

## **Código de Buenas Prácticas, un salvavidas para la vivienda**

**"No puedo pagar mi hipoteca" es una de las frases más escuchadas últimamente. Muchas familias tienen dificultades para afrontar su hipoteca. Los profesionales de Aliter Abogados hablan del Código de Buenas Prácticas; una serie de medidas de protección dirigidas a deudores hipotecarios, y avalistas, que tienen como finalidad apaciguar la situación económica de aquellas familias con dificultades para pagar la cuota de su hipoteca**

La crisis actual pone a muchas familias en un momento financiero muy complicado y para la mayoría de ellas el pago de la hipoteca se hace cada vez más insostenible. En la actualidad, desde que fue promulgado el Real Decreto Ley 6/2012 del 9 de marzo, la mayoría de los bancos y cajas de ahorros se adhirieron voluntariamente al Código de Buenas Prácticas y establecieron un protocolo para ayudar a reducir la carga mensual de los deudores hipotecarios sin recursos o, en el caso de no ser posible, evitar la ejecución hipotecaria mediante la dación en pago.

¿Quién puede acogerse al Código de Buenas Prácticas?

Todas aquellas personas que sean deudores de crédito o de un préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual y que se situó en el umbral de exclusión, y así lo acrediten. Este caso también se aplicará a fiadores y avalistas. Además, en las siguientes reformas del Real Decreto Ley 6/2012, se amplió también a unidades familiares que hayan sobrevenido circunstancias de especial vulnerabilidad (como por ejemplo familias numerosas, monoparentales, menores a cargo, miembros de la familia con discapacidad superior al 33% así como víctimas de violencia de género) También, muchas entidades financieras, tienen en cuenta que la carencia de otros bienes o derechos patrimoniales con los que hacer frente a la deuda.

¿Cuáles son las posibles soluciones que presenta el Código de Buenas Prácticas?

Tras la presentación de la solicitud por parte del deudor, el banco tiene el plazo de un mes para dar una solución al cliente. Los deudores hipotecarios que cumplan todos los requisitos se pueden beneficiar de tres tipos de medidas:

Realizar una reestructuración de la deuda. De esta manera se pretende que el cliente pueda afrontar la deuda de manera más holgada; los bancos ofrecen una carencia de amortización de capital durante 5 años, la ampliación del préstamo hasta 40 años desde la formalización, la reducción del tipo de interés a Euribor +0,25 durante el plazo de carencia, así como la inaplicación, con carácter indefinido, de las cláusulas suelo.

Si el plan de reestructuración resulta inviable -por suponer la cuota hipotecaria más del 50% de los ingresos de la unidad familiar- el deudor puede solicitar una quita; es decir: la reducción del importe de la deuda. Este caso es poco común, ya que esta medida no es de obligado cumplimiento para las entidades financieras.

La tercera medida es la dación en pago. El deudor podrá solicitarla y las entidades financieras deben aceptarla si la reestructuración resulta inviable. Además, el cliente insolvente tendrá derecho -si así lo solicita en el momento de la dación- a permanecer durante dos años en la vivienda como arrendatario pagando una renta anual equivalente al 3% del importe total de la deuda.

¿Qué pasa si la deuda se tiene con un “fondo buitres” o “fondo de titulización” y no con el banco al que se pidió el crédito?

En muchas ocasiones, en el momento que el deudor hipotecario contempla acogerse al Código de Buenas Prácticas es cuando detecta que su deuda esta titulizada. La titulización de hipotecas es un procedimiento por el que las hipotecas son vendidas por el banco a un fondo de titulización de activos. Con estas hipotecas los fondos emiten bonos que son adquiridos por inversores, de esta manera los bancos obtienen liquidez a corto plazo sin necesidad de esperar a cobrar la hipoteca, todo esto se realiza de espaldas al consumidor por supuesto.

Pero es a la hora de acogerse al Código de Buenas Prácticas es donde comienzan los problemas ya que desde el momento que el préstamo esta titulizado se necesita la autorización de la gestora y del sindicato de bonistas para poder minorar o negociar cualquier aspecto del crédito, y en lo referente al fondo buitres, es también un nuevo acreedor; y ninguno de ellos, está sujetos al Código de Buenas Prácticas, y menos regulador por ninguna normativa legal protectora de los derechos de los consumidores y usuarios. De acuerdo con la normativa actual, en algunas comunidades autónomas -como es el caso de la Comunidad Valenciana- es necesario que los bancos informen a los deudores de la cesión de su crédito.

“Lo que suele suceder es que la entidad financiera comienza a dar contestaciones ambiguas al deudor para negar a este la posibilidad de acogerse al Código de Buenas Prácticas, lo que supone un perjuicio para el consumidor y, además, una ocultación importante de información que hasta puede suponer un fraude de ley. Hemos detectado pagos duplicados, viviendas inexistentes que fundamentaban las negativas, incumplimiento de protección de datos, un elenco de situaciones de desprotección que se juegan la vivienda de los consumidores”, aporta M<sup>a</sup> José Alamar, abogada socia y colaboradora de Aliter Abogados especializada en derecho bancario.

En conclusión, si se está atravesando una mala época económica es importante asesorarse con profesionales (externos a la entidad bancaria) para ver si existe la posibilidad de acogerse al Código de Buenas Prácticas. Esta opción es un derecho que tienen todos los consumidores bancarios y es importante realizar una correcta solicitud, así como aportar toda la documentación correspondiente. Si el banco se niega, el derecho esta de la parte del cliente y se puede obligar -judicial y extrajudicialmente- a la entidad a concederlo. Por ello, es recomendable consultar con especialistas en materia -abogado hipotecas- antes de iniciar un procedimiento como este.

**Datos de contacto:**

Amparo Trinidad

622229429

Nota de prensa publicada en: [España](#)

Categorías: [Nacional](#) [Derecho](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>