

La insolvencia personal o familiar en España. El código de buenas prácticas bancarias sobre hipotecas

The personal or family insolvency in Spain The code of good banking practices on mortgages

David López Jiménez* Víctor Manuel Castillo Girón**
dlopezjimenez@gmail.com victorm@ucea.udg.mx

Resumen

A lo largo de su historia reciente, España ha pasado por diversas crisis económicas. Ahora bien, ninguna de dimensiones tan colosales como la actual. Entre las causas más significativas, ocupa una posición muy destacada una de carácter interno, cual es, entre otras, la burbuja inmobiliaria. De hecho, durante la gestación de la misma, se constituyeron numerosas operaciones hipotecarias sobre bienes cuyo valor de tasación era sensiblemente superior al real. En este escenario, debido a la dramática situación que impera, gran parte de los consumidores y/o usuarios, nacionales y extranjeros, en España no pueden hacer frente a los compromisos contractuales inicialmente acordados con las entidades bancarias. Aunque se han arbitrado diferentes medidas normativas, para paliar esta difícil situación, las mismas no parecen ser suficientes. La última de ellas, como veremos, es el código de buenas prácticas bancarias sobre hipotecas.

Palabras clave

Banca, contratación, consumidores, usuarios, derecho privado, finanzas, hipoteca.

Abstract

Throughout recent history, Spain has gone through several economic crises. However, none of them has had such colossal dimensions as the current one. Among the most significant causes, it occupies an important position one of internal nature which is, among others, the housing bubble. In fact, during its gestation, several mortgage transactions were constituted on properties which appraised value was significantly higher than real. In this scenario, due to the dramatic situation that prevails, much of the consumers and/or users, domestic and foreign, cannot comply in Spain with the contractual commitments originally agreed with the banks. Although various policy measures have been settled to overcome this difficult situation, they seem to be not enough. The last one, as we will see, is the good practice banking code about mortgages.

Keywords

banking, engagement, consumers, users, private law, finance, mortgage.

Forma sugerida de citar: JIMÉNEZ, D. L. y V. M. Castillo. 2012. "La insolvencia personal o familiar en España. El código de buenas prácticas bancarias sobre hipotecas", en: *Retos* II (4), julio-diciembre, pp. 189-200. Quito: Editorial Abya-Yala/UPS.

* Doctor (con mención europea) por la Universidad de Sevilla, España, y Doctor por la Universidad Rey Juan Carlos, España; Profesor investigador Universidad Autónoma de Chile.

** Profesor-Investigador del Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativa. Universidad de Guadalajara (México).

1. Introducción

Es conocido por todos que actualmente el mundo padece una importante crisis económica. Ahora bien, la misma no es igual, ni mucho menos, en las diferentes partes del planeta. En efecto, Europa, en general, y España, en particular, están sufriendo un momento sumamente complejo que no parece conocer precedentes cercanos en el tiempo. Si bien es cierto que sus homónimos comunitarios se encuentran en una situación difícil, el período que vive España es, cuanto menos, inquietante. Veamos, a continuación, algunas cifras que, a modo de muestra, pueden darnos una somera idea de lo que planteamos.

Con respecto a las cifras de desempleo, el panorama no puede ser más desolador para la población española. Según las estimaciones de Eurostat, en España, la tasa de desempleo, en septiembre de 2012, fue nada más y nada menos que del 25,8%, tres décimas más que en agosto y la cifra más alta de los 27 Estados de la Unión Europea. Esto significaría que, para ese mes, unos 6 millones de españoles se encontraban desempleados y siendo parte de los 25,7 millones en toda la Unión. Entre esos Estados miembros, con datos disponibles, las mayores tasas de desempleo tuvieron lugar, por este orden, en España (25,8%), Grecia (25,1%) y Portugal (15,7%). Las más bajas, sin embargo, se observaron en Austria (4%), Luxemburgo (5,2%), Alemania (5,4%) y Holanda

(5,4%). En el caso concreto de España, las previsiones internacionales de futuro formuladas al respecto, pronostican un posible recrudecimiento de las cifras de desempleo. Así se posiciona, entre otras instituciones, el FMI.

Sin embargo, la crisis económica de España golpea con más dureza a los inmigrantes que a los propios españoles. En efecto, el índice de desempleo entre los inmigrantes se duplica en comparación con la población autóctona y, asimismo, son perceptores de menos prestaciones sociales.

Habida cuenta de la débil situación económica y, especialmente, de la persistencia de altos niveles de desempleo –que a tenor de los pronósticos efectuados, seguirán incrementándose–, la capacidad de pago de los hogares españoles se está viendo sensiblemente mermada. Aunque, de momento, el número de hipotecados en España que están en desempleo no es tan elevado –se calcula que el porcentaje a fecha de hoy ronda entre el 7% al 9% de los titulares de un préstamo hipotecario–, a tenor de las previsiones apuntadas, seguirá creciendo. El drama personal y familiar, en este sentido, está ascendiendo, sin que las posibles soluciones arbitradas sean suficientes.

En el presente artículo nos referiremos, de manera somera, a la situación de sobreendeudamiento de los consumidores y/o usuarios en España. Veremos, igualmente, que la normativa aprobada en materia

concurstal no parece plenamente oportuna para hacer frente a la situación acaecida. Vinculado con cuanto analizamos, los consumidores y/o usuarios, nacionales y extranjeros, radicados en España a los que inicialmente –en numerosos casos al amparo de la burbuja inmobiliaria- les fue concedido un préstamo hipotecario, por la delicada situación en la que muchos se encuentran, no pueden seguir haciendo frente al pago de las cuotas. Aunque se han arbitrado diferentes medidas normativas, para paliar esta difícil situación, las mismas no parecen ser suficientes. La última de ellas, como veremos, es el código de buenas prácticas bancarias sobre hipotecas.

2. El sobreendeudamiento como problema endémico de España

Podemos definir el sobreendeudamiento como la excesiva deuda del sujeto en comparación con los ingresos que percibe. Tal situación, como es obvio, puede llegar a impedirle atender sus compromisos de pago, al ser estos últimos ciertamente superiores a las rentas de las que se dispone para afrontarlos. El fenómeno que apuntamos es, desde hace ya años, un verdadero problema imperante en España, país en el que dicho sea de paso la oferta de créditos y productos financieros es amplia y la publicidad -tradicional y virtual- realmente agresiva. De hecho, en algunos casos, dadas las circunstancias

concurrentes, esta última puede ser reputada engañosa, con los efectos jurídicos que ello comporta.

La deuda financiera de las familias, como los datos empíricos ponen de manifiesto, se ha visto sensiblemente afectada por el cambio de ciclo económico. En el caso concreto de España se ha suscitado una drástica modificación de las circunstancias concurrentes respecto de las existentes en el momento en que se contrajeron las deudas. Nos referimos a la época de precios elevados de las viviendas acompañada de financiación a precios muy bajos. En efecto, en tal escenario temporal, los créditos hipotecarios ostentaban una cuantía superior al valor del bien adquirido, con plazos de amortización que sobrepasan, en cada vez más supuestos, la esperanza de vida del prestatario –de hecho se ofertaban hipotecas a 50 años-. A fecha de hoy, no obstante, impera un descenso generalizado y acusado del precio de los bienes inmuebles y un aumento de los tipos de interés. De hecho, la casuística pone de relieve que el saldo todavía vivo o pendiente de una cuantía muy elevada de préstamos hipotecarios supera, de manera relevante, el valor del bien hipotecado. En otras palabras, el valor de la vivienda es notablemente menor que lo que todavía resta del pago de la hipoteca. Tal diferencia, con el paso de los años, continuará distanciándose, haciendo más palpables los efectos de la

burbuja. Esta última, como puede colegirse, no ha tocado, ni mucho menos, suelo.

A todo cuanto apuntamos, debemos añadir las cifras alarmantes de desempleo, a las que hemos hecho alusión en la introducción, la pérdida incesante de poder adquisitivo, el incremento de los impuestos, directos e indirectos, la depreciación del valor de los activos financieros de los hogares y, como hacíamos alusión, el aumento de la morosidad que, dicho sea de paso, es sin ninguna duda realmente preocupante.

El vacío normativo que caracteriza la regulación del sobreendeudamiento de los consumidores y/o usuarios en España contrasta, de manera notable, con lo que precisamente acontece en otros países.

Las posibles medidas para paliar esta situación pueden agruparse en dos grandes bloques. Por un lado, las denominadas medidas de carácter preventivo y, por otro, las que podrían considerarse medidas de tipo corrector.

Por lo que respecta a las primeras, existe un elenco de actuaciones a las que puede recurrirse de forma complementaria *–a sensu contrario*, no son, en modo alguno, excluyentes entre sí. En este sentido, las Administraciones, de manera pedagógica, en diferentes campañas de corte institucional, pueden apelar a que los ciudadanos recurran a un consumo responsable. Asimismo, el legislador europeo, en diferentes textos norma-

tivos, exalta la prudencia que debe imperar en la actuación del consumidor y/o usuario. En esta línea, el considerando 26 de la Directiva 2008/48, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo dispone que los consumidores deben actuar con prudencia y cumplir sus obligaciones contractuales. A este respecto, se manifiesta que es importante que los prestamistas no concedan créditos de forma irresponsable o sin haber evaluado previamente la solvencia del prestatario, y que los Estados miembros lleven a cabo el control necesario para evitar tales comportamientos, así como los medios necesarios para sancionar a los prestamistas en caso de que ello ocurra. En suma, los prestamistas deben tener la responsabilidad de controlar individualmente la solvencia del consumidor. Este último extremo es objeto de regulación en el art. 8 de la citada Directiva, que establece el deber de evaluar la situación financiera del consumidor, con carácter previo a la celebración del contrato de crédito, pero también antes de aumentar significativamente el importe total del mismo. Ahora bien, el precepto que señalamos no precisa cuándo puede reputarse “significativo” un aumento.

En cuanto a las medidas correctivas pueden, a su vez, ser de diferentes modalidades, a saber: generales y específicas, judiciales y extrajudiciales. Por lo que se refiere a los mecanismos

generales se debe señalar que se pueden considerar bien los que imponen límites a los intereses aplicables, bien modificando o anulando, en determinadas circunstancias, los estipulados o estableciendo moratorias. Por su parte, los mecanismos específicos son aquellos que se dirigen, de forma directa, a resolver el problema del sobreendeudamiento, sin reducirlo a un determinado producto o contrato.

Tal y como hemos conceptualizado el fenómeno del sobreendeudamiento, debemos manifestar que no puede ser reputado equivalente a la insolvencia. No obstante, considerando el art. 2 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, el sobreendeudamiento puede desembocar en un procedimiento concursal, en el momento en que el deudor sobreendeudado no consiga nuevos ingresos para abonar los inminentes vencimientos de los créditos ya contraídos, y, de este modo, se posicione en situación de insolvencia actual. Igualmente, también puede llegar a estar así antes, sin llegar a ese extremo, si considera inminente su insolvencia, ya que prevea que no podrá cumplir, de manera regular, los deberes inicialmente asumidos.

Por lo que se refiere a la regulación de la insolvencia del consumidor en el Derecho comparado, cabe afirmar que podemos discernir tres grandes grupos de países. Un primer grupo de países excluyen a los consumidores del ámbito de aplicación de los procedimientos concursales,

pensados para empresarios (así, entre otros, Italia, Brasil, México o Venezuela). Un segundo grupo, sin embargo, los incluyen, aunque con ciertas especialidades, entre las que puede considerarse el principio de segunda oportunidad y los mecanismos de cesión del rendimiento del deudor a los acreedores durante un período de tiempo. Esta es la situación que se suscita en países como Dinamarca, Holanda, Suecia, Finlandia, Austria, Gran Bretaña, Portugal, Alemania, Canadá o Estados Unidos. Finalmente, hay un tercer grupo de Estados que aplican a los consumidores idénticos procedimientos concursales que a los empresarios. No concurre, en modo alguno, especialidades reseñables por razón de dicha condición de sujetos no profesionales. Este es, precisamente, el caso de Argentina, Chile, Colombia, España y Perú.

En definitiva, en España no existen mecanismos específicos de protección de los consumidores en situación de sobreendeudamiento, pero tampoco cuenta con especialidades en el ámbito del Derecho concursal para resolver, de manera específica, la situación de insolvencia de los particulares. A nuestro entender, como consecuencia de las ejecuciones hipotecarias –y lo que las mismas comportan–, los particulares pueden verse sumidos en una situación de auténtica exclusión social. Con las normas actualmente vigentes, no existe esperanza de sobreponerse en el Reino de España.

3. Medidas de protección del deudor hipotecario en España: a propósito del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Durante la etapa de gestación de la burbuja inmobiliaria que se generó en España -desde finales de la década de los años noventa hasta finales de 2007 y comienzos de 2008- se contrataron numerosos préstamos hipotecarios. Los mismos se realizaron no solo por españoles sino por inmigrantes. De hecho, a estos últimos se ofreció acceder a la propiedad, sin ningún desembolso inicial, pagando por la hipoteca menos que lo que gastaban por alquiler, si bien todo ello se ha visto recientemente truncado. En efecto, el aumento de los tipos de interés, y los sistemas de amortización creciente, pensados para otro contexto, de estabilidad de tipos e incremento de los precios de vivienda y salarios, tuvo unas imprevistas consecuencias. En un primer momento, originaron una subida de las cuotas, que un gran número de deudores afrontaron con notable dificultad, pero a ello se unió la pérdida del empleo, de cuyo salario dependía el pago de la hipoteca, por lo que la situación terminó haciéndose plenamente insostenible. Actualmente, la situación que esbozamos es cada vez más dramática.

La posibles soluciones que el deudor hipotecario -que no puede seguir

pagando las cuotas hipotecarias- tiene a su alcance no son demasiadas. Las opciones de venta del bien inmueble, dadas las circunstancias concurrentes, caída relevante de los precios de las viviendas, estancamiento generalizado del mercado con aproximadamente tres millones de viviendas que se ofertan, poca o nula financiación, por parte de las entidades financieras españolas y lo sumamente elevado de la deuda hipotecaria asumida, de la que se ha amortizado muy poco, que, dicho sea de paso, se incrementa con las cuotas impagadas y los intereses de demora, son más bien escasas. Las otras posibilidades disponibles, con pocas probabilidades de éxito en este contexto, son la renegociación de la hipoteca o la dación en pago de la vivienda. Ante la imposibilidad de recurrir exitosamente a tales alternativas, la única opción del deudor hipotecario pasa, en un gran número de supuestos, por dejar de abonar las cuotas hipotecarias y ocupar la vivienda hasta el momento del desahucio.

En España se han iniciado 400.000 procesos de ejecución hipotecaria desde 2007. Se estima que, en España, cada 8 minutos, existe un desahucio. Según los datos oficiales publicados por el Consejo General del Poder Judicial de España, entre el 1 de abril y el 30 de junio, se realizaron 526 desalojos forzosos por día. Aunque las cifras -detrás de las que existen personas con nombres y apellidos-, qué duda cabe, son muy alarmantes, más lo es saber que esta

imparable cifra se incrementa (sin que el legislador acometa actuaciones de calado) a un ritmo de vértigo. La situación es de absoluta emergencia.

Las subastas de los bienes se producen en un marco de evolución muy negativa de los precios de los inmuebles. De hecho, muy a menudo, no existe otro postor más que la propia entidad de crédito. Esta última termina siendo adjudicataria del bien por un valor que puede no cubrir la totalidad de la deuda inicialmente contraída, especialmente en aquellos casos en los que esa deuda se contrajo en fechas próximas al inicio de la crisis. Es por ello que los deudores hipotecarios quedan obligados a pagar estas cuantías pendientes durante gran parte de sus vidas. En este sentido, el abono de las cantidades adeudadas se embargará de sus sueldos –quedando a salvo las cuantías que, por ley, son inembargables–.

El drama que el deudor hipotecario y sus familias se ven obligadas a padecer no debe dejar impasible a la sociedad ni mucho menos debe serlo al legislador que debe arbitrar las medidas que resulten necesarias. Ante esta catastrófica realidad, diversas asociaciones españolas –por ejemplo, Plataforma de Afectados por las Hipotecas–, diversos grupos vecinales e indignados de todo tipo, han optado por la medida de paralizar los desahucios, oponiéndose a los mismos, mediante la fuerza, lo que no debe reputarse una solución real y efectiva al grave problema de la pérdida de la

vivienda en España. Como veremos, las soluciones que hasta ahora se han puesto en práctica son, a todas luces, plenamente insuficientes. Tanto el gobierno actual como el precedente han elaborado una batería de medidas, pero no entran en el fondo de la cuestión esbozada y, por ello, no son tan eficaces como debieran.

La última de ellas es el Real Decreto-Ley español 6/2012, de 9 de marzo, adoptando medidas encaminadas a la protección del deudor hipotecario. Su justificación, en gran medida, obedece al hecho de que no puede demorarse más tiempo la adopción de medidas que permitan aportar soluciones a la situación socioeconómica que viven un gran número de familias en España, cuyos miembros están en situación de desempleo o de ausencia de actividad económica prolongada en el tiempo. Todo ello en plena consonancia con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, consagrado en el art. 47 de la Constitución Española, que ha de guiar siempre la actuación de los poderes públicos, de conformidad con el art. 53.3 de la Carta Magna. Como pone de relieve el artículo primero del Real Decreto-Ley, dicha norma tiene por objeto esencial establecer medidas tendentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

El elenco de medidas contempladas en tal texto legal será de aplicación a aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurran en ellos ciertos presupuestos, sin excepción, que se enumeran en el art. 3 del citado Real Decreto-Ley. Tal precepto para entenderlos situados en el umbral de exclusión considera que han de concurrir necesariamente los siguientes presupuestos:

- a. Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos, se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda;
- b. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar;
- c. Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda;
- d. Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma;
- e. Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurran las circunstancias expresadas en las letras b, c y f. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos, igualmente, en las circunstancias a, b y c anteriores.

En suma, para que las medidas contempladas en tal norma legal —que a su vez se remite al código de buenas prácticas— sean aplicables, el deudor hipotecario debe estar en riesgo de exclusión social. A continuación, veremos qué medidas cabe aplicar al deudor hipotecario en esta situación. Si bien las mismas son inicialmente aplicables a quienes cumplan estos exigentes presupuestos, las entidades bancarias pueden, de manera potestativa, aplicar las previsiones del instrumento de autorregulación —código de conducta— a deudores distintos de los que hace referencia el art. 3 del mencionado Real Decreto-Ley, es decir, a todos los demás deudores hipotecarios. Algo que, más bien, parece más teórico que práctico.

4. El denominado código de buenas prácticas bancarias sobre hipotecas

Las diversas medidas de salvaguarda del deudor hipotecario pivotan sobre la base de lo que el propio Real Decreto-Ley autodenomina có-

digo de buenas prácticas bancarias. Este último, como es sabido, representa un instrumento de autorregulación de asunción voluntaria para las entidades bancarias, si bien, una vez asumido por las mismas, deviene obligatorio. Conviene, asimismo, determinar que podrá invocarse ante los Tribunales de Justicia por parte del deudor hipotecario afectado. Ahora bien, nos encontramos ante un texto cuya desobediencia no acarrea sanciones para quien inicialmente se ha suscrito al mismo.

Al elenco de buenas prácticas que enunciamos podrán adherirse las entidades de crédito y entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Igualmente, cabe precisar que las entidades bancarias, de manera plenamente voluntaria, podrán mejorar las medidas establecidas, con carácter mínimo, en el código de conducta en beneficio del deudor hipotecario. Naturalmente, siempre que tales medidas estén concebidas con el objetivo de redundar a favor de este último.

El seguimiento de tal documento será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española. Además, la Comisión de Control publicará un informe semestral sobre el grado de cumplimiento del código de buenas prácticas.

Nótese que la comisión que se creó para supervisar el cumplimiento del instrumento por parte de la banca no cuenta con representación de los consumidores. Dado que la inobservancia de este último no implica sanciones administrativas para las entidades bancarias, no cabe desconocer la pérdida de reputación –y los efectos que ello comporta– que podría suponer que el informe elaborado por la Comisión de Control apuntara incumplimientos por parte de una entidad bancaria comprometida inicialmente con el articulado del código de buenas prácticas.

En todo caso, a tenor del art. 5.2 del Real Decreto-Ley que incluye el mismo, como anexo, la aplicación de su articulado únicamente se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compra-venta de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

- a. Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;
- b. Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;
- c. Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;
- d. Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

Con la asunción del código de buenas prácticas se perseguía lograr algún tipo de actuación del sector bancario. No en vano debe considerarse que fueron precisamente los bancos que dieron préstamos hipotecarios, sobre valores de tasación sobredimensionados, muy desviados del auténtico valor del bien.

Las medidas arbitradas operan en tres fases. La primera de ellas está dirigida a tramitar la reestructuración o renegociación de la deuda hipotecaria, en virtud de la aplicación a los préstamos de una carencia en la amortización de capital y una disminución del tipo de interés durante cuatro años y la consecuente ampliación del plazo total de amortización. La segunda, de no resultar posible la reestructuración, la entidad, de manera voluntaria, podrá ofrecer a los deudores una quita sobre el total de su deuda. Y, en tercer y último término, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites ciertamente asumibles, estos podrán solicitar, y las entidades aceptar, la dación en pago como medio liberatorio en el plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración.

Por lo que se refiere a los pormenores del funcionamiento del código de buenas prácticas, deberá ser verificado por una comisión de control constituida al efecto, cuya constitución fue enunciada anteriormente. Asimismo, las entidades bancarias

adheridas habrán de remitir al Banco de España, con carácter trimestral, la información que le solicite la comisión de control. Esta última incluirá el número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del instrumento de buenas prácticas –código de conducta-.

Ante la inobservancia, por parte de las entidades bancarias, de los preceptos contemplados en el código de conducta, el Real Decreto-Ley prevé que los deudores podrán formular reclamaciones ante el Banco de España en los mismos términos que otras reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponda al Banco de España. Todo ello, naturalmente, sin perjuicio de las reclamaciones judiciales que corresponda exigir a la entidad acreedora por no respetar los términos contractuales que, en su caso, se hayan pactado.

Hasta la fecha, se han adherido numerosas entidades bancarias al código de buenas prácticas. De hecho, las mismas figurarán en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el Boletín Oficial del Estado. La permanencia en la adhesión al código de conducta será por un tiempo mínimo de dos años, prorrogable automáticamente por anualidades –salvo oposición de la entidad con preaviso oportuno de 3 meses-.

Una vez que hemos visto, a grosso modo, el código de conducta, debemos determinar que la puerta de

la dación en pago será tan pequeña que solo permitirá el paso a familias en una situación realmente muy deteriorada, que es lo que se ha llamado familias en exclusión social. Siete meses después de la puesta en práctica del código de buenas prácticas, las asociaciones de consumidores se quejan, y con razón, de que se trata de un instrumento para lavar la imagen de la banca, ya que apenas está teniendo efectos positivos para los hipotecados en situación de exclusión.

Conclusiones

Tras los tecnicismos financieros y jurídicos, a los que nos hemos referido, se esconden verdaderos dramas personales. El bien que a menudo pierde el deudor es nada más y nada menos que su vivienda. Se trata, en definitiva, del elemento patrimonial más importante para la mayoría de las personas que con su pérdida quedan por completo arruinadas. Ahondando en esta situación, existen supuestos –que son más frecuentes de lo que pueda parecer– en los que el préstamo fue avalado por otra persona (familiar o no) que, junto al deudor hipotecario, pierde también su vivienda.

No faltan, pues, voces que abogan por la exclusión de la responsabilidad patrimonial universal o, cuando menos, la concesión al deudor de la posibilidad de poner fin a la relación crediticia entregando el bien hipotecado.

En el ámbito judicial, algunos tribunales españoles han manifestado un plausible y necesario interés en proteger a la parte débil –que no es sino el consumidor y/o usuario, es decir, el deudor hipotecario– y hacer justicia material en las circunstancias del caso.

A nuestro entender, el sector bancario, en el contexto de la actual crisis económica imperante en España, debería afrontar una suerte de reparto del riesgo con el deudor, máxime cuando, además, subyace una mala *praxis* del propio sector financiero. Existe un amplio cuerpo legal que permite, en Derecho español, perfeccionar una *lex artis* del banquero percibida como claramente obligatoria y que, por consiguiente, posibilita deslindar la conducta profesionalmente aceptable de la que, sin embargo, no lo es.

Los prestamistas poco diligentes en su comportamiento deben sufrir las consecuencias de sus actos, viéndose, a este respecto, perjudicados por las alteraciones que el tiempo introduce en la economía del contrato y en la distribución de riesgos inicialmente planteada (en cuya virtud, el riesgo de precio del inmueble es cosa del prestatario).

Ante todo cuanto hemos determinado, resulta claro que nos hallamos frente a un problema de hondo calado social, al que necesariamente debe hacer frente, con absoluta urgencia, el legislador español.

Bibliografía

- CALVO HORNERO, M.A.
2008 “La crisis de las hipotecas *subprime* y el riesgo de *credit crunch*”, en: *Revista de Economía Mundial*, núm. 18.
- CARRASCO PERERA, A.
2009 “Hipotecas para los pobres”, en: *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 783.
2012 “Hipotecas y desahucios bajo el umbral de subsistencia”, en: *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 842.
- CORDERO LOBATO, E.
2006 “1896 Resolución DGRN de 28 de junio de 2005: Hipoteca “versus” privilegio salarial”, en: *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 71.
- DÍAZ MARTÍNEZ, M. y S. Iglesias Escudero
2012 “Las acciones de reintegración y la constitución de garantías hipotecarias a favor de entidades de crédito: una excepción al régimen general”, en: *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal: Anales de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, núm. 16.
- GUILLÉN, R.
2009 “En la jungla de las hipotecas: los españoles frente a la crisis”, en: *Le Monde diplomatique en español*, núm. 165.
- KREGEL, J.
2007 “Las transformaciones recientes del sistema financiero estadounidense y la crisis de las hipotecas de alto riesgo *subprime*”, en: *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, núm. 66.
- MADRID PARRA, A.
2009 “Garantía de los valores hipotecarios y crisis financiera”, en: *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal: Anales de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, núm. 10.
- PIÑEL LÓPEZ, E.
2008 “La reintegración concursal y las operaciones financieras”, en: *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal: Anales de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, núm. 8.
- QUESADA PÁEZ, A.
2009 “Hipotecas especiales”, en: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año 85, núm. 711.
- VALERO, A.
2011 “Problemas de las hipotecas en los acuerdos de refinanciación”, *Anuario de Derecho Concursal*, núm. 22.

Fecha de envío: 30 de octubre de 2012; fecha de aceptación: 16 de noviembre de 2012.