENDA FAMILIAR.

La regulación de la hipoteca y la protección de la vivienda familiar han experimentado diversas transformaciones a lo largo del tiempo, en respuesta a la evolución de las necesidades y demandas de la sociedad.

El Código Civil, en adelante CC, ya en su redacción original de 1889, establecía los fundamentos legales de la hipoteca en cuanto derecho real de garantía. Sin embargo, no ofrecía una protección específica de la vivienda familiar.

A este respecto, el art. 96 CC, en su redacción actual, tras ser modificado en primer lugar por la Ley 30/1981, de 7 de julio y, posteriormente, por la Ley 8/2021, de 2 de junio, regula el uso de la vivienda familiar como el de un bien inmueble considerado de especial protección por su función social y económica y, por lo tanto, está sujeto a una serie de garantías y protecciones adicionales, en casos de crisis de familia³.

En este sentido, el art. 96 CC establece que, en el caso de que no haya acuerdo entre los cónyuges y sea aprobado por la autoridad judicial, la responsabilidad de utilizar la vivienda familiar y los objetos de uso diario en ella corresponderá a los hijos menores comunes y al cónyuge con el que se queden, hasta que todos los hijos alcancen la mayoría de edad⁴. En el supuesto de que uno de los hijos menores presente una discapacidad que justifique la necesidad de continuar utilizando la vivienda familiar después de alcanzar la mayoría de edad, la duración de ese derecho será determinada por la autoridad judicial según las circunstancias.

Para este propósito, los descendientes mayores de edad con discapacidad en el momento de la nulidad, separación o divorcio serán equiparados a los hijos menores en una circunstancia similar. Una vez finalizado el uso establecido en el primer párrafo, las necesidades de vivienda de aquellos que no tengan independencia económica serán atendidas de acuerdo con lo establecido en el CC, que se refiere al derecho de alimentos entre parientes.

3 GARCÍA MAYO, M.: "El uso de la vivienda familiar a la luz del nuevo art. 96 CC", *Revista de Derecho Civil*, 2021, vol. 8, núm. 3, pp. 187-221.

4 AA.VV.: *Vivienda y colectivos vulnerables* (dir. por M.D. CERVILLA GARZÓN e I. ZURITA MARTÍN), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2022.

En el supuesto en que la custodia de algún hijo se otorgue a uno de los cónyuges, siendo la de los demás adjudicada al otro, será el juez quien tome la decisión correspondiente. En caso de no haber hijos, se podrá acordar que el uso de dichos bienes corresponda al cónyuge no titular por un período de tiempo razonable, siempre y cuando las circunstancias lo justifiquen y el cónyuge en cuestión tenga un interés particularmente vulnerable que requiera protección prioritaria⁵.

Con el fin de disponer del inmueble y los bienes mencionados, cuyo uso haya sido asignado de acuerdo con los párrafos anteriores, será necesario contar con el consentimiento de ambos cónyuges. En caso de falta de consentimiento, será requerida la autorización del tribunal competente⁶. Esta limitación a la capacidad de disposición sobre la vivienda en la que habita la familia será registrada en el Registro. Cabe destacar que cualquier declaración incorrecta o falsa por parte de quien dispone del uso de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe.

La Ley Hipotecaria, en vigor desde el 20 de marzo de 1946, fue un avance importante en la regulación de las hipotecas en España. Entre otras cuestiones, regula el deber de inscripción de las hipotecas en el Registro, lo que garantiza su publicidad y proporciona seguridad jurídica. Sin embargo, no abordó específicamente la protección de la vivienda familiar.

El art. 47 de la Constitución Española recoge el derecho a la vivienda, dentro del Capítulo destinado a regular los principios que rigen la política social y económica en España. Este derecho implica el derecho a poder disponer de un inmueble digno y adecuado para residir.

Posteriormente, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, derogada el pasado día 8 de julio de 2022, se aprobó fundamentalmente para regular la concesión de préstamos y créditos hipotecarios, no recogiendo la cuestión relativa a la vivienda para uso de una familia.

A través del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, se implementan diferentes mecanismos con el objetivo de facilitar la reestructuración de la deuda hipotecaria de aquellos que están experimentando dificultades extraordinarias para realizar los pagos, al mismo tiempo que se flexibiliza el proceso de ejecución de la garantía real. Estas medidas se llevan a cabo sin comprometer los elementos esenciales

5 SIFRE PUIG, R. F.: "La atribución judicial del uso de la vivienda familiar en los casos de crisis matrimonial y sus repercusiones registrales: primera parte", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2021, vol. 97, núm. 783, pp. 135-221.

6 GINEBRA MOLINS, M. E.: "La disposición de la vivienda familiar y de los muebles de uso ordinario", en AA.VV.: *Relaciones patrimoniales entre cónyuges y parejas convivientes en los derechos civiles autonómicos*, Dykinson, Madrid, 2021, pp. 61-74.

de la garantía hipotecaria, que históricamente han sido fundamentales en nuestro sistema hipotecario.

La mayor parte de estas medidas se dirigirán a personas que se encuentren en una condición de marginalidad. En este sentido, se ha establecido que los beneficiarios sean individuos cuya situación laboral y financiera les impida cumplir con sus responsabilidades hipotecarias y satisfacer sus necesidades básicas. Este límite también considerará la situación económica del resto de miembros de la familia, así como de aquellos que sean titulares de garantías reales o personales, en el supuesto de que existan.

El citado Real Decreto-ley 6/2012, que implantó el llamado Código de Buenas Prácticas para las Entidades Financieras ha sido modificado por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, entre otras cuestiones, redefiniendo el llamado umbral de exclusión en el que se pueden considerarse ubicados algunos deudores hipotecarios, y estableciendo nuevas medidas de protección para dichos prestatarios.

Ya en el año 2013, la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, en respuesta a la crisis económica y financiera que afectó a España a partir de 2008, introdujo cambios significativos en la regulación de la ejecución hipotecaria; fortaleció la protección de los deudores hipotecarios durante el proceso de contratación de los préstamos hipotecarios, y estableció medidas de apoyo dirigidas a los deudores hipotecarios más vulnerables. Entre estas medidas se incluían la moratoria de lanzamientos y la posibilidad de reestructurar la deuda hipotecaria.

Sin embargo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en adelante LCCI, vigente desde el día 16 de junio de 2019, representa el marco legal más reciente y completo en lo relativo a la hipoteca y la residencia familiar en España. Esta normativa busca fortalecer los derechos de los consumidores hipotecarios y establecer fórmulas de resguardo específicas para la vivienda familiar. Entre las novedades que introduce se encuentran la transparencia de los contratos de crédito; la limitación de los intereses de demora, así como la regulación de la responsabilidad del prestamista⁷.

La LCCI es la principal norma que regula la protección de la residencia familiar en España. La Ley 5/2019 amplía y refuerza las garantías y protecciones recogidas

⁷ MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M.: "Deberes de información, transparencia y crédito responsable. Deberes de información, transparencia y crédito responsable", en AA.VV.: *Sobreendeudamiento de consumidores: estrategias para garantizar una segunda oportunidad*, Bosch, Barcelona, 2020, pp. 65-103.

en el art. 96 CC, y fija determinadas medidas cuya finalidad es amparar el derecho a la vivienda de las familias españolas⁸.

Estos antecedentes legislativos reflejan la evolución normativa en torno a la hipoteca y la vivienda familiar, destacando la tendencia hacia un aumento del amparo de los derechos de los consumidores, así como la necesidad de salvaguardar la vivienda como un bien esencial para las familias. La Ley 5/2019 representa un hito importante en este sentido, al establecer medidas específicas que buscan equilibrar la posición de las partes involucradas en los contratos de crédito inmobiliario.

La LCCI guarda conexión con otras leyes y regulaciones que abordan asuntos similares o relacionados, tales como la salvaguardia de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad económica, el arrendamiento de viviendas, la protección de los consumidores y usuarios, los contratos de crédito al consumo y los derechos de propiedad.

En ese sentido, debemos citar, entre otras, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que regula el arrendamiento de viviendas y establece medidas para resguardar a los arrendatarios; la Ley 2/2009, de 11 de marzo, de contratos de crédito al consumo, reguladora de los contratos de crédito al consumo, que implanta fórmulas de protección a los consumidores que adquieren productos o servicios financiados mediante un préstamo; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios sin recursos, siendo uno de sus principales objetivos el de evitar la pérdida de la residencia; la Ley 4/2013, de 4 de junio, para la protección de los consumidores y usuarios, en sus relaciones comerciales y de consumo, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del derecho de propiedad, que lo regula y establece las bases para la adquisición, transmisión y uso de la propiedad.

Por último, es obligado mencionar el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, en adelante RDL 19/2022.

En esta disposición se implementan medidas estructurales cuyo propósito principal es fortalecer la competencia, la transparencia y la educación financiera

8 AÑÓN LARREY, A.: "El derecho sobre la vivienda familiar establecido por acuerdo entre los cónyuges como derecho real de uso y habitación en los casos de crisis matrimonial", *Revista Boliviana de Derecho*, 2020, núm. 30, pp. 560-577.

en el sector de préstamos hipotecarios, con el objetivo de facilitar la conversión de préstamos de tasa variable a tasa fija y la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas en préstamos hipotecarios vigentes, sin importar la situación vulnerable o de riesgo de los prestatarios. Además, busca fomentar la competencia de los préstamos con garantía hipotecaria en el mercado y suscitar la comprensión de las regulaciones recientes, para que los ciudadanos puedan tomar decisiones financieras informadas acerca de este producto⁹.

Primeramente, durante un período de un año, quedará suspendido el cobro de las compensaciones y comisiones por reembolso anticipado, tal como recoge el art. 23 LCCL. Esta suspensión aplica a los préstamos de tipo variable que sean amortizados anticipadamente o convertidos a tipo fijo, lo cual incentiva a los deudores a considerar el abono anticipado de la deuda o modificación del préstamo hipotecario mediante subrogación de acreedor.

Se reduce de 0,15% a 0,05% la compensación por amortización o reembolso anticipado durante los tres primeros años de vigencia del préstamo, en situaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tasa variable a tasa fija. Y, se implementan dos medidas con el fin de promover una mayor conciencia entre los prestatarios hipotecarios que enfrentan dificultades, respecto a las opciones y recursos disponibles para acudir a través de instituciones públicas de asesoramiento o apoyo.

Se publicará una Guía dirigida a deudores hipotecarios con problemas de pago, por Banco de España, que se publicará en su sitio web, así como en las páginas web de las entidades prestamistas. También se establece un mecanismo destinado a recopilar y proporcionar información al público sobre las instituciones públicas que brindan apoyo a los deudores hipotecarios que se encuentran en dificultades en las diferentes administraciones territoriales.

Además, se realizan revisiones en ciertos aspectos del procedimiento de subrogación de acreedor, el cual está principalmente regulado por la Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Se implementan cambios con el propósito de incrementar la transparencia en relación a los costos para los prestatarios y ajustar el alcance de aplicación a las hipotecas otorgadas por instituciones autorizadas para conceder créditos respaldados por garantías inmobiliarias, según lo estipulado en la LCCL.

Este mecanismo promueve la competencia, otorgando la posibilidad a los deudores hipotecarios de aprovechar las mejores opciones y ofertas disponibles

9 VILLANUEVA LUPIÓN, C.: "Asesoramiento profesional en la Ley de contratos de crédito inmobiliario y su desarrollo normativo. Consideraciones críticas", *Revista de Derecho Civil*, 2020, vol. 7, núm. 3, pp. 71-121.

en el mercado para su beneficio, incluso sin la afectación de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la legislación fiscal aplicable a personas que adquirieron su vivienda antes del 1 de enero de 2013.

Por tanto, estas medidas estructurales buscan fortalecer la educación en el ámbito financiero dentro del mercado hipotecario, la transparencia y la competencia, con el objetivo de facilitar la conversión de préstamos, promover la competencia y brindar a los ciudadanos la información necesaria para tomar decisiones financieras adecuadas.

III. LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

I. Ámbito de aplicación de la Ley 5/2019.

Para comprender qué tipos de contratos y situaciones se ven afectados por la Ley 5/2019 es fundamental la concreción de su ámbito de aplicación.

La LCCL se aplica a los contratos de crédito inmobiliario, entendidos como aquellos contratos mediante los cuales una entidad financiera concede un préstamo o crédito a un consumidor con garantía hipotecaria sobre un inmueble, ya sea una vivienda o un local comercial. En este sentido, la normativa abarca tanto los préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas como aquellos destinados a la compra de locales comerciales o incluso de terrenos para construir estos¹⁰.

Sin embargo, su aplicación se extiende también a aquellos préstamos y créditos con garantía personal cuyo fin es adquirir una vivienda, tal y como aclaró la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 20 de diciembre de 2019, sobre la actuación notarial y registral, ante diversas dudas en la aplicación de la LCCL.

El ámbito de aplicación personal de la LCCL se constriñe a los contratos de crédito inmobiliario celebrados con consumidores, es decir, personas físicas que actúan con un propósito ajeno a su actividad empresarial o profesional. De esta manera, la normativa busca proteger sus derechos e intereses en el ámbito hipotecario, estableciendo medidas específicas para garantizar la transparencia y la equidad en la relación entre los consumidores y las entidades financieras¹¹.

10 TORRES, VICENTE, F. C.; LLUCH GAYÁN, M.A.: "Panorama actual del crédito inmobiliario", *Revista jurídica valenciana*, 2019, núm. 34, p. 4.

11 JUAN GÓMEZ, M.: "Desgranando la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: veinte aspectos a considerar", *Actualidad civil*, 2019, núm. 4, p. 1.

También se aplica a las entidades financieras que conceden los préstamos o créditos inmobiliarios. Estas entidades han de cumplir los requerimientos y obligaciones fijados en la normativa para asegurar una adecuada información y protección de los consumidores. La ley establece un marco regulatorio más estricto para las entidades financieras, con el objetivo de evitar prácticas abusivas y promover la transparencia en las operaciones hipotecarias.

Debemos reseñar que, si bien la Ley 5/2019 tiene un ámbito de aplicación general, existen ciertas excepciones y particularidades en relación con determinados tipos de contratos y situaciones. Por ejemplo, la normativa establece disposiciones específicas para los contratos de crédito inmobiliario suscritos antes de su entrada en vigor, así como para los contratos de refinanciación y reestructuración de deuda hipotecaria.

A pesar de ello, la citada Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, tiene un amplio ámbito de aplicación, así como un objetivo fundamental, centrado en resguardar los derechos de los consumidores hipotecarios, así como establecer un marco legal más transparente y equitativo en la relación entre los consumidores y las entidades financieras.

2. Principales novedades introducidas por la Ley 5/2019.

Introduce una serie de novedades significativas en la regulación de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria la citada Ley 5/2019. Estas novedades fijan su pretensión en reforzar la defensa de los consumidores hipotecarios, junto a promover la transparencia en las operaciones financieras.

Debemos destacar la obligación de evaluación de solvencia y transparencia que establece la normativa para las entidades financieras, consistente en evaluar la solvencia del consumidor antes de la concesión del préstamo hipotecario¹². Además, se promueve la transparencia en la información suministrada al consumidor, estableciendo como requisito que los términos y condiciones del contrato sean claros, comprensibles y no engañosos.

Respecto de la información precontractual, la ley establece los derechos de los consumidores a obtener de la entidad financiera una ficha de información estandarizada antes de la contratación del préstamo hipotecario. Esta ficha contiene información relevante sobre los aspectos financieros del contrato, como el tipo de interés, las comisiones, los gastos y las consecuencias en caso de impago¹³.

12 MARIN LÓPEZ, M. J.: "La obligación de evaluar la solvencia del prestatario en la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario", *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, 2019, núm. 50, p. 1.

13 MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M.: "Información precontractual y transparencia en la ley de contratos de crédito inmobiliario", *Boletín del Ministerio de Justicia*, 2020, vol. 74, núm. 2231, pp. 3-42.

La norma fija también un límite a los intereses moratorios que pueden aplicarse a los supuestos de falta de pago de las cuotas del préstamo o crédito hipotecarios. Estos intereses no pueden superar el triple del interés legal del dinero, y no pueden ser aplicados hasta que se haya producido una dilación en el abono de tres cuotas mensuales, al menos, o el equivalente a un tres por ciento del capital concedido.

La Ley 5/2019 establece la responsabilidad del prestamista, la entidad financiera, si existen alguna cláusula abusiva o se acredita ausencia de transparencia en el contrato de préstamo hipotecario. Se establecen mecanismos para que los consumidores puedan reclamar y obtener la restitución de las cantidades pagadas indebidamente¹⁴.

También establece la norma una serie de medidas para proteger al consumidor en caso de procedimientos de ejecución hipotecaria¹⁵. Se establecen requisitos más estrictos para iniciar estos procedimientos y se promueve la búsqueda de soluciones extrajudiciales, como la reestructuración de la deuda o la dación en pago.

Las anteriores son algunas de las principales novedades que introduce la Ley 5/2019 en la regulación de los contratos de crédito inmobiliario, con el objetivo claro de equilibrar la posición de las entidades financieras y los consumidores, promoviendo la transparencia, la justicia y la protección de los derechos de los consumidores hipotecarios.

La LCCI introduce la obligación de las entidades financieras de evaluar la solvencia del cliente de forma previa a otorgar una hipoteca, y es que habrá de analizar la entidad prestamista, a través de la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), y de alguna entidad privada de información crediticia, el historial crediticio del cliente, de acuerdo con las exigencias y cauciones establecidas por la normativa que protege los datos personales.

Pero, además, debemos destacar que la LCCI, como fórmula clara de protección al consumidor prohíbe las cláusulas declaradas abusivas, cuya determinación, por supuesto, debe hacerse en el ámbito judicial. Se establece también que no puede ser negativo el interés remuneratorio pagado por el cliente, ya que esto perjudicaría al banco.

Limita la Ley 5/2019 los intereses por mora en el supuesto en el que el cliente se retrasa en el abono de la cuota del préstamo con garantía hipotecaria, aclarando

14 ADÁN DOMENECH, F.: *El fin de las cláusulas abusivas hipotecarias en la Ley de crédito inmobiliario y en la jurisprudencia del TS y TJUE*, Bosch, Barcelona, 2020, pp. 1-239.

15 FONT DE MORA RULLÁN, J.: "Las Facultades del Letrado de la Administración de Justicia en la Ejecución Hipotecaria para proteger al deudor-consumidor", *Revista Acta Judicial*, 2019, núm. 4, pp. 41-89.

que solo pueden generarse sobre el importe vencido del principal del préstamo pendiente de abono.

En cuanto a los gastos hipotecarios, establece que los de tasación del inmueble serán responsabilidad de los clientes, mientras que los gastos de gestoría y los aranceles notariales asociados a la escritura del préstamo hipotecario serán asumidos por el prestamista. En cuanto al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se regirá por la normativa tributaria vigente. Además, aquellos que soliciten copias de la escritura del préstamo serán responsables de su costo.

Se establecen límites a las comisiones por amortización total o parcial, los cuales variarán dependiendo de cuando se formalice la cancelación (ya sea en los primeros o últimos años) y el tipo de hipoteca (fija o variable).

Por otra parte, se prohíbe a los bancos ofrecer a los clientes seguros de vida o de hogar como condición para otorgar una hipoteca. Cualquier oferta debe ser en beneficio del consumidor. No obstante, se permiten prácticas de ventas vinculadas específicas si el prestamista puede demostrar que los productos o categorías de productos ofrecidos en condiciones similares son beneficiosos y, presentados conjuntamente, brindan un claro beneficio a los prestatarios, teniendo en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos relevantes en el mercado.

Otra de las medidas más destacadas para el consumidor es la simplificación del proceso de conversión de una hipoteca de tipo variable a una hipoteca de tipo fijo se establece, limitando la comisión máxima al quince por ciento del capital reembolsado en los primeros tres años del contrato, de forma anticipada, se aplicará una restricción al capital reembolsado anticipadamente. Y será desde el cuarto año, sin embargo, cuando no habrá limitaciones en cuanto al reembolso anticipado del capital.

De igual forma, se reconoce el derecho a convertir las hipotecas en divisas extranjeras a una hipoteca denominada en euros. Esto implica que los préstamos otorgados en moneda extranjera podrán ser convertidos a la moneda en la cual el consumidor reciba sus ingresos o a la moneda del Estado miembro en el que resida, normalmente el euro. Y será el tipo de cambio vigente en el momento de realizar la solicitud, el aplicado para esta conversión, a menos que se acuerde lo contrario en el contrato¹⁶.

16 RUEDA TORTUERO, A.: "Transparencia y consumidores en las hipotecas multidivisa: especial referencia a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario", *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, n° 220, 2019, pp. 5-48.

Todas estas medidas de protección al consumidor deberán ser validadas a través del notario otorgante de la escritura, cuya asistencia es preceptiva, ya que la LCCL establece como obligatorio y gratuito para el cliente, su visita al notario antes de firmar un préstamo, a fin de realizar una revisión exhaustiva de los documentos suministrados por la entidad financiera, verificando su cumplimiento con la normativa legal aplicable y brindando claridad en caso de surgir cualquier duda¹⁷.

Por su parte, la entidad bancaria deberá entregar, mediante un medio telemático seguro que garantice su verificación, y al menos con diez días de antelación, la información necesaria al notario y al consumidor, de manera completa y detallada¹⁸.

IV. PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL MARCO DE LA HIPOTECA.

I. Concepto de vivienda familiar.

El concepto de vivienda familiar es fundamental para comprender cuál es el alcance de la protección jurídica y de los derechos que se otorgan en el ámbito de la vivienda, refiriéndonos, en general, a la vivienda principal o habitual en la que reside una familia, la cual se reconoce como un bien de especial protección, debido a su importancia como espacio de convivencia y desarrollo personal y familiar.

La vivienda familiar cuenta con medidas legales específicas para su protección, con el objetivo de salvaguardar el derecho a una residencia digna y promover el bienestar de las familias. Por ello, como aspecto clave alrededor de este concepto, encontramos el de la residencia habitual, ya que la vivienda familiar se caracteriza por ser el lugar de residencia habitual de una familia, es decir, el lugar en el que ésta tiene establecida su residencia permanente. Además, es el espacio en el que conviven y desarrollan su vida diaria los miembros de la familia.

La vivienda familiar se asocia a un núcleo familiar, que puede estar compuesto por una o varias personas que tienen lazos de parentesco o convivencia. Este núcleo puede estar conformado por una pareja, una familia monoparental, o una familia extensa, entre otros tipos de estructuras familiares reconocidas legalmente.

Además, goza de una protección legal especial, ya que se considera un bien esencial para el desarrollo personal y familiar. En muchos sistemas jurídicos, se

17 SAENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia ya la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario", *Revista de Derecho Civil*, 2019, vol. 6, núm. 2, pp. 235-265.

18 ALONSO PÉREZ, M.T.: "Función notarial y transparencia en la formación del contrato de préstamo hipotecario para adquisición de vivienda", *Revista de Derecho Civil*, 2022, vol. 9, núm. 4, pp. 137-194.

establecen medidas específicas para salvaguardar la vivienda familiar en situaciones de crisis económica, como ejecuciones hipotecarias o situaciones de divorcio o separación.

No es discutible que otorga a sus ocupantes un derecho de uso y disfrute, lo que implica el derecho a habitarla, así como a hacer uso de los servicios e instalaciones asociadas a la misma. Este derecho puede estar sujeto a limitaciones o restricciones legales en determinadas situaciones, tales como el impago del préstamo hipotecario.

Por otra parte, la protección de la residencia familiar puede incluir medidas como la limitación de la ejecución hipotecaria, la atribución de su uso y disfrute a uno de los cónyuges en casos de divorcio o separación, o la adopción de medidas de protección para familias en situación de vulnerabilidad económica¹⁹.

2. Medidas de protección de la vivienda familiar.

La Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, tiene como objetivo principal la protección del derecho fundamental a la vivienda, el cual está respaldado por el art. 7 de la Carta de la Unión Europea. Es importante destacar que el tribunal español debe tener en cuenta este derecho al aplicar la Directiva 93/13, tal como se establece en el apartado 65 de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del 10 de septiembre de 2014, en el caso C-34/13.

Se implementa un conjunto de medidas de protección diseñadas específicamente para las personas consumidoras que actúen como prestatarios en préstamos o créditos respaldados por una hipoteca sobre propiedades residenciales. El objetivo principal es salvaguardar los intereses de los consumidores, que se definen como personas físicas o naturales que no están actuando dentro del ámbito de su actividad profesional o empresarial.

La Ley 5/2019 ha decidido ir más allá de simplemente transponer de manera estricta la Directiva 2014/17, con el propósito de garantizar que los prestatarios tengan acceso a la información necesaria para comprender completamente la carga económica y jurídica del préstamo que están contratando²⁰. De esta manera, se busca cumplir con el principio de transparencia en su sentido más amplio.

19 SAINZ-CANTERO CAPARRÓS, M.B. :“La conveniencia de atribuir el uso de vivienda familiar ex art. 96 como arrendamiento forzoso, particularmente cuando está hipotecada. En La vivienda familiar ante los retos de la crisis”, en AA.VV.: *La vivienda familiar ante los retos de la crisis* (dir. C. LASARTE), Dykinson, Madrid, 2022. pp. 209-221.

20 SERRANO FERNÁNDEZ, M.: “El prestatario, el fiador o el garante en la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”, *Revista de Derecho Civil*, 2019, vol. 6, núm. 2, pp. 51-97.

Establece la LCCI disposiciones específicas para el tratamiento de la vivienda familiar, cuya finalidad no es otra que proteger la vivienda de los consumidores hipotecarios y garantizar su acceso y disfrute en condiciones justas.

De hecho, esta norma modifica el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en adelante TRLGDCU, al reformar su art. 83, que determina la nulidad de pleno derecho de las cláusulas que sea incluidas en los contratos suscritos con consumidores, de forma no transparente y en perjuicio de estos.

Por ello, destaca la transparencia en la información, ya que la norma determina como preceptivo proporcionar al consumidor una información clara, comprensible y transparente acerca de las particularidades del contrato de crédito inmobiliario y los posibles riesgos coligados a la vivienda familiar. Esto incluye la información sobre las cláusulas relacionadas con la hipoteca y la vivienda, como las cláusulas de ejecución hipotecaria.

La LCCI establece que las entidades financieras tienen la responsabilidad de evaluar la solvencia del consumidor antes de otorgar un préstamo hipotecario. El propósito de esta medida es asegurar que el consumidor pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato de crédito inmobiliario, evitando situaciones de sobreendeudamiento que puedan poner en riesgo la vivienda familiar²¹.

Se establecen especiales medidas para proteger la vivienda familiar, en supuestos de falta de pago de las cuotas hipotecarias, que incluyen la limitación de los intereses de demora que pueden aplicarse, así como la promoción de soluciones extrajudiciales, como la reestructuración de la deuda o la dación en pago, que permitan al consumidor mantener su vivienda.

La norma fija requisitos y procedimientos más estrictos para llevar a cabo una ejecución hipotecaria sobre la vivienda familiar, promovándose la búsqueda de soluciones alternativas antes de proceder a la ejecución, como la reestructuración de la deuda o la negociación con la entidad financiera²². Además, se establecen plazos y requisitos adicionales para proteger los derechos del consumidor durante el procedimiento de ejecución.

21 SÁNCHEZ LERÍA, M.R., et al.: *Estudios sobre la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, Editorial Reus, Madrid, 2021.

22 MIRANDA SERRANO, L.M.: "Consecuencias de la falta de transparencia material de las cláusulas no negociadas individualmente: A propósito de algunas experiencias en el sector financiero", *Revista de Derecho del Sistema Financiero: mercados, operadores y contratos*, 2022, núm. 4, pp. 111-156.

Las disposiciones que la LCCI contempla para el tratamiento de la vivienda familiar en el contexto de los contratos de crédito inmobiliario tienen como objetivo principal el de proteger el derecho a la vivienda y garantizar condiciones justas y transparentes en las operaciones hipotecarias, buscando equilibrar la posición de las entidades financieras y los consumidores hipotecarios.

Por otra parte, algunas de las medidas de protección más relevantes contempladas en la llamada LCCI se centran en la limitación de los intereses de demora que pueden aplicarse en caso de impago de las cuotas hipotecarias. Estos intereses no pueden superar el triple del interés legal del dinero, ni ser aplicados hasta que se haya producido una dilación en el abono de, al menos, tres cuotas mensuales o el equivalente a un tres por ciento del capital concedido. Con ello se pretende evitar que los intereses de demora se conviertan en una carga excesiva para el consumidor y dificulten la recuperación de su posible situación de impago²³.

La Ley 5/2019 promueve la reestructuración de la deuda hipotecaria como una medida para evitar la pérdida de la vivienda familiar. Se insta a las entidades financieras a negociar con los consumidores hipotecarios alternativas de pago que permitan ajustar las cuotas a la capacidad económica del deudor, evitando así la ejecución hipotecaria y la pérdida del inmueble.

Sobre la suspensión del lanzamiento, es importante destacar que es posible detener el desahucio de la residencia familiar en casos de vulnerabilidad económica. Se considera que existe vulnerabilidad cuando el consumidor se encuentra en riesgo de exclusión social o cuando la carga hipotecaria supera ciertos límites establecidos por la normativa aplicable. La suspensión del lanzamiento busca dar tiempo al consumidor para buscar soluciones alternativas e impedir la pérdida de su vivienda.

Respecto de la protección a colectivos vulnerables, contempla la Ley 5/2019 medidas de protección específicas, delimitando estos colectivos como el comprendido por personas dependientes; víctimas de violencia de género o con discapacidad. Estas medidas buscan asegurar tanto el acceso como el mantenimiento en la vivienda familiar, asegurando la estabilidad y el bienestar de estos colectivos.

23 GUILBERT, R.: "Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: último episodio del pulso a los intereses moratorios", *REVISTA LEX MERCATORIA Doctrina, Praxis, Jurisprudencia y Legislación*, 2020, pp. 79-92.

V. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y LA VIVIENDA FAMILIAR.

I. Requisitos y procedimiento de ejecución hipotecaria.

La ejecución hipotecaria es un procedimiento judicial que faculta al acreedor hipotecario, generalmente una entidad financiera, ejecutar la garantía hipotecaria cuando el deudor incumple con el pago de las cuotas del préstamo hipotecario. La Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que transpone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, pretende evadir la ejecución judicial de los préstamos con garantía hipotecaria, teniendo como resultado la ineludible pérdida del inmueble de los prestatarios.

Dicho menoscabo es una pérdida que va más allá de lo material, por lo que la LCCI establece una serie de requisitos y procedimientos que deben seguirse a fin de instar una ejecución hipotecaria.

Así, con carácter previo a iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria, la entidad financiera debe requerir al deudor el pago de la cantidad adeudada, mediante un documento llamado requerimiento notarial de pago, el cual debe contener información detallada sobre la deuda, los intereses de demora, los plazos para el pago y las consecuencias en caso de no hacerlo.

Para iniciar la ejecución hipotecaria, es necesario que se haya producido un impago por parte del deudor. La Ley establece que el impago debe corresponder a la falta de pago de al menos tres cuotas mensuales o al equivalente a un tres por ciento del capital concedido.

Además del impago, la entidad financiera debe acreditar que ha requerido al deudor el pago de la deuda y que éste no ha realizado el pago correspondiente. Esto implica que se debe demostrar que el deudor está en mora, es decir, en incumplimiento de sus obligaciones de pago.

Cumplidos los requisitos mencionados, la entidad financiera debe notificar al deudor la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sus arts. 681 al 698, siempre que sean ejecutados bienes previamente pignorados o hipotecados como garantía de la deuda del prestatario. Esta notificación debe contener información detallada sobre la deuda, los intereses acumulados, los gastos generados y los plazos para oponerse a la ejecución.

Tras la notificación, se procede a la subasta de la vivienda hipotecada. La subasta puede ser realizada en un juzgado o mediante la contratación de una

entidad especializada. En caso de no existir un comprador en la subasta, la entidad financiera puede adjudicarse la vivienda como pago de la deuda.

Durante el procedimiento de ejecución hipotecaria, el deudor tiene la posibilidad de oponerse y presentar alegaciones para defender sus derechos e intereses. Puede argumentar, por ejemplo, la existencia de cláusulas abusivas o la falta de cumplimiento de los requisitos legales por parte de la entidad financiera.

La Ley de Enjuiciamiento Civil también es modificada por la LCCL, concretamente su art. 693-2, que pasa a establecer que, en caso de créditos o préstamos otorgados por personas físicas, garantizados por hipotecas sobre inmuebles o destinados a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, se aplicarán las disposiciones establecidas en la escritura de constitución de la hipoteca y reflejadas en el registro correspondiente para reclamar la totalidad de la deuda, tanto del capital como de los intereses.

Estas disposiciones se regirán por el art. 24 LCCL, que regula los contratos de crédito inmobiliario, en lo relativo a su vencimiento anticipado, así como, si procede, el art. 129 bis LH, que establece los requerimientos precisos para ejercitar la acción hipotecaria, bien de forma directa, utilizando los bienes hipotecados, siempre y cuando se cumplan las previsiones de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el Título IV de su Libro III, teniendo en cuenta las especificaciones que se detallan en su Capítulo V, o a través de la venta extrajudicial del bien hipotecado, de acuerdo con lo estipulado en el art. 1.858 del Código Civil, únicamente si se ha acordado en el contrato de constitución de la hipoteca para casos en los que no se haya pagado el capital o los intereses del monto garantizado.

La Ley 5/2019 establece también medidas específicas de protección para colectivos especialmente vulnerables, como personas en situación de dependencia, o con discapacidad. Estas medidas buscan asegurar que los derechos y necesidades de estos colectivos sean debidamente considerados durante el proceso de ejecución hipotecaria.

2. Limitaciones a la ejecución de la vivienda familiar.

Las limitaciones a la ejecución de la residencia de la familia son medidas establecidas en la legislación para proteger el derecho a la vivienda y evitar situaciones de desalojo o pérdida de esta por parte de los propietarios o inquilinos. Estas limitaciones se aplican en casos de ejecución hipotecaria o situaciones similares en las que se ve comprometida la estabilidad de la vivienda familiar, pudiendo suponer la suspensión de su lanzamiento o desahucio, en situaciones de vulnerabilidad económica, brindando al propietario o inquilino más tiempo para encontrar soluciones alternativas o ponerse al día con los pagos pendientes.

La reestructuración de la deuda hipotecaria sobre la vivienda principal está contemplada en la Disposición adicional undécima de la Ley 5/2019, la cual establece que las entidades financieras pueden adherirse al Código de Buenas Prácticas para llevar a cabo una reestructuración viable de dichas deudas, en lugar de iniciar directamente el proceso de ejecución de la vivienda familiar. Esto implica renegociar los términos del contrato de préstamo, como la reducción de las cuotas mensuales o la extensión del plazo de pago, para que el propietario o inquilino pueda afrontar los pagos de manera más viable.

Cuando se impaga las cuotas del préstamo hipotecario, la limitación de los intereses moratorios que pueden aplicarse, a fin de evitar que los intereses acumulados se conviertan en una carga excesiva para el propietario, dificultando la recuperación de la situación de impago, se fijan en el art. 25 LCCI, que fija en el interés remuneratorio más tres puntos el posible interés de demora en los supuestos de retraso en el pago de créditos o préstamos formalizados por personas físicas, garantizados por medio de hipoteca que recae en inmuebles para uso residencial.

Así, la LCCI amplía la protección a los individuos que tienen una hipoteca y temporalmente no pueden hacer frente al pago mensual, ya que se extiende el período de tiempo en el que el deudor está protegido con carácter previo a que la entidad bancaria pueda dar inicio al proceso de ejecución de la garantía hipotecaria, o cláusula de vencimiento anticipado.

Los límites establecidos, en el transcurso de la primera mitad del plazo de la hipoteca, es el incumplido, por parte del cliente de, al menos, doce mensualidades, o del 3% del importe global del préstamo. Y a lo largo de la segunda mitad del plazo de la hipoteca de cuanto menos quince mensualidades o el siete por ciento de la cuantía total del préstamo.

Se establece un requisito adicional, por la Ley Hipotecaria, después de cumplir con los plazos indicados, por el que el acreedor debe haber solicitado el pago al deudor, otorgándole el plazo mínimo de un mes para cumplir con sus obligaciones y advirtiéndole que, si no se atiende, se exigirá el reembolso total del préstamo adeudado. Esta medida tiene efecto retroactivo y se aplicará a préstamos formalizados antes de entrar en vigor esta Ley, que incluyan la estipulación relativa al vencimiento anticipado²⁴.

24 MARTOS CALABRUS, M. A.: "Análisis del cumplimiento de los deberes de transparencia en los contratos de crédito inmobiliario", *Revista chilena de derecho y ciencia política*, 2022, vol. 13, núm. 1, pp. 29-61.

VI. LA FIGURA DE LA DACIÓN EN PAGO Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA FAMILIAR.

La dación en pago hace referencia a la posibilidad de entregar la residencia familiar al acreedor como forma de extinguir la deuda hipotecaria. En otras palabras, el deudor puede ceder la propiedad de la vivienda al banco o entidad financiera para saldar completamente la deuda pendiente, liberándose así de la obligación de pagar el préstamo hipotecario.

La relación entre la dación en pago y la vivienda familiar es relevante, ya que esta figura se utiliza comúnmente como una medida para proteger la vivienda familiar en situaciones de dificultades económicas y riesgo de desalojo. La dación en pago puede ser una opción para evitar la ejecución hipotecaria y la pérdida de la vivienda, permitiendo al deudor liberarse de la deuda y entregar la propiedad al acreedor.

Además, la dación en pago de la vivienda familiar puede ofrecer beneficios tanto para el deudor como para el acreedor. Por un lado, el deudor se libera de la deuda hipotecaria y evita la ejecución y el desalojo, permitiéndole mantener la vivienda familiar y evitar una situación de desprotección. Por otro lado, el acreedor recibe la propiedad de la vivienda como forma de satisfacer la deuda pendiente, evitando así el proceso de ejecución y subasta.

Debemos partir de su concepción como el proceso por el cual el deudor entrega la vivienda al banco que garantiza el préstamo, a cambio de que se considere cancelada la deuda pendiente, se conoce como dación en pago. No obstante, para solicitarla es necesario cumplir con una serie de circunstancias establecidas en las medidas del Código de Buenas Prácticas (CBP). Estas condiciones incluyen que, para que aplique, es necesario que el deudor esté en una situación de exclusión; que el precio de compra de la vivienda no supere el límite establecido de 250.000 euros; que el plan de reestructuración de la deuda sea inviable; que la entidad financiera no haya optado por reducir la deuda, y que no se haya anunciado una subasta en un proceso de ejecución ya iniciado; que la vivienda no tenga cargas posteriores, y que la solicitud de dación se presente dentro de los veinticuatro meses siguientes a la solicitud de reestructuración o, en casos posteriores, para aquellos prestatarios con un plan de reestructuración aprobado y en curso, que se den cuenta de su incapacidad para cumplir con los pagos.

En caso de no cumplir con estos requisitos, cualquier acción tomada por la entidad sería independiente del Código. Es importante destacar que la dación en pago conlleva la extinción total de la deuda respaldada por la hipoteca, así como las responsabilidades personales del deudor y de terceros involucrados.

Al solicitar la dación en pago, el deudor tiene la opción de solicitar el arrendamiento de la vivienda durante un período de dos años, abonando una renta equivalente al tres por ciento del importe total de la deuda en el momento de la dación. En caso de que se produzca un incumplimiento en el pago de la renta, se aplicará un interés de demora del diez por ciento.

Una cuestión planteada con asiduidad es la posibilidad o no para el prestatario de solicitar a la prestamista la dación en pago junto a un alquiler, de los previstos en el Código de Buenas Prácticas, durante un plazo de dos años, sin pedir de manera previa reestructurar su deuda hipotecaria en condiciones viables.

En tal sentido, el Banco de España recoge entre sus consultas relativas a la dación en pago²⁵ esta cuestión, determinando que la petición de dación en pago no puede realizarse sin antes pasar por las etapas previas de aplicación de medidas para la reestructuración de las deudas hipotecarias y medidas complementarias, como la quita en el capital pendiente de amortización.

El Código de Buenas Prácticas establece tres fases de actuación consecutivas, siendo la primera dirigida a buscar una reestructuración viable de la deuda hipotecaria. Esto implica aplicar medidas como la suspensión temporal de la amortización del capital, la ampliación del plazo de amortización, la reducción de la tasa de interés durante el período de suspensión y la eliminación indefinida de las cláusulas que limitan la reducción de la tasa de interés en los contratos de préstamos hipotecarios. Además, las entidades prestamistas pueden consolidar todas las deudas contraídas por el deudor.

Si la reestructuración anterior no es suficiente, las entidades financieras pueden, de manera opcional, ofrecer una quita sobre el total de la deuda a los deudores. Finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir la carga hipotecaria a límites asumibles para la viabilidad financiera de los deudores, estos tienen derecho a solicitar y las entidades están obligadas a aceptar la dación en pago como una forma definitiva de liberación de la deuda. En este último caso, las familias pueden permanecer en su vivienda durante un período determinado en calidad de arrendatarios.

Es importante tener en cuenta que no es ni automática ni obligatoria la dación en pago, sino potestativa para la entidad financiera. Sin embargo, la normativa busca fomentar su aplicación como una medida para proteger la vivienda familiar en situaciones de dificultades económicas.

25 <https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservicio/financiacion/deudores-hipotecarios-sin-recursos/guia-textual/Medidas-Codigo-Buenas-Practicas/dacion-en-pago-de-la-vivienda-habitual.html>

VII. CONCLUSIONES.

El ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), es amplio, ya que abarca tanto los créditos o préstamos hipotecarios para viviendas como los destinados a locales comerciales o terrenos para construcción. También se aplica a los préstamos y créditos con garantía personal para la adquisición de viviendas.

Esta ley se dirige a proteger los derechos e intereses de los consumidores hipotecarios, estableciendo medidas específicas para garantizar la transparencia y equidad en las relaciones con las entidades financieras. También impone requisitos y obligaciones a estas para asegurar la adecuada información y protección de los consumidores.

Aunque la LCCI tiene un alcance general, existen excepciones y particularidades para contratos suscritos antes de su entrada en vigor, así como para los contratos de refinanciación y reestructuración de deuda hipotecaria.

El propósito de esta normativa es salvaguardar los intereses de los consumidores hipotecarios y establecer un marco legal más claro y equitativo en las interacciones entre las entidades financieras y los consumidores en el ámbito de los contratos de crédito inmobiliario. Además, introduce modificaciones relevantes en la regulación de los préstamos hipotecarios, con el fin de fortalecer la protección de los consumidores hipotecarios y fomentar la transparencia en las transacciones financieras.

Debemos destacar que a las entidades financieras se les requiere para llevar a cabo una evaluación exhaustiva de la capacidad de solvencia del consumidor antes de otorgarle un préstamo hipotecario. Además, se les pide promover la transparencia en la información proporcionada al consumidor. Esto último, junto al derecho del consumidor a recibir una ficha de información estandarizada antes de la contratación del préstamo hipotecario, que incluye detalles relevantes sobre los aspectos financieros del contrato, mejora la transparencia de este tipo de transacción comercial.

La ley fija también un límite a los intereses de demora que pueden aplicarse en caso de impago de las cuotas hipotecarias, evitando que superen el triple del interés legal del dinero. La normativa establece la responsabilidad de las entidades financieras en caso de existir cláusulas abusivas o falta de transparencia en el contrato de préstamo hipotecario, permitiendo a los consumidores reclamar y obtener la restitución de las cantidades pagadas indebidamente.

Asimismo, se instauran requisitos más estrictos para iniciar procedimientos de ejecución hipotecaria y se promueve la búsqueda de soluciones extrajudiciales, como la reestructuración de la deuda o la dación en pago.

La LCCI determina los gastos que deben asumir tanto el consumidor como la entidad financiera en relación con la tasación del inmueble, los aranceles notariales, el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como las comisiones por amortización total o parcial del préstamo. Prohíbe las ventas vinculadas y establece medidas para simplificar la conversión de hipotecas variables a fijas, así como el derecho a convertir hipotecas multidivisa a otras denominadas en euros.

Por otra parte, la ley marca la obligatoriedad y gratuidad de la visita al notario antes de firmar un préstamo, garantizando la revisión de las condiciones del contrato y la verificación de la documentación proporcionada por las entidades financieras.

Las medidas de protección de la vivienda familiar establecidas en la Ley 5/2019 tienen como objetivo principal salvaguardar el derecho fundamental a la vivienda y garantizar condiciones justas y transparentes en los contratos de crédito inmobiliario.

Se fijan requisitos y procedimientos más estrictos para llevar a cabo una ejecución hipotecaria sobre la vivienda familiar. Se promueve la búsqueda de soluciones alternativas antes de proceder a la ejecución, como la reestructuración de la deuda o la negociación con la entidad financiera, para proteger los derechos del consumidor durante este proceso.

La ley contempla medidas específicas de protección para colectivos vulnerables, como personas en situación de dependencia, o con discapacidad. Estas medidas buscan garantizar el acceso y la permanencia en la vivienda familiar, asegurando la estabilidad y el bienestar de estos grupos.

En situaciones de vulnerabilidad económica, se establece la posibilidad de suspender el lanzamiento o desahucio de la vivienda familiar. Esto brinda al propietario más tiempo para buscar soluciones alternativas o ponerse al día con los pagos pendientes.

Recoge también la reestructuración de la deuda con garantía hipotecaria que recae sobre la vivienda habitual. Se busca renegociar los términos del contrato de préstamo para que el propietario pueda afrontar los pagos de manera más viable, como reducir las cuotas mensuales o extender el plazo de pago.

En la normativa se establecen restricciones a los intereses de demora que pueden ser aplicados en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas hipotecarias. Esto evita que los intereses acumulados se conviertan en una carga excesiva para el propietario y dificulten la recuperación de la situación de impago.

Por otra parte, la dación en pago es un instrumento para proteger la vivienda familiar en situaciones de dificultades económicas y riesgo de desalojo. Permite al deudor entregar la vivienda a la entidad financiera para saldar completamente la deuda hipotecaria y evitar la ejecución hipotecaria y la pérdida de la vivienda.

La dación en pago permite al deudor liberarse de la deuda hipotecaria, evita el desalojo y una situación de desprotección. Además, el deudor tiene la opción de solicitar un contrato de arrendamiento para la vivienda durante un período de dos años, abonando una renta mensual equivalente al tres por ciento del monto total de la deuda en el momento en que se produce la dación en pago. Se trata de una figura que permite al deudor entregar la vivienda familiar al acreedor para saldar la deuda hipotecaria.

Se utiliza como una medida para proteger la vivienda en situaciones de dificultades económicas. La dación en pago ofrece beneficios tanto para el adeudado, liberándose de la deuda y manteniendo la vivienda, como para el acreedor, satisfaciendo la deuda sin recurrir a la ejecución hipotecaria. Sin embargo, se deben cumplir requisitos y medidas previas establecidas en el CBP.

En síntesis, la nueva regulación promulgada supone un avance muy importante en la contratación bancaria, al incrementar su transparencia y dotarla de un mayor grado de seguridad jurídica, pudiéndose comprobar ya los efectos favorables de dicho proceso.

BIBLIOGRAFÍA

ADÁN DOMENECH, F.: *El fin de las cláusulas abusivas hipotecarias en la Ley de crédito inmobiliario y en la jurisprudencia del TS y TJUE*, Bosch, Barcelona, 2020, pp. 1-239.

ALONSO PÉREZ, M.T.: "Función notarial y transparencia en la formación del contrato de préstamo hipotecario para adquisición de vivienda", *Revista de Derecho Civil*, 2022, vol. 9, núm. 4, pp. 137-194.

AÑÓN LARREY, A.: "El derecho sobre la vivienda familiar establecido por acuerdo entre los cónyuges como derecho real de uso y habitación en los casos de crisis matrimonial", *Revista Boliviana de Derecho*, 2020, núm. 30, pp. 560-577.

AA.VV.: *Vivienda y colectivos vulnerables* (dir. por M.D. CERVILLA GARZÓN e I. ZURITA MARTÍN), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2022.

FONT DE MORA RULLÁN, J.: "Las Facultades del Letrado de la Administración de Justicia en la Ejecución Hipotecaria para proteger al deudor-consumidor", *Revista Acta Judicial*, 2019, núm. 4, p. 41-89.

GARCÍA MAYO, M.: "El uso de la vivienda familiar a la luz del nuevo art. 96 CC", *Revista de Derecho Civil*, 2021, vol. 8, núm. 3, pp. 187-221.

GINEBRA MOLINS, M. E.: "La disposición de la vivienda familiar y de los muebles de uso ordinario", en AA.VV.: *Relaciones patrimoniales entre cónyuges y parejas convivientes en los derechos civiles autonómicos*, Dykinson, Madrid, 2021, pp. 61-74.

GONZÁLEZ COLOMA, G.: *Estudio práctico y jurisprudencial de la atribución del uso de vivienda familiar. Estudio práctico y jurisprudencial de la atribución del uso de vivienda familiar*, Dykinson, Madrid, 2019.

GUILABERT, R.: "Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: último episodio del pulso a los intereses moratorios", *REVISTA LEX MERCATORIA Doctrina, Praxis, Jurisprudencia y Legislación*, 2020, pp. 79-92.

JUAN GÓMEZ, M.: "Desgranando la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario: veinte aspectos a considerar", *Actualidad civil*, 2019, núm. 4, p. 1.

LÓPEZ SUÁREZ, C.: "La vivienda familiar a la luz de la STS núm. 356/2021 de 24 mayo", en AA.VV.: *Vivienda y colectivos vulnerables* (coord. A. NIETO y C. LÓPEZ SUÁREZ; dir. M. D. CERVILLA GARZÓN e I. ZURITA MARTÍN), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2022. pp. 423-432.

MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M.: "Deberes de información, transparencia y crédito responsable. Deberes de información, transparencia y crédito responsable", en AA.VV.: *Sobreendeudamiento de consumidores: estrategias para garantizar una segunda oportunidad*, Bosch, Barcelona 2020, pp. 65-103.

MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M.: "Información precontractual y transparencia en la ley de contratos de crédito inmobiliario", *Boletín del Ministerio de Justicia*, 2020, vol. 74, núm. 2231, pp. 3-42.

MARÍN LÓPEZ, M. J.: "La obligación de evaluar la solvencia del prestatario en la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario", *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, 2019, núm. 50, p. 1.

MARTOS CALABRUS, M. A.: "Análisis del cumplimiento de los deberes de transparencia en los contratos de crédito inmobiliario", *Revista chilena de derecho y ciencia política*, 2022, vol. 13, núm. 1, pp. 29-61.

MIRANDA SERRANO, L.M.: "Consecuencias de la falta de transparencia material de las cláusulas no negociadas individualmente: A propósito de algunas experiencias en el sector financiero", *Revista de Derecho del Sistema Financiero: mercados, operadores y contratos*, 2022, núm. 4, pp. 111-156.

RUEDA TORTUERO, A.: "Transparencia y consumidores en las hipotecas multidivisa: especial referencia a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario", *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, nº 220, 2019, pp. 5-48.

SÁINZ-CANTERO CAPARRÓS, M.B.: "La conveniencia de atribuir el uso de vivienda familiar ex art. 96 como arrendamiento forzoso, particularmente cuando está hipotecada. En La vivienda familiar ante los retos de la crisis", en AA.VV.: *La vivienda familiar ante los retos de la crisis* (dir. C. LASARTE), Dykinson, Madrid, 2022, pp. 209-221.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Control de transparencia material y actuación notarial conforme a la jurisprudencia ya la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario", *Revista de Derecho Civil*, 2019, vol. 6, núm. 2, pp. 235-265.

SÁNCHEZ LERÍA, M.R., et al.: *Estudios sobre la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, Editorial Reus, Madrid, 2021.

SERRANO FERNÁNDEZ, M.: "El prestatario, el fiador o el garante en la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario", *Revista de Derecho Civil*, 2019, vol. 6, núm. 2, pp. 51-97.

SIFRE PUIG, R. F.: "La atribución judicial del uso de la vivienda familiar en los casos de crisis matrimonial y sus repercusiones registrales: primera parte", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2021, vol. 97, núm. 783, pp. 135-221.

TORRES, VICENTE, F. C.; LLUCH GAYÁN, M.A.: "Panorama actual del crédito inmobiliario", *Revista jurídica valenciana*, 2019, núm. 34, p. 4.

VILLANUEVA LUPIÓN, C.: "Asesoramiento profesional en la Ley de contratos de crédito inmobiliario y su desarrollo normativo. Consideraciones críticas", *Revista de Derecho Civil*, 2020, vol. 7, núm. 3, pp. 71-121.

