



JORNADA IAREDI - LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (LOE) 25 AÑOS DE HISTORIA

Jueves, 18 de abril de 2024

MESA REDONDA | DEBATE - “Mercado inmobiliario en tiempos de crisis”

Keynote

Código de conducta financiera

Fernando Zunzunegui

Universidad Carlos III de Madrid

Preguntemos a la inteligencia artificial



Es una mera guía informativa: “Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario” art. 20 Orden EHA/2899/2011, que DA3ª Ley 1/2013, manda publicar, actualizada en 2016

DE Tú

¿Qué es el Código de conducta financiera?



ChatGPT

El "Código de conducta financiera" se refiere a un conjunto de normas y principios éticos que regulan el comportamiento de las instituciones financieras y sus empleados. Estas normas suelen establecerse para promover la transparencia, la integridad, la equidad y la responsabilidad en todas las actividades financieras.

El contenido exacto del código puede variar según la industria financiera y la región, pero generalmente aborda temas como la divulgación de información, la gestión de conflictos de interés, el tratamiento justo a los clientes, el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables, y la protección de los datos financieros y personales.

Los códigos de conducta financiera suelen ser elaborados por organizaciones reguladoras del sector financiero, asociaciones profesionales, o incluso por las propias empresas financieras como parte de sus políticas internas de cumplimiento y ética. El objetivo principal es fomentar la confianza y la estabilidad en los mercados financieros, así como proteger los intereses de los consumidores y la integridad del sistema financiero en su conjunto.

No es compliance. Es Soft Law

DE

Tú

Me refiero a los códigos de conducta financiera en el mercado inmobiliario en España



ChatGPT

En el contexto del mercado inmobiliario en España, el "Código de Conducta Financiera" se refiere a un conjunto de directrices éticas y prácticas recomendadas que rigen las relaciones entre las entidades financieras y los consumidores en el ámbito de los préstamos hipotecarios y otros productos financieros relacionados con la vivienda.

Este código fue introducido por el Banco de España como una medida para promover la transparencia y proteger los derechos de los consumidores en el mercado hipotecario. Está diseñado para garantizar que las entidades financieras sigan prácticas justas y transparentes al otorgar préstamos hipotecarios y al proporcionar información clara y comprensible a los consumidores.

Entre los aspectos que suelen abordar estos códigos se encuentran:

1. Divulgación de información clara y comprensible sobre los términos y condiciones de los préstamos hipotecarios.
2. Tratamiento justo y equitativo a los clientes durante todo el proceso hipotecario.
3. Protección de los derechos de los consumidores, incluyendo medidas para prevenir prácticas abusivas o engañosas.
4. Transparencia en la publicidad de productos financieros relacionados con la vivienda.
5. Procedimientos claros para la resolución de quejas y reclamaciones de los consumidores.

Estos códigos de conducta suelen ser supervisados y aplicados por el Banco de España, así como por otras autoridades reguladoras del sector financiero y de consumo en España. Su objetivo es promover la estabilidad y la confianza en el mercado hipotecario, así como proteger los intereses de los consumidores.

Temas a tratar

- **Del Soft Law al Hard Law** en el préstamo hipotecario
- **Normas de conducta** en la LCCI
- Medida preventiva: **Evaluación de la solvencia** del prestatario
- Medida paliativa: **Código de Buenas Prácticas** para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda

Del Soft Law al Hard Law

Inversión

2023

Código de buenas prácticas de inversores:
Aplicar y explicar

2022

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 (NCBP)

2019

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los **contratos de crédito inmobiliario**

2014

Directiva 2014/17/UE, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial

2014

MiFID II

2004

MiFID

2006

Código Unificado CNMV

1998

Código Olivenza:
Cumplir o explicar

1993

Directiva Servicios de inversión (art. 11.1)

1988

LMV

Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores: Anexo **Código general de conducta de los mercados de valores**

1988 1989

LDIEC **Orden normas de actuación**

1999

Plan de Acción Mercados Financieros:
Menciona Código de Conducta crédito hipotecario

2001

Recomendación información precontractual a los consumidores por prestamistas de créditos vivienda (incluye **Código de conducta voluntario**)

RD Ley 6/2012, 9 marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos: Anexo - **Código de Buenas Prácticas** para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (CBP)

Circular 5/2012, 27 junio, BdE, ANEJO 6. **Principios de préstamos responsables**

2012

Informe **Defensor de Pueblo** 22/1/2012, propone "**Código de conducta para la comercialización y ejecución de préstamos hipotecarios**"

2015

EBA

Guidelines on arrears and foreclosure

Opinion on good practices for mortgage creditworthiness assessments and arrears

Directrices sobre gobernanza de productos (SIFIF 15/7/2011 FBF y ACPR)

2020

EBA

Directrices sobre concesión y seguimiento de préstamos

Crédito

Normas de conducta (LCCL)

Principios de actuación

- Los prestamistas “actuarán de manera **honesta, imparcial, transparente y profesional**, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios”
- Las actividades se basarán en la **información sobre las circunstancias del prestatario**, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo
 - Con **obligación de evaluar la solvencia** del potencial prestatario
- El **asesoramiento** se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su **situación personal y financiera**, así como sobre sus preferencias **y objetivos**, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados

Medida preventiva: Evaluación de la solvencia del prestatario

- Principal **novedad** MCD/LCCI
- Su **incumplimiento** da lugar **sanción** administrativa y genera **responsabilidad civil** (STJUE 11 enero 2024; Tesis Paloma Corbal 2023)
- **EBA *Directrices* sobre concesión y seguimiento de préstamos, 2020:**
 - En la evaluación los bancos “tendrán en cuenta aquellos factores relevantes que puedan incidir en la capacidad de pago presente y futura del prestatario, y **evitarán ocasionarle dificultades excesivas y sobreendeudamiento**”
 - Analizarán “posibles eventos negativos futuros, incluida una reducción de los ingresos; un **aumento de los tipos de interés, en el caso de los contratos de préstamo a tipo variable**”

Medida paliativa: Código de Buenas Prácticas



Código	Fuente	Carácter	Principio	Sanción administrativa	Remedio civil
CBG Sociedades Cotizadas	Orden ECO/3722/2003 Acuerdo CNMV 22/5/2006 Modificado 6/2013 2/2015 6/2020	Obligatorio Permanente	Cumplir o explicar	No se sanciona la falta de seguimiento de las recomendaciones	
CBG Inversores Institucionales	Acuerdo CNMV 22/2/2023	Voluntario Permanente	Aplicar y explicar	NO	
CBP Hipotecarias	RDL 6/2012 Modificado por RDL 5/2017 RDL 5/2019 RDL 19/2022	Voluntario Permanente	Aplicar	Infracción grave (STS Contencioso-administrativa 151/2022: confirma multa de 485.000 € a Banco Santander)	Obligación de aplicar medidas si se cumplen los requisitos o indemnización de daños y perjuicios (STS Civil 2340/2019, caso Abanca)
NCBP Hipotecarias	RDL 19/2022 Acuerdo CM 22/12/22 Modificado por Acuerdo CM 27/12/23	Voluntario Coyuntural Temporal	Aplicar	Infracción grave	

Medida paliativa: Código de Buenas Prácticas



- Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda para deudores vulnerables en “umbral de exclusión” (**CBP 2012**) o en riesgo de vulnerabilidad (**NCBP 2022**)
- Una de las medidas para hacer frente al **problema social del sobreendeudamiento con riesgo de pérdida de la vivienda** por alzamiento
- **Precedentes:** Irlanda, Grecia, Islandia, Chipre (Fuente: **FMI**)
- STS 1322/2018 Civil lo califica de: “**Modelo de protección diseñado**”
- “**Derecho opcional**” según Alonso Pérez
- Sometido a una **Comisión de control**

Medida paliativa: Código de Buenas Prácticas



Los datos

BdE, Informe de estabilidad financiera, primavera 2023

- **Alcance “muy limitado”** (pág. 170)
 - “el volumen total de las operaciones realizadas al amparo del CBP 2012 en **2014-2022** ha tenido un peso pequeño, ascendiendo a cerca de 7 mm de euros (correspondiente a más de **60.000 operaciones**), volumen equivalente al **1,4 % de la deuda hipotecaria viva** a finales de 2022 (aproximadamente el **1,2 % de los hogares con hipotecas** en esa fecha).” (pág. 171)
 - **Se deniegan el 60 % de las solicitudes** (pág. 171)
 - Las **daciones en pago solo alcanzan al 6,5% de las operaciones realizadas** (pág. 171)

BdE, Informe de estabilidad financiera, primavera 2024

- El recurso de los hogares a los programas de Códigos de Buenas Prácticas permanece limitado (p. 26)
- Durante **2023**, sujetas al CBP y NCBP “ascendió a 907 millones de euros, lo que representó cerca de **7.900 operaciones (0,2 % del saldo vivo)**” (p. 80)
- El porcentaje de operaciones realizadas en 2023 sobre el volumen solicitado alcanzó el 12 %, mientras que el porcentaje de operaciones rechazadas fue del 43 % (p. 81)

Medida paliativa: Código de Buenas Prácticas

Reestructuración sin
opción a quita o
dación en pago

COMPARATIVA DE MEDIDAS CBP Y NCBP

CBP	NCBP
Reestructuración: con ampliación de plazo, carencia y reducción de tipos. En caso de no ser viable esta reestructuración: — Posibilidad de acogerse a medidas complementarias (quita) — Posibilidad de acogerse a medidas sustitutivas (dación en pago)	Novación: pudiendo elegir entre A y B: A) Elegir una o las dos de entre: – Ampliación de plazo – Mantenimiento durante un año de la cuota a 1 de junio de 2022 B) Conversión de tipo variable a fijo

Medida paliativa: Código de Buenas Prácticas

Exclusión no mencionada en la
Guía de herramientas para el
deudor hipotecario

La formalización del contrato de **reestructuración no está sometida a la evaluación de la solvencia** según art. 9 in fine RDL 6/2012; 5.5 RDL 19/2022.

- Disposición **contraria a la MCD**
- Si no supera el test de solvencia no puede ofrecerse la reestructuración →
Obligación de ofrecer la **dación en pago**

Banco de España: alerta de sobreendeudamiento

“la aplicación de períodos de **carencia largos y extensiones de plazo** prolongadas puede contribuir a un nivel medio de **endeudamiento más elevado** durante la vida del hogar, que sería **sensible al nivel futuro de los tipos de interés**”

En conclusión: “Las medidas en el marco del RDL 19/2022 también **pueden implicar costes** para los hogares, en forma de un **mayor nivel de endeudamiento o menor acceso al crédito futuro**”

Estabilidad Financiera, primavera 2023, pp. 171 y 187.

Advertencia no incluida en la Guía de herramientas para el deudor hipotecario

Medida paliativa: Código de Buenas Prácticas



La protección al cliente (deudor hipotecario) se condiciona a la estabilidad del sistema

Principio recogido en la **STJUE, de 5 de mayo de 2022**, que priva a los inversores que suscribieron acciones de Banco Popular con un folleto falso de su derecho a ser indemnizados

“si bien existe un claro interés general en garantizar en toda la Unión una **protección fuerte y coherente de los inversores, no puede considerarse que ese interés prevalezca en todo caso sobre el interés general consistente en garantizar la estabilidad del sistema financiero**”

Reflexión final



- **Bottom up approach** para lograr flexibilidad y efectividad garantizando la competitividad y la seguridad jurídica
- **Normativa de aluvión**
 - Con pluralidad de fuentes de muy difícil acceso y comprensión clientes con **doble vulnerabilidad: económica y técnica** (Hay una Guía de Herramientas BdE de 75 páginas). Dada su complejidad, el BdE advierte
 - Debería facilitarse la colaboración de un asesor financiero (como sucede en la hipoteca inversa)
- **Objetivo político no alcanzado**, se queda muy lejos de las 500.000 familias a las que se dirigía.
 - La aceptación en masa de solicitudes habría evidenciado un **incumplimiento sistemático de la evaluación de la solvencia** generador de responsabilidad civil (STJUE 11 enero 2024).
- **Prioridad de la estabilidad de las entidades sobre la protección al cliente (deudor hipotecario)**
- **¿Qué hacer? Dar potestades a la Autoridad de Defensa del Cliente Financiero de fomento, control y homologación de los acuerdos de reestructuración, como autoridad de inclusión financiera**



No es necesario que el ciudadano realice todos los cálculos para determinar si cumple los requisitos aludidos en esta guía. Dirijase a su entidad para solicitar que le realice el estudio. La guía solo persigue servir de apoyo para el deudor.

Referencias



BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO PÉREZ, María Teresa, “El código de buenas prácticas de reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. Naturaleza jurídica y su análisis como supuesto específico de sobreendeudamiento de particulares”, *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 2, abril-junio, pp. 31-67
- ALVAREZ ROYO- VILLANOVA, S. “De nuevo en apoyo del deudor hipotecario. EL RDL 6/2012 y su Código de Buenas Prácticas”. *El Notario del siglo XXI*, número 42, 2012.
- BERGTHALER, Wolfgang; GARRIDO, Jose; ROSHA, Anjum, *The Right Tool for the Job?*, IMF, WP/23/92, 2023.
- CORBAL IBÁÑEZ DE LA CADINIÈRE, Paloma, *La insolvencia de la persona física: prevención y solución*, tesis doctoral, 2023.
- MARJOSOLA, Heikki, “Shadow rulemaking: Governing regulatory innovation in the EU financial markets”, *German Law Journal*, 2022, vol. 23, núm. 2, pp. 186-203.
- RODOTÀ, Stefano, “Códigos de conducta:: entre Hard Law y Soft Law”, en AAVV, *Códigos de conducta y actividad económica: una perspectiva jurídica*, 2010, pp. 19-30.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, Diego, *Los códigos de conducta y el derecho registral e inmobiliario*, Tesis doctoral, Madrid, 2017.

JURISPRUDENCIA

- STJUE (Gran Sala) de 15 de julio de 2021, asunto C-911/19, entre Fédération bancaire française (FBF) y Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- STJUE (Sala Tercera), Asunto C-410/20, de 5 de mayo de 2022, Banco Santander, S. A., contra J. A. C. y M. C. P. R.
- STJUE (Sala Tercera), asunto C-755/22, de 11 de enero de 2024
- STS Civil 2340/2019, caso Abanca
- STS Contencioso-administrativa 151/2022, multa Banco Santander

¡Muchas gracias por su atención!

Código de conducta financiera

Fernando Zunzunegui