

Análisis del Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual y de la reforma realizada en el Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-ley 6/2012

Analysis of Best Practices Code to alleviate the rise of mortgage loans interest rates of primary residences and the amendment to the Best Practices Code in Royal Decree-Law 6/2012

DR. D. JOSÉ MARÍA GARCÍA RODRÍGUEZ.

Abogado y Profesor Contratado Doctor

Coordinador académico del Máster Universitario en Derecho de los Mercados Financieros en la Universidad Internacional de La Rioja (UNIR)

ID ORCID <https://orcid.org/0000-0002-1449-6778>

Resumen: *En el presente artículo, se van a analizar las diferentes novedades y obligaciones legales introducidas en el ámbito hipotecario, tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre. El objetivo de dicha reforma ha sido paliar los efectos negativos de la subida de los tipos de interés en los colectivos más vulnerables, que están sufriendo un incremento de la carga hipotecaria excesiva y poniendo en riesgo la viabilidad de sus finanzas. Para ello, se ha creado un segundo Código de Buenas Prácticas que ofrece alternativas de novación a un colectivo más amplio que el ámbito de aplicación del anterior Código.*

Palabras clave:

Código de Buenas Prácticas; deudor hipotecario; euríbor; préstamo hipotecario.

Abstract: *This article will analyze the different new features and legal obligations introduced in the mortgage field, following the entry into force of Royal Decree-Law 19/2022, November 22nd. The aim of this reform has been to alleviate the negative effects of the rise in interest rates on the most vulnerable groups, who are suffering an excessive mortgage burden and putting at risk the viability of their finances. To this end, a second Best Practices Code has been created offering novation alternatives to a wider group than the scope of application of the previous Code.*

Keywords:

Best Practices Code; mortgagor; Euribor; mortgage loan.

I. INTRODUCCIÓN

La crisis internacional de los últimos años ha generado una situación inflacionista que ha intentado ser frenada, por parte de los bancos centrales, con una subida de los tipos de interés oficiales.

Sin embargo, esta subida de los tipos de interés, a su vez, se ha traducido en un incremento excesivo de la carga hipotecaria, provocando serias dificultades de pago a muchos deudores.

Para paliar los efectos negativos de esta situación, se ha aprobado un nuevo Código de Buenas Prácticas, el del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre (1) (en adelante, RDL 19/2022), cuyo objetivo es aliviar el esfuerzo hipotecario de las clases medias en riesgo de vulnerabilidad, siendo su vigencia, en teoría, de dos años desde su aprobación (en adelante, NCBP o NCBP 19/2022).

Asimismo, se ha reformado el Código de Buenas Prácticas ya existente, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (2), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (en adelante, RDL 6/2012), para paliar los efectos de la subida del euríbor, con el fin de que sea aplicado ante cualquier subida del esfuerzo hipotecario, y dirigido a un colectivo todavía más vulnerable (en lo sucesivo, CBP o CBP 6/2012).

Con respecto a este último Código, lo cierto es que la aplicación práctica de las medidas de reestructuración previstas en el mismo ha sido muy criticada, al ser reducido el número de personas que han podido acogerse a las mismas desde sus inicios.

Prueba de ello es el XXII Informe de la Comisión de control sobre el cumplimiento del Código de Buenas

Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (3) , el cual ha analizado los datos facilitados por las entidades adheridas en el primer semestre de 2023, así como los datos acumulados desde que se aprobó el RDL 6/2012.

Como se puede apreciar en dicho informe, el número de solicitudes presentadas en el primer semestre de 2023 fue de 21.480 (4) , cifra que se ha septuplicado con respecto a la media de los anteriores semestres, las cuales rondaban las 3.000 solicitudes, salvo en el primer semestre de 2021, en el que hubo un repunte de solicitudes (4.437).

Además, en el primer semestre de 2023 (5) , se resolvieron 12.854 solicitudes, de las cuales 8.761 fueron denegadas (68,16%), en 2.137 casos los clientes desistieron de su solicitud (16,63%) y 1.956 operaciones fueron realizadas (15,21%).

De las realizadas, en el 99,69% (1.950 casos) se reestructuró la deuda pendiente del solicitante, en un 0,26% (5 casos) se acordó la dación en pago y, en ninguna operación, se finalizó con una quita.

Como se puede apreciar, aproximadamente, el 85% de los casos resueltos (12.854) no terminaron en solución satisfactoria para los deudores solicitantes (ya fuera por ser desestimadas, ya fuera porque los clientes desistieron de las mismas).

Lejos de ser una excepción los casos analizados del primer semestre de 2023, y si se revisan los expedientes acumulados desde que entró en vigor el RDL 6/2012 hasta el primer semestre de 2023, se puede constatar esta tendencia negativa al ser más los casos que son desestimados o desistidos que las operaciones que terminan siendo realizadas.

De un total de 161.275 solicitudes (6) presentadas durante todo el intervalo analizado (desde marzo de 2012 hasta el primer semestre de 2023), tan sólo se realizaron 66.005 operaciones, es decir, el 40,93%. De estas operaciones realizadas, la gran mayoría fue a través de una reestructuración de la financiación concedida (57.655 casos, es decir, el 87,35%), seguido de las daciones en pago (8.329 asuntos, lo que representa un 12,62%), por tan sólo 20 quitas en más de 10 años de entrada en vigor de la normativa (lo que representa el 0,003%).

Si partimos de los datos facilitados por la ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (7) (en lo sucesivo, AHE) que, en España, en el primer semestre de 2022, el número de préstamos hipotecarios era de 5,7 millones, de los cuales el 87% constituye la residencia del deudor, se puede constatar que las 66.005 operaciones realizadas durante estos más de 10 años apenas representan el 1,33% del total de operaciones posibles.

Por su parte, los primeros informes realizados sobre el NCBP 19/2022 tampoco auguran una situación más favorable para el deudor hipotecario que la reflejada para el CBP, tal y como se describirá a continuación.

De esta manera, en el mencionado XXII Informe de la Comisión de control (8) , se indica que, en los primeros seis meses de vigencia del NCBP, el número de solicitudes recibidas fue de 17.531, de las cuales 12.267 fueron resueltas.

De estas solicitudes resueltas, 7.194 fueron denegadas (58,65%), en 3.756 casos los clientes desistieron de las mismas (30,62%) y sólo 1.317 fueron realizadas (10,73%).

De las operaciones realizadas, la medida de la ampliación total del plazo se llevó a cabo en 972 casos (73,80%), mientras que la conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo fue realizada en 345 casos (26,20%).

Si se comparan estos datos con los obtenidos para el CBP 6/2012, se puede comprobar, que para el mismo período (primer semestre de 2023), el número de expedientes resueltos pero con una solución desfavorable para los solicitantes (ya fuera por ser rechazadas, ya fuera por haber desistidos de las

mismas), fue algo superior con el NCBP 19/2022 (del 89,17%) que con el CBP 6/2012 (del 85%).

Por lo que, y en base al informe de seguimiento analizado, se puede concluir que, en el primer semestre de 2023, en un alto porcentaje de las solicitudes presentadas (por encima del 85%), éstas no fueron resueltas favorablemente para los clientes, tanto si se trataban de las medidas establecidas en el CBP 6/2012 como si eran de las procedentes del CBP 19/2022, siendo los motivos de denegación muy similares tanto en un código como en otro.

En cuanto a los motivos más habituales (los cuales eran comunes para ambos códigos) para que una solicitud sea rechazada, suelen ser por no cumplir algunos de los requisitos referidos a: a) el importe de la cuota hipotecaria con respecto a los ingresos de la unidad familiar era superior al límite legalmente establecido; b) el conjunto de los ingresos de la unidad familiar superaba el límite establecido; c) la alteración significativa de las circunstancias económicas de la unidad familiar no se ha producido, y; d) la falta de entrega de la documentación que la norma exige a los deudores para acreditar su situación económica y familiar.

Por tanto, y a la hora de analizar las nuevas reformas implementadas en torno al Código de Buenas Prácticas, y a la espera de nuevos datos que confirmen la tendencia en el NCBP, el presente trabajo estudiará si las modificaciones realizadas pueden servir para ampliar el número de operaciones que se realicen al amparo del RDL 6/2012 y del RDL19/2022 o, seguirá siendo residual los préstamos que se pueden acoger a estas medidas, confirmando la conclusión provisional realizada.

II. NOVEDADES INTRODUCIDAS EN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012

Una de las alternativas jurídicas vigentes que una persona física (ya sea en su condición de prestataria, fiadora y/o hipotecante no deudora) tiene, en el ordenamiento jurídico español, para evitar la subasta de su vivienda habitual, es encontrarse en el ámbito de aplicación del RDL 6/2012, norma que introdujo, como anexo, el CBP para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

La finalidad de esta ley ha sido doble: a) por un lado, establecer medidas concretas para facilitar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes, por razones extraordinarias, no pueden atender al pago de la misma, y; b) por otro lado, introducir mecanismos para flexibilizar los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Antes de entrar a repasar los diferentes requisitos y mecanismos establecidos en el RDL 6/2012, cabe señalar que el RDL 19/2022 ha realizado una serie de modificaciones en el primer RDL, de las que hablaremos a medida que se vaya realizando el repaso de esta última norma.

1. Ámbito de aplicación

Con carácter general, las medidas previstas en el RDL 6/2012 están dirigidas tanto al prestatario como a los fiadores e hipotecantes no deudores, siempre que se encuentren en el umbral de exclusión (concepto que se explicará a continuación) y el bien hipotecado recaiga sobre su vivienda habitual.

Asimismo, esta norma puede ser aplicada a todos los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria (primera hipoteca, segunda, etc., siempre que recaigan sobre su vivienda habitual) y que estos contratos estuviesen vigentes el 11 de marzo de 2012 o se hubiesen suscrito posteriormente a dicha fecha.

En el caso de que el contrato de crédito inmobiliario haya sido firmado por más de un deudor

(cotitularidad), la aplicación de las medidas del CBP sólo procederá cuando en todos ellos cumplan los requisitos establecidos por el RDL. Si uno de ellos no lo cumple, el otro no lo podrá solicitar (9) .

2. El umbral de exclusión

El art. 3 del RDL 6/2012 señala los requisitos para considerar al solicitante de las medidas en el umbral de exclusión, siendo obligatorio que se cumplan todos ellos:

- a) • El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples de catorce pagas (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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar). Este límite puede aumentar en caso de circunstancias excepcionales (declaración de discapacidad de algún miembro de la unidad familiar, etc.).
- b) • En los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

Al respecto, se considerará que se ha producido una «alteración significativa de las circunstancias económicas» cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado.

Sobre este aspecto, cabe recordar que, anteriormente a la reforma introducida por el RD 19/2022, se exigía que el esfuerzo que representaba la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiese multiplicado, por al menos, 1,5 veces, siempre y cuando la entidad prestamista no pudiese probar que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del CBP.

Por tanto, el RDL 19/2022 ha eliminado tanto la referencia a cualquier índice de esfuerzo, como la posibilidad de que la entidad prestamista pudiese acreditar que el esfuerzo era el mismo que en el momento de la concesión, lo que, en teoría, redundará en un mayor número de potenciales solicitantes al haberse flexibilizado este requisito.

Por otro lado, el citado art. 3 del RDL 6/2012 detalla hasta siete supuestos de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad: una familia numerosa; una unidad familiar monoparental con hijos a cargo; una unidad familiar de la que forme parte un menor de edad, etc.

- c) • La cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Este requisito podrá ser del 40% en determinadas circunstancias excepcionales.

3. Acreditación de los requisitos exigidos para el umbral de exclusión

El art. 3.3 del RDL 6/2012 detalla los documentos que el solicitante de las medidas tiene que aportar a la parte acreedora para que analice su petición.

Si bien es cierto, que, tras la entrada en vigor del RDL 19/2022, se ha exonerado al solicitante de la presentación de ciertos documentos o datos, en el supuesto que la entidad prestamista tenga en su poder los mismos, agilizando así la tramitación de la solicitud de las medidas.

Igualmente, y tras la aprobación del nuevo RDL, se ha permitido que el solicitante pueda autorizar al sujeto adherido al CBP, siempre que sea por escrito y de forma expresa, a que éste pueda obtener cierta información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la

Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles, facilitando así nuevamente la tramitación de la petición para el solicitante.

En cuanto a la documentación que hay que presentar ante la parte acreedora, esta se divide en cuatro grandes bloques, que se indican a continuación:

- a) •** Hay que acreditar la percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar. Para ello, se deberá aportar:
 - i. ◊** El certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.
 - ii. ◊** Las últimas tres nóminas percibidas.
 - iii. ◊** El certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
 - iv. ◊** El certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.
 - v. ◊** En el caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
- b) •** Hay que probar el número de personas que habitan la vivienda, con la siguiente documentación:
 - i. ◊** El libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
 - ii. ◊** El certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - iii. ◊** La declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- c) •** Se debe acreditar la titularidad de los bienes con:
 - i. ◊** Los certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
 - ii. ◊** Las escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.
- d) •** Por último, hay que aportar firmada la declaración responsable del deudor o deudores, relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión, según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

4. Las medidas aplicables en el caso de que el solicitante se encuentre en el umbral de exclusión

El RDL 6/2012 establece dos medidas tan sólo por cumplir los requisitos del umbral de exclusión.

La primera es para los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión, ya que tendrán derecho al beneficio de excusión a pesar de que hubiesen renunciado expresamente al mismo en el contrato de financiación, por lo que podrán exigir a la entidad acreedora que, primero, vaya contra el patrimonio del deudor principal, antes de reclamarles la deuda garantizada.

La segunda medida guarda relación con el interés de demora que se hubiese pactado, ya que esté se reducirá, y será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2% sobre el capital pendiente del préstamo.

Este nuevo interés de demora será aplicable desde el momento en que el solicitante pida a la entidad acreedora la aplicación de cualquiera de las medidas del CBP y, acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia.

5. Otros requisitos adicionales para poder solicitar las medidas del CBP

Además de cumplir el solicitante los requisitos señalados para considerarle situado en el umbral de exclusión, el solicitante también deberá cumplir los requisitos señalados en el art. 5.2 del RDL 6/2012 para poder solicitar la aplicación de las medidas previstas en el CBP, la cuales están incluidas en el anexo del citado texto legal.

De esta manera, el RDL 6/2012 limita la aplicación del CBP a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda, elaborado por el Ministerio de Fomento, para el año de adquisición del bien inmueble, y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

Al respecto, cabe señalar que la norma hace referencia a los metros cuadrados construidos. Asimismo, el precio de adquisición debe entenderse sin IVA, o sin ITP, según proceda (10).

Por último, y en caso de que el préstamo haya sido asumido por los herederos y estos cumplan con los requisitos establecidos por el RDL, el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado, a efectos de determinar la posible sujeción al CBP, debe calcularse partiendo del precio y la fecha de adquisición del mismo por parte del causante.

El solicitante que cumpla con los requisitos necesarios para la aplicación del CBP (umbral de exclusión y precio de la vivienda), podrá optar a las siguientes medidas de protección: a) las medidas previas a la ejecución hipotecaria: Reestructuración de las deudas hipotecarias, y; b) las medidas complementarias; c) medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual, y; d) derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

6. Las medidas previas a la ejecución hipotecaria. La reestructuración de deudas hipotecarias

Si se cumple con los anteriores requisitos descritos (art. 2, 3 y 5 del RDL 6/2012) y el solicitante no se encuentra inmerso en un procedimiento de ejecución en el que se haya producido el anuncio de la subasta, el solicitante podrá optar por la aplicación de las medidas relacionadas con la reestructuración de su financiación hipotecaria, siendo su aplicación de obligado cumplimiento para los sujetos adheridos al CBP.

De esta manera, y en el plazo de un mes desde que se presente la solicitud junto con la documentación acreditativa del art. 3.3 del RDL 6/2012, el sujeto adherido deberá notificar y ofrecer al solicitante un plan de reestructuración en el que se detalle la ejecución y las consecuencias financieras para éste de la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- i. • Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese período podrá ser pagado mediante una cuota final al término del préstamo o, ser prorrateado en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

Sin embargo, la carencia de principal será de dos años, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y, la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (familia numerosa; una unidad familiar monoparental con hijos a cargo, etc.). Esta reducción del plazo de la carencia ha sido introducida por el RDL 19/2022.

ii. • Ampliación del plazo de amortización hasta un total de cuarenta años a contar desde la concesión del préstamo.

Nuevamente, esta ampliación sólo será de siete años (sin superar el límite de los cuarenta años), si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar es inferior al 50% y, la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad previstas en el RDL. Esta limitación del plazo de la ampliación también ha sido introducida por el RDL 19/2022.

iii. • Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10 (antes era del + 0,25). En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.

Igual que ha ocurrido en las anteriores medidas, a partir de la entrada en vigor del RDL 19/2022, en el supuesto que el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos del 50% y, la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad señaladas, el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

iv. • En cualquier caso, las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario (cláusulas suelo) dejarán de aplicarse con carácter indefinido. Medida que actualmente no tiene mucho sentido, ya sea porque jurisprudencialmente este tipo de cláusulas suele declararse nulas con una gran probabilidad, ya sea porque el art. 21.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (11) , reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en lo sucesivo, LCCI) lo prohíbe expresamente, por lo que la aplicación práctica de esta medida ha quedado obsoleta por su falta de uso.

v. • Por último, y durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración, se inaplicará cualquier coste/comisión por compensación que se hubiese pactado por la amortización anticipada del contrato de financiación.

Al margen de estas medidas, cabe la posibilidad (pero es optativa para la parte acreedora), de que se reunifiquen el conjunto de las deudas (hipotecarias y no hipotecarias) contraídas por el solicitante.

Como se ha indicado, el plan de reestructuración debe ser elaborado y notificado por el sujeto adherido al solicitante, pero ello no quita para que este pueda presentar, en cualquier momento, a la entidad una propuesta de plan de reestructuración.

La entidad acreedora tiene la obligación de estudiar dicha propuesta, y en caso de rechazarla, comunicar al solicitante los motivos en que se basa para desestimarla.

Al respecto, cabe recordar que el art. 5.8 del RDL 6/2012 permite la posibilidad de mejorar las medidas aplicables para adecuar el plan de reestructuración a las necesidades del deudor y de la operación. Además, dicho precepto también permite a las entidades adheridas a aplicar las previsiones del CBP a deudores distintos de los comprendidos en el umbral de exclusión.

Por otro lado, en el plan de reestructuración, la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado Medidas Complementarias (que se explicará posteriormente) o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las mismas.

Por último, una novedad que ha introducido el RDL 19/2022 es la posibilidad que tiene el solicitante de

instar un segundo plan de reestructuración, si al terminar el período de carencia en la amortización de capital, el solicitante se encuentra en el umbral de exclusión, siempre y cuando la terminación del período de carencia no sea la causa que haya determinado encontrarse en dicho umbral.

En caso de encontrarse el solicitante del segundo plan en este supuesto, en el plazo de un mes desde que formule la nueva solicitud, el sujeto adherido actualizará la solvencia del solicitante y, caso de ser viable, elaborará un nuevo plan de reestructuración conforme a las medidas del CBP. El nuevo plan de reestructuración implicará una carencia en la amortización de capital de cinco años y el tipo de interés indicado anteriormente.

7. Las medidas complementarias

Con relación a las medidas complementarias, lo primero que hay que señalar es que éstas son optativas para la entidad prestamista.

Además, dichas medidas podrán ser de aplicación siempre y cuando las anteriores medidas (previas a la ejecución hipotecaria) resulten inviables por la situación económica de deudor. Al respecto, se entiende inviable cuando la cuota hipotecaria, resultante del nuevo plan de recuperación propuesto, sea superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

Asimismo, el solicitante deberá cumplir con los requisitos exigidos en el art. 3.2 del RDL 6/2012:

- a) • 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.
- b) • Se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- c) • Se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) • En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

En caso de encontrarse el solicitante en dicha situación de inviabilidad y cumplir los requisitos señalados, éste podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

La quita será determinada en función de los siguientes criterios:

- i. • Reducción en un 25% en el capital pendiente de amortización.
- ii. • Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
- iii. • Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

A diferencia de las medidas previas a la ejecución hipotecaria, esta opción puede ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido

el anuncio de la subasta.

Asimismo, también podrá ser solicitada por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el RDL 6/2012, no hayan podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

8. Las medidas sustitutivas a la ejecución hipotecaria

Si transcurridos veinticuatro meses (antes de la reforma introducida por el RDL 19/2022 eran doce meses) desde la solicitud de la reestructuración, las medidas de reestructuración, así como las medidas complementarias aplicadas siguen sin resultar viables (conforme al criterio previsto en el apartado Medidas Complementarias), los solicitantes podrán optar por esta alternativa de dación en pago de su vivienda habitual. En estos casos, la entidad adherida estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del solicitante, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

Asimismo, el RDL 19/2022 ha permitido la posibilidad de cursar esta solicitud los solicitantes que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración, pero que observen su imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

Además, el solicitante deberá cumplir con los requisitos exigidos en el art. 3.2 del RDL 6/2012 (explicado en el anterior apartado de medidas complementarias) y del art. 5.2 del mismo texto legal, el cual establece que el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros (el límite es de 300.000 para el resto de las medidas). Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca, así como de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

Además, el solicitante también podrá requerir a la entidad adherida, en el momento de pedir la dación en pago, permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario.

El precio del arrendamiento no podrá ser superior a una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación y, los intereses de demora, en caso de impago de la renta, no podrán superar el 10%.

Por otro lado, las entidades podrán pactar con los solicitantes la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éstos puedan prestar en dicha transmisión.

Por último, cabe señalar que esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

9. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual

La última medida prevista en el CBP consiste en facilitar un alquiler de la vivienda a aquellos deudores hipotecarios ejecutados cuyo lanzamiento se haya suspendido por encontrarse en los supuestos de especial vulnerabilidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (12), de medidas para reforzar la protección a los deudores

hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (en adelante, Ley 1/2013).

El precio del arrendamiento no podrá ser superior a una renta anual máxima del 3% del valor de la vivienda al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

El acreedor ejecutante o la persona que actúe por su cuenta deberán aceptar dicho alquiler.

Para poder optar por esta opción, el solicitante ejecutado deberá cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013.

10. Deberes legales para los sujetos adheridos

En primer lugar, cabe señalar que las entidades adheridas tienen la obligación de proporcionar la máxima difusión del contenido del CBP, informando adecuadamente a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios sobre la existencia de este Código y la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en él, mediante una comunicación individualizada y específica, facilitando un teléfono y una dirección de correo electrónico donde responder a dudas y recibir las solicitudes de los clientes.

Además, las entidades tienen que facilitar información sobre las medidas en un lugar destacado de su sitio web y a través de su red comercial de oficinas.

En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia del CBP, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria.

En segundo término, las entidades adheridas tendrán que notificar el plan de reestructuración solicitado y sus consecuencias financieras, teniendo que explicar los motivos que le han llevado a denegar la solicitud o declarar la inviabilidad del mismo.

Al hilo de lo anterior, otro deber de información es dar contestación a las posibles reclamaciones que fueran interpuestas por la denegación de la solicitud de las medidas.

En estos casos, el solicitante deberá dirigirse, en un primer lugar, ante el departamento o servicio de atención al cliente de la entidad adherida, y/o el defensor del cliente, dependiendo de que exista opción o no en la entidad.

En caso de que la reclamación fuera inadmitida o desestimada o hubiera transcurrido el plazo de un mes desde su presentación sin haber recibido contestación, se podrá dirigir la reclamación al Servicio de Reclamaciones del Banco de España.

Por otro lado, cabe destacar que en caso de adoptarse alguna de las medidas previstas en el CBP, la formalización del contrato no estará sometido a los deberes de información y transparencia señalados en la LCCI.

Por último, las entidades deben adoptar las medidas necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de cesión del crédito a un tercero.

III. NOVEDADES DEL NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA ALIVIAR LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE VIVIENDA HABITUAL

El RDL 19/2022 también ha aprobado un nuevo Código de carácter transitorio (hasta el 31 de diciembre de 2024) para la adopción de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, el cual ya ha sido modificado, en un año, por la Resolución de 27 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

Esta modificación responde a la elevada tasa de denegación de solicitudes presentadas, siendo la causa más habitual el incumplimiento del requisito de la renta.

1. El ámbito de aplicación

Este nuevo Código se aplica a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022.

Los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deberán cumplir con todos los criterios subjetivos que a continuación se relacionan:

- a. • Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. 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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar. Este límite podrá ser superior en determinadas circunstancias (discapacidad, etc.).
- b. • En los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad. Es decir, que sólo hace falta que se cumpla uno de los dos requisitos.

Se entenderá que se ha causado una alteración significativa de las circunstancias económicas, cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,2 veces.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad en casos de discapacidad, violencia de género, etc.

- c. • Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

La acreditación documental de las circunstancias anteriores se realizará en la misma forma prevista en el artículo 3.3 del RDL 6/2012, ya explicado anteriormente.

2. Opciones de novación

Si el deudor cumple con los requisitos indicados, podrá solicitar novar su préstamo hipotecario de la siguiente forma:

- a) Ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años y/o fijar, durante doce meses desde que se firme la novación, la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 (o en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que esta se cargue con posterioridad a dicha fecha). En caso de que

se fije la cuota, esta novación se instrumentará mediante una carencia total o parcial del principal, salvo que la carencia total del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal.

En ambas opciones (antes de la reforma de 2023 sólo se podía optar por una de ellas, ahora por ambas), el principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés, que equivalga a una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

Asimismo, la ampliación del plazo no podrá suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.

Igualmente, la novación del préstamo conforme a este artículo no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde su fecha de constitución.

b) Conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo inicial, pasando de una fórmula sujeta a tipo variable revisable periódicamente a una de tipo fijo. La oferta realizada por la entidad en este caso podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la entidad.

La oferta del tipo fijo que la entidad prestamista realice deberá cumplir con los principios de claridad, transparencia y comparabilidad suficientes, para permitir al deudor conocer las consecuencias y el alcance de la novación ofertada.

3. Deberes legales por los sujetos adheridos

Al igual que ocurría con el otro CBP, las entidades adheridas tienen la obligación de dar la máxima difusión al NCBP, informando adecuadamente a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios sobre la existencia de este Código y la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en él, mediante una comunicación individualizada y específica, en el plazo de un mes desde su adhesión al Código, facilitando un teléfono y una dirección de correo electrónico donde responder a dudas y recibir las solicitudes de los clientes.

Además, se facilitará información sobre las medidas en un lugar destacado de su sitio web y a través de su red comercial de oficinas.

Por otro lado, y antes de la formalización de las operaciones de novación amparadas por este CBP, el sujeto adherido deberá entregar al deudor información simplificada sobre las medidas alternativas sobre las que puede optar para novar las condiciones del préstamo. Esta información, al menos, deberá incluir:

- a. • Las consecuencias jurídicas y económicas de las distintas alternativas de novación ofrecidas.
- b. • En su caso, las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que inicialmente se hubiera contratado con el préstamo cuya novación se haya solicitado.

Una vez estudiadas las alternativas y optado en firme el deudor por una de ellas, la entidad le entregará una propuesta de acuerdo de novación del préstamo.

El acuerdo podrá ser firmado por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas, de manera manuscrita, mediante firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran fijado contractualmente el deudor y el sujeto adherido, o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá dejar constancia del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento. Para su inscripción en el Registro correspondiente el acuerdo deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible.

Por otro lado, el RDL 19/2022 prohíbe a las entidades que las operaciones de novación no podrán:

- a. • Suponer una modificación del tipo de interés pactado, salvo que esta se corresponda con alguna de las medidas

del CBP recogidas en el Acuerdo de Consejo de Ministros.

- b.** • Conllevar el cobro de gastos o comisiones excepto que se trate de un préstamo sin interés y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro señalado anteriormente.
- c.** • Comercializarse junto con cualquier otro nuevo producto vinculado o combinado.
- d.** • Exigir el establecimiento de otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

Al igual que ocurría con el CBP, la formalización de la novación no estará sometida a deberes de información exigidos por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Por último, cabe señalar que la inscripción registral de la escritura de novación surtirá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos, aunque éstos no hayan consentido dicha novación.

4. Entidades adheridas a cada Código

La Disposición Adicional Segunda del RDL 19/2022 estableció que todas las entidades que ya estuviesen adheridas al CBP del RDL 6/2012, se considerarán adheridas al NCBP del RDL 19/2022, salvo que expresamente comunicasen su exclusión a dicho NCBP.

Asimismo, tanto dicha Disposición Adicional como el art. 4.2 del RDL 19/2022 han ampliado la posibilidad de que se adhieran a dichos Códigos tanto las entidades como las personas físicas que, de manera profesional, realicen la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y estén sometidos a supervisión del Banco de España.

Por último, y según los datos publicados por el citado XXII Informe de la Comisión de control (13) , son 84 las entidades adheridas al CBP y 54 al NCBP.

5. Mecanismos de protección para los solicitantes

Una vez analizada las diferentes novedades introducidas por la normativa analizada, este artículo quiere examinar las diferentes vías de protección que tienen las personas que han visto rechazadas su solicitud.

El mecanismo más habitual es empezar con la reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente de la entidad bancaria correspondiente para, en caso de desestimación de la misma, acudir al Defensor del Cliente (en caso de que la entidad financiera cuente con esta opción) y, en último lugar, Banco de España.

Posteriormente, al cliente todavía le quedaría la opción de acudir a los tribunales para reclamar la aplicación del CBP.

Respecto del uso de este procedimiento, se debe partir de que el número de solicitudes que no llegan a realizarse es elevado (en torno al 85% de las solicitudes resueltas, fueron desestimadas o desistidas), según los datos reflejados en el mencionado XXII Informe de la Comisión de control.

Si se analizan las solicitudes del CBP que fueron rechazadas por parte de las entidades bancarias (14) (8.761 solicitudes rechazadas de las 12.854 que fueron tramitadas en el primer semestre de 2023), menos de una quinta parte presentaron reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente de la entidad bancaria (1.657 reclamaciones de 8.761 solicitudes rechazadas, lo que representa el 18,91%).

De las reclamaciones presentadas, 849 fueron estimadas por parte de los Servicios de Atención al Cliente y 808 fueron rechazadas, por lo que el 51,24% de las solicitudes tuvieron un desenlace positivo para los clientes.

En el caso de las reclamaciones presentadas ante el Defensor del Cliente (18), 15 fueron estimadas a los reclamantes.

Por último, las reclamaciones presentadas en Banco de España (110), tan sólo se emitieron 27 informes (el resto de reclamaciones fueron rechazadas por falta de cumplir los requisitos previos para continuar con el expediente, o estaban pendientes de resolución, etc.), siendo 19 positivos para los solicitantes.

Por otro lado, y en el caso del NCBP (15), de las 7.194 solicitudes que fueron denegadas, tan sólo 540 de ellas presentaron reclamación ante los Servicios de Atención al Cliente, de las cuales sólo el 93 fueron favorables para los intereses de los solicitantes (17,22% de tasa de éxito).

En el caso de Banco de España, se presentaron 131 reclamaciones, pero tan sólo se emitieron 13 informes (el resto fueron rechazadas por los mismos motivos que ocurrió con el CBP), de los cuales 10 fueron favorables a los solicitantes.

Dado el número elevado de reclamaciones interpuestas a lo largo de estos años, y en aras de obtener una mejor aplicación del CBP por parte de las entidades bancarias adheridas, la Comisión de Control publicó un compendio de consultas planteadas (16) donde se resuelven algunas de las dudas/reclamaciones más frecuentes, como por ejemplo cómo computar los ingresos de la unidad familiar, quién forma parte de la unidad familiar (relativo al cónyuge separado de hecho), etc.

A pesar de estos esfuerzos, el número de reclamaciones sigue siendo elevado y la tasa de rechazo también, tal y como se ha demostrado, siendo obligación de las entidades bancarias adheridas de aplicar el CBP (o el NCBP) en caso de que el solicitante cumpla con los requisitos exigidos (17).

Al respecto, cabe recordar la STS 27 de enero de 2022, una resolución pionera al ser la primera que aplicase el art. 5.4 del RDL 6/2012, a la hora de sancionar a una entidad bancaria, por incumplir, en varios casos objeto de inspección, las disposiciones previstas en el CBP.

En concreto, la inspección realizada por Banco de España sobre 66 expedientes de reestructuración realizados por la entidad bancaria sancionada concluyó que, en el 89% de los casos analizados (59 expedientes), la entidad bancaria había mantenido las condiciones financieras iniciales del préstamo hasta la firma de la escritura de la novación y, no desde que el deudor solicitante acreditó hallarse en el umbral de exclusión. Esta interpretación del RDL 6/2012 que realizó la entidad bancaria sancionada implicó alargar entre 2 a 6 meses los efectos económicos de las condiciones financieras primitivas del préstamo, lo que le supuso, aproximadamente, un beneficio de 239.000 euros en intereses girados de más.

La inspección de Banco de España sancionó, por incumplimiento grave, a la entidad bancaria con una multa por importe de 485.000 euros.

La STS 27 de enero de 2022 confirmó dicha sanción y concluyó que los efectos de las medidas del CBP deben ser aplicados desde que el deudor acredita hallarse en el umbral de exclusión y no desde que se firma la escritura de novación (18).

Sin menospreciar el avance positivo y clarificador —en aras de protección al deudor— ha supuesto la citada STS, lo cierto es que ninguna sentencia se ha pronunciado (ni ninguna inspección se ha realizado) del retraso sistémico que suelen existir entre la solicitud realizada por el deudor y la resolución favorable de la misma que, en demasiadas ocasiones, se alarga hasta que el Servicio de Atención al Cliente reconoce el derecho del solicitante a la aplicación de las medidas. Por no hablar de aquellas solicitudes realizadas y que son rechazadas indebidamente, las cuales nunca obtienen un desenlace positivo por la ausencia de reclamación por parte del deudor.

Al margen de la STS 27 de enero de 2022 y la alta tasa de rechazo comentada, la profesora BONACHERA (19)

nos recuerda que las vías de protección judicial para el deudor no son un camino fácil, debido a las pocas posibilidades de éxito de la misma.

Para ello, la citada doctora (20) hace un repaso de las sentencias más relevantes dictadas en los últimos años, siendo su principal conclusión la falta de tutela judicial efectiva, tanto en vía declarativa como dentro de un procedimiento ejecutivo, en aquellos casos en los que el deudor cumple con los requisitos exigidos por el CBP y la entidad bancaria se niega a conceder dicha solicitud (pidiendo requisitos no exigidos por la normativa citada), o retrasa de tal manera su concesión, que hace inviable la restructuración.

Para ello, la citada profesora propone una modificación de la normativa o de la LEC en la que se establezca el cauce procesal apropiado para resolver estos supuestos que no tienen un amparo judicial efectivo.

6. Conclusiones

Partiendo de la conclusión y propuesta de mejora de la profesora BONACHERA, a la cual se adhiere este artículo, y de la revisión realizada en el presente trabajo, una conclusión y dos propuestas de mejora se podrían aportar a la problemática indicada sobre el RDL 6/2012 y el RDL 19/2022.

En cuanto a la conclusión del presente trabajo, es que se debe aceptar que la normativa citada está pensada para un ámbito de aplicación muy reducido. Los pocos casos tramitados desde su aprobación vienen a reflejar una realidad latente, y es que pocas personas cumplen los requisitos para considerarlas que se encuentran el umbral de exclusión definido por el RDL 6/2012.

Las 66.005 operaciones realizadas bajo el amparo legal del CBP durante estos más de 10 años apenas representan el 1,33% del total de préstamos hipotecarios vigentes en el primer semestre de 2022.

Si bien es cierto que, si se toma como referencia el número histórico de ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad sobre vivienda, desde el primer trimestre de 2014 hasta el primer trimestre de 2024 facilitado por el INE (21), el número total de ejecuciones ha sido de 326.333 expedientes judiciales, por lo que si se compara este dato con las 66.005 operaciones realizadas bajo el amparo del CBP (y presuponiendo que todas las operaciones resueltas hubiesen terminado en un procedimiento de ejecución judicial en caso de no haber sido aplicado el RDL 6/2012), se podría concluir que el CBP habría conseguido que un 16,82% de los préstamos hipotecarios impagados no acabasen en un procedimiento judicial.

Aún así, las cifras de aplicación son bajas, ya que lo que la realidad refleja es que, en más de 300.000 ocasiones, el CBP no pudo ser aplicado al no reunir los deudores los requisitos necesarios para considerarles en el umbral de exclusión.

Cifra que, económica y socialmente, resulta insatisfactoria dentro de una economía que aboga por dar una segunda oportunidad al deudor, con el fin de evitar una situación de insolvencia definitiva.

Por su parte, el NCBP, el cual ha sido planteado para un ámbito de aplicación mayor, ha corrido la misma suerte que el CBP, ya que los primeros datos facilitados por la Comisión de control demuestran esta tendencia negativa.

De esta manera, tal sólo se realizaron 1.317 expedientes de los 17.531 presentados solicitando la aplicación del NCBP (casi el 90% de las solicitudes fueron rechazadas).

Si tenemos en cuenta el ámbito temporal del NCBP (en vigor hasta el 31 de diciembre de 2024) y que los tipos de interés están bajando, se puede afirmar que el ámbito de aplicación de este NCBP va a ser muy reducido, por lo que poco habrá servido para aliviar el esfuerzo hipotecario de las clases medias en riesgo de vulnerabilidad sobre la totalidad de los préstamos hipotecarios vigentes.

Todo ello, lleva a proponer una primera propuesta consistente en pedir la revisión del ámbito de aplicación (tanto subjetivo como temporal) de estos dos códigos, con el fin de dar una respuesta en la que se puede englobar a un mayor número de deudores personas físicas con riesgo de impago (o en situación de impago) para evitar la ejecución hipotecaria de su vivienda.

De esta manera, se podría regular que, en cuanto se dé una situación de impago (o sea inminente la misma) por la falta de ingresos de los deudores y esta situación se vaya a prolongar en el tiempo, con independencia del valor de la vivienda, se pueda reestructurar la deuda de los clientes, ofreciéndoles unas mejores condiciones financieras que las de partida.

Nuevas condiciones financieras que podrían ser transitorias hasta que el deudor mejorase su situación financiera o, hasta que se transmitiese la vivienda a un tercero o a un heredero.

Es decir, en el caso que el deudor mejorase de fortuna o, se procediese a la venta de la vivienda hipotecada o, esta fuese heredera, las condiciones ofrecidas al deudor en situación de insolvencia podrían ser revocadas y la entidad bancaria tendría derecho a cobrar todos los intereses dejados de ganar por la aplicación de estas condiciones financieras objetivamente más beneficiosas.

En segundo lugar, y siguiendo las conclusiones realizadas por la profesora BONACHERA, y reformulando la propuesta de reforma legal realizada por el profesor GARCIA RODRIGUEZ (22) , este trabajo quiere realizar una segunda propuesta consistente en que la futura Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero absorbiese la gestión de todas las solicitudes presentadas al amparo del CBP (o del NCBP), las cuales fuesen revisadas por un personal experto, con un procedimiento muy tasado y que fueran vinculantes sus resoluciones, todo ello para evitar desestimaciones improcedentes y reducir la tasa de rechazo a estas solicitudes.

Sin embargo, y de la actual redacción de los artículos 42 y 43 del Proyecto de Ley 121/000018 (23) , se puede interpretar que las resoluciones dictadas por la futura Autoridad, y relacionadas con el CBP (o el NCBP), no serán vinculantes, al estar éstas fuera de su ámbito de aplicación.

De estar en lo cierto, se puede apreciar la pérdida de oportunidad, ya que su absorción por parte de la Autoridad de Defensa del Cliente Financiero ofrecería una solución definitiva al problema de la alta tasa de rechazo y desestimación de las solicitudes.

Por tanto, y si se ampliase el ámbito de aplicación de la normativa vigente del Código de Buenas Prácticas en los términos expuestos, y sus posibles reclamaciones fuesen absorbidas por la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero, teniendo capacidad de dictar resoluciones vinculantes, se podría esperar una mejora en la reducción de la tasa de rechazo de las solicitudes presentadas al amparo de la citada normativa, así como una solución mejorada al problema de aquellos casos en los que los deudores tienen dificultades para hacer frente al pago de su hipoteca sobre su vivienda, pero no entran en el ámbito de aplicación de los dos códigos mencionados.

(1) BOE. 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. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-19403&p=20231228&tn=1#da-2> Recuperado el 9 de julio de 2024.

- (2) BOE. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-3394&p=20221123&tn=1#a2>. Recuperado el 9 de julio de 2024.
- Ver Texto
- (3) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión de control sobre el cumplimiento del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual*. Publicado en la página web del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Disponible en: [https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/ficheros/pdf/XXII_Informe_Comisi%C3%B3n_Buenas_%20Pr%C3%A1cticas_1_semestre_2023_\(incluye_Anexo_NCBP\).pdf](https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/ficheros/pdf/XXII_Informe_Comisi%C3%B3n_Buenas_%20Pr%C3%A1cticas_1_semestre_2023_(incluye_Anexo_NCBP).pdf). Recuperado el 8 de julio de 2024.
- Ver Texto
- (4) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión ... op. cit.* p. 5.
- Ver Texto
- (5) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión ... op. cit.* p. 3.
- Ver Texto
- (6) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión ... op. cit.* p. 5.
- Ver Texto
- (7) ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2022): *Un análisis dinámico de la cartera hipotecaria española. Primer semestre de 2022*. Disponible en: <https://www.ahe.es/informes/ahe/archivos/analisis-cartera-hipotecaria-2T2022.pdf> Recuperado el 14 de octubre de 2024, p. 4.
- Ver Texto
- (8) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión ... op. cit.* p. 8.
- Ver Texto
- (9) BANCO DE ESPAÑA (2024): *Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago*. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbde/INF/MenuHorizontal/Publicaciones/OtrasPublicaciones/Fich/Guia-deudor-hipotecario-marzo2023.pdf>. Recuperado el 8 de julio de 2024, p. 24.
- Ver Texto
- (10) BANCO DE ESPAÑA (2024): *Guía de herramientas ... op. cit.* p. 21.
- Ver Texto
- (11) BOE. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-3814>. Recuperado el 9 de julio de 2024.
- Ver Texto
- (12) BOE. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073>. Recuperado el 14 de octubre de 2024.
- Ver Texto
- (13) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión ... op. cit.* pp. 2 y 7.

Ver Texto

(14) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión ... op. cit.* p. 3 y 4.

Ver Texto

(15) COMISIÓN DE CONTROL (2024): *XXII Informe de la Comisión ... op. cit.* p. 8 y 9.

Ver Texto

(16) COMISIÓN DE CONTROL (2020): *Compendio de consultas planteadas a la Comisión de control, sobre la aplicación del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual*. Publicado en la página web del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Disponible en: https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/ficheros/200526_Compendio_Consultas_CBP_sin_cc.pdf. Recuperado el 26 de julio de 2024.

Ver Texto

(17) IRIBARREN, M. G. (2022): «El Código de Buenas Prácticas Bancarias». En FIDALGO GALLARDO, C. y SUÁREZ RAMÍREZ, P. (Eds.). *Deudas personales y familiares*. 1.ª ed. Barcelona: Atelier, 2022, p. 80.

Ver Texto

(18) Ver fundamento de derecho Tercero de la STS núm. 73/2022, Sala de lo Contencioso, Sección 3.ª, de 27 de enero de 2022 (Roj: STS 151/2022 - ECLI:ES:TS:2022:151). Recuperado el 29 de julio de 2024.

Ver Texto

(19) BONACHERA VILLEGAS, R. (2022): «La infracción del Código de Buenas Prácticas establecido por el Real Decreto Ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios: La STS de 27 de enero de 2022, y vías de protección del deudor». *Revista Actualidad Civil*, Editorial Wolters Kluwer. Mayo de 2022, núm. 5, p. 3.

Ver Texto

(20) BONACHERA VILLEGAS, R. (2022): «La infracción del Código...» *op. cit.* p. 7.

Ver Texto

(21) INE (2024): *Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH)*. Disponible en: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/EH4T23.htm>. Recuperado el 29 de julio de 2024.

Ver Texto

(22) GARCÍA RODRÍGUEZ, J. M. (2015): *El sobreendeudamiento de las personas físicas y familias*. Ed. Bosch, Wolters Kluwer España. Madrid, septiembre de 2015, pp. 293 y ss.

Ver Texto

(23) BOE. 121/000018 Proyecto de Ley por la que se crea la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero para la resolución extrajudicial de conflictos entre las entidades financieras y sus clientes, 5 de abril de 2024. Disponible en: https://www.congreso.es/public_oficiales/L15/CONG/BOCG/A/BOCG-15-A-18-1.PDF. Recuperado el 29 de julio de 2024.

Ver Texto