

RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS BANCARIAS (PRIMER TRIMESTRE)

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

Lourdes García Montoro
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla La Mancha

Tal y como se recoge en el artículo 6.4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios, la Comisión de Control ha publicado un informe sobre la aplicación del Código de Buenas Prácticas durante el primer trimestre de vigencia de la norma¹.

1. Consideraciones previas

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, lleva en vigor tan sólo desde el 11 de marzo de 2012, y el examen elaborado por la Comisión de Control se refiere a las solicitudes de aplicación del Código de Buenas Prácticas presentadas hasta el 30 de junio de 2012.

El número de entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas asciende a 101, pero al final del trimestre objeto de estudio eran 100 entidades las que se encontraban operantes. El Banco de España solicitó a dichas entidades el envío de información relativa al número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas.

2. Actividad desarrollada por las entidades adheridas

De las 100 entidades adheridas a la aplicación del Código de Buenas Prácticas, sólo 28 recibieron solicitudes para acogerse a la aplicación del Real Decreto-ley.

1

http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.ac30f9268750bd56a0b0240e026041a0/?vgn_extoid=b747cd88f5d2b310VgnVCM1000001d04140aRCRD&vgnextchannel=864e154527515310VgnVCM1000001d04140aRCRD

En total se han recibido 568 solicitudes, de las cuales 283 están pendientes de resolver y de las 285 solicitudes cuya tramitación finalizó durante el primer trimestre, las entidades resolvieron 278 y en los siete casos restantes el solicitante desistió. La razón de ser de estos números reside en el corto plazo que las entidades tienen para resolver, que es de un mes, habiéndose concentrado la presentación de las solicitudes al final del primer trimestre de vigencia de la norma.

Según el apartado 1 del Código de Buenas Prácticas, la primera medida a adoptar previa a la ejecución hipotecaria es la reestructuración de la deuda, con la finalidad de alcanzar a medio y largo plazo la viabilidad de la misma. En 44 casos se consiguió la aplicación de esta medida.

El apartado 3 del Código de Buenas Prácticas prevé como medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria la dación en pago de la vivienda para aquellos casos en los que, transcurridos 12 meses desde la solicitud de reestructuración de la deuda, no sea viable la aplicación de esta medida. De este modo, quedaría definitivamente cancelada la deuda. Esta medida fue adoptada en 8 casos.

La quita de la deuda, prevista como medida complementaria en el apartado 2 del Código de Buenas Prácticas, no se aplicó en ningún caso.

Las 226 solicitudes restantes fueron rechazadas por las entidades por considerar que los solicitantes no cumplían con los requisitos establecidos por el Real Decreto-ley. En la mayoría de los casos, los motivos de rechazo se fundamentaban en que la vivienda sobre la cual recaía la hipoteca no era la vivienda habitual del deudor, el precio de adquisición de la vivienda hipotecada supera los máximos establecidos por el Real Decreto-ley o que el crédito garantizado por la hipoteca dispone de otras garantías reales.

El grueso de las solicitudes presentadas (72,71%) corresponde a las Comunidades Autónomas de Andalucía, Valencia, Cataluña y Madrid. Por el contrario, en Ceuta y Melilla no se registró ninguna solicitud. Las Comunidades de Murcia, Aragón, Castilla y León, Castilla La Mancha, Canarias y Galicia acumulan el 23,06% de las solicitudes, recayendo el 4,23% del total en Asturias, País Vasco, Extremadura, La Rioja, Navarra, Baleares y Cantabria.

Si atendemos al plazo residual de las solicitudes presentadas, la media es de 314 meses, situándose los extremos en 444 y 208 meses. Por otro lado, el tipo de interés medio fue del 3,44%, expresado en términos de tasa anual equivalente, con unos tipos medios extremos del 4,70% y 1,62%.

3. Reclamaciones ante las entidades y ante el servicio de reclamaciones del Banco de España

Una vez resueltas las solicitudes de aplicación del Código de Buenas Prácticas, aquellos solicitantes que no estén de acuerdo con la solución otorgada por la

entidad, pueden presentar una reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente o Defensor del Cliente de la propia entidad. El plazo para resolver esta reclamación es de 2 meses, transcurrido el cual, si el cliente no obtuvo respuesta o no estuviera de acuerdo con ella, puede presentar una reclamación ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España.

Durante el periodo objeto de estudio se presentaron 35 reclamaciones ante las entidades bancarias, restando aún tiempo para resolver en 11 de los casos. De los 24 casos resueltos, 9 reclamaciones fueron rechazadas por falta de aportación de información o por falta de competencia del servicio, otras 12 fueron denegadas, y se resolvió a favor del reclamante en 3 ocasiones.

El corto periodo de vigencia del Real Decreto-ley explicaría el hecho de que el Servicio de Reclamaciones del Banco de España haya recibido únicamente 2 reclamaciones, que han sido archivadas sin resolución.

4. Conclusiones

El primer extremo a tener en cuenta debe ser la corta vida del Real Decreto-ley 6/2012, que lleva en vigor tan sólo desde el 11 de marzo y, teniendo en cuenta los plazos establecidos para la resolución de las solicitudes de aplicación del Código de Buenas Prácticas (mínimo un mes para decidir sobre la reestructuración de la deuda hipotecaria), y la resolución de las Reclamaciones ante los Servicios de Atención al Cliente (2 meses), explicarían en gran medida el número de solicitudes recibidas.

Lo más destacable, sin embargo, ha sido que la inmensa mayoría de las solicitudes (226 de las 278 resueltas) han sido rechazadas por no cumplir el deudor con los requisitos establecidos por el Real Decreto-ley. Se trata de una norma aprobada para atender con urgencia a los deudores que se enfrenten a una situación personal que les impida seguir adelante con el pago de su vivienda habitual garantizada con hipoteca, cuyo número aumenta cada día debido a la situación de crisis e inestabilidad económica y financiera que vive el país. Las alarmantes cifras de desempleo y morosidad anunciaban una amplia aplicación del Código de Buenas Prácticas que, al menos durante el primer trimestre de vigencia de la norma, no se ha producido.

La entrada en vigor del nuevo Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, pone de manifiesto la necesidad de ampliar las situaciones en las que los deudores se verían amparados por la aplicación de medidas tendentes a protegerles de posibles abusos bancarios y, ante todo, de la pérdida de su vivienda habitual.

RESULTADOS APLICACIÓN CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS
(Primer Trimestre)

