

TÍTULO: APROXIMACIÓN A LA BANCA ÉTICA COMO ALTERNATIVA A LOS PROBLEMAS ACTUALES DEL SECTOR INMOBILIARIO.

AUTOR: MARÍA DEL MAR SOTO MOYA.

E-MAIL: maruxi_16@hotmail.com

UNIVERSIDAD: MÁLAGA.

RESUMEN: La actual crisis financiera ha puesto de manifiesto el deterioro de los valores éticos y sociales, especialmente en un ámbito tan damnificado como el inmobiliario. La problemática de los deudores hipotecarios sin recursos ha tenido como consecuencia el establecimiento de soluciones como la dación en pago, que se aplican a posteriori. Sin embargo, resulta imprescindible acometer la cuestión desde su origen, es decir, mediante la evolución del sistema bancario hacia comportamientos éticos, solidarios y socialmente responsables.

ABSTRACT: The present financial crisis has highlighted the deterioration of ethical and social values, especially in a aggrieved context such as real estate. The problem of mortgaged debtors without resources has resulted in the development of solutions such as dation in payment, which are applied retrospectively.

PALABRAS CLAVE: VIVIENDA, CRÉDITO HIPOTECARIO, BANCA ÉTICA, DACIÓN EN PAGO, EQUILIBRIO CONTRACTUAL.

KEYWORDS: HOUSING, MORTGAGE CREDIT, ETHICAL BANKING, DATION IN PAYMENT, CONTRACTUAL BALANCE.

1. INTRODUCCIÓN.

La importancia que la vivienda tiene para los ciudadanos es innegable, siendo la misma no solo un lugar que proporciona un alojamiento adecuado, sino la posibilidad de llevar a cabo un proyecto de vida familiar, garantizando la dignidad humana. Por ello, el arrebato de la misma supondrá no solo dificultades económicas, sino también la pérdida del espacio de reunión y protección de muchas familias, dando lugar a devastadoras consecuencias de exclusión social y económica. Esta realidad estaría en contra de lo establecido por el artículo 25.1 de la *Declaración Universal de Derechos Humanos* que dispone que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo,

enfermedad, invalidez, viudez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.

Además, nuestra Constitución, en su artículo 47 preceptúa que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación. Nuestras normas fundamentales estipulan el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, así como a un nivel de vida adecuado, no pudiendo respetarse estos derechos en aquellos casos en que la persona se ve despojada de su vivienda, teniendo en cuenta, además, que no se trata de una persona, sino que el desahucio supone la pérdida del hogar para familias, en las que se normalmente se incluyen menores de edad que necesitan de una mayor protección. El derecho a la vivienda se convierte así en una condición previa para el acceso al resto de derechos y para la consecución de una vida digna.

Desde que en el año 2008 diera comienzo la crisis económica en la que aún hoy día estamos inmersos, un elevado número de familias no ha podido atender el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos o créditos hipotecarios concertados para la adquisición de su vivienda. Tal circunstancia, y la consiguiente puesta en marcha de los procesos de ejecución hipotecaria, están determinando que un segmento de la población quede privado de su vivienda y se enfrente a muy serios problemas de sustento en condiciones dignas. Y es que los procesos de ejecución hipotecaria no afectan a un solo individuo sino a la unidad familiar que reside en la vivienda, además de a las personas que avalaron el crédito hipotecario, y al entorno de familiares y amigos que de alguna forma responderán por las personas afectadas. Tal y como indica BASTANTE, el deudor hipotecario se encontraría en este caso en una situación de sobreendeudamiento hipotecario, entendiendo por tal “aquel fenómeno que se produce cuando, por un cambio negativo de las circunstancias socio-económicas, el deudor hipotecario entra en un estado de endeudamiento excesivo, viéndose con dificultades o imposibilitado para amortizar las cuotas del préstamo hipotecario”.¹

La crisis ha puesto de manifiesto las carencias e incluso la posible injusticia que trae consigo la aplicación del sistema existente hasta el momento, lo que ha

¹ BASTANTE GRANELL, V.: «Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares», *Anales del Derecho*, Número 31, 2013, pág. 3.

tenido como consecuencia la elaboración de diferentes normativas cuyo objetivo, como veremos, ha sido paliar los devastadores efectos que la imposibilidad del pago de la deuda hipotecaria ha supuesto para un gran sector de la población. Por ello, resulta imprescindible una reconciliación entre la ética y la economía, sobre todo en lo que se refiere al sector y financiero y, en la actualidad, especialmente en el ámbito inmobiliario. Esta necesidad ha supuesto el nacimiento de la llamada banca ética, que se diferencia de la banca tradicional por su finalidad de aportar valor social, y no sólo valor financiero o monetario, restableciéndose en sus operaciones el equilibrio entre las partes.

A través del presente trabajo se abordará la problemática inmobiliaria que ha tenido lugar en nuestro país en los últimos años, analizándose especialmente la cuestión de las ejecuciones hipotecarias y la normativa aprobada en este ámbito, para poder posteriormente precisar si la misma ha cumplido su objetivo o, si por el contrario, resultan necesarias otro tipo de soluciones. Es en este punto en el que la banca ética se planteará como una reformulación de las entidades financieras, gracias a la cual se otorga verdadera importancia al aspecto social y a la ciudadanía y no solo, como hasta el momento, al beneficio económico de las citadas entidades.

2. LA SITUACIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS COMO CONSECUENCIA DE LA CRISIS ECONÓMICA.

Como es sabido, nuestro país se está enfrentando en los últimos años a una crisis económica de importantes dimensiones, que está dando lugar, entre otras consecuencias, a una elevada ratio de morosidad en el pago de las deudas garantizadas con hipoteca. La dificultad para hacer frente a los préstamos hipotecarios que se concedieron, tanto para la adquisición del inmueble por el particular como para la construcción de viviendas por el promotor inmobiliario, ha dado lugar, en muchas ocasiones, a la finalización del procedimiento mediante el desahucio.

Se hace necesario recordar, aunque de forma muy sintetizada, la fuerte expansión experimentada por el sector de la construcción en la última década. Como consecuencia de la misma, dicho sector llegó a significar el dieciséis por cien de nuestro Producto Interior Bruto (P.I.B.). Ello dio lugar a la existencia de tipos de interés muy bajos, lo que incentivó una demanda de crédito acorde con el precio del dinero,

utilizándose además ese crédito para adquirir bienes como la vivienda.² Todo ello hizo que un gran número de familias se endeudaran, pagando una parte excesiva de su renta personal y/o familiar a la amortización del crédito hipotecario solicitado y obtenido para la compra de vivienda (se estima que como máximo ha de dedicarse un tercio de dicha renta).³

Estas circunstancias dieron lugar al impago de las deudas contraídas con las entidades de crédito, lo que supuso, sobre todo durante los años 2007 y 2008, un incremento de las refinanciaciones y de las daciones en pago presentadas en los Registros de la Propiedad, pues en un primer momento, las entidades financieras preferían, por seguir siéndoles rentable, aceptar la vivienda a cambio de la cancelación de la deuda. Sin embargo, el número de ejecuciones hipotecarias ha ido aumentando exponencialmente, lo que ha tenido como consecuencia unos devastadores efectos para miles de familias.

Esto venía producido por la aplicación de la normativa relativa a las ejecuciones hipotecarias, ya que el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil disponía que “Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del bien de los bienes por cantidad igual o superior al 50 por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”.⁴ Así, la entidad bancaria podía adjudicarse la vivienda del deudor por un precio inferior a la deuda contraída garantizada con hipoteca, por lo que, pese a haber entregado su vivienda, el deudor deberá hacer frente al pago total de la deuda con

² Sobre este particular: CAMPOS ECHEVERRÍA, J. L.: *La burbuja inmobiliaria española*. Marcial Pons, Madrid, 2008.

³ Sobre este particular: «Informe del Presidente de la Asociación Hipotecaria Española a la Asamblea de dicha Asociación correspondiente al año 2007», [visitada el 20 de junio de 2013]. Disponible en: http://www.euroval.com/es/sector/documento.asp/tasacion/informe_presidente_asociacion_hipotecaria_espanyola/id/305/cat/65.

⁴ Este artículo fue modificado posteriormente por el *Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios*, quedando redactado de la siguiente forma “Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación. Cuando el acreedor, en el plazo de 20 días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario Judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”

Asimismo, el contenido del artículo 671 de la LEC ha vuelto a modificarse a raíz de la entrada en vigor de la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, cuyo art. 7.10 establece que “El artículo 671 queda redactado del siguiente modo:

Artículo 671 Subasta sin ningún postor :

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”

todos sus bienes presentes o futuros, tal y como se establece en el artículo 1911 del C.c. Como puede observarse, el sistema actual favorece la exclusión social del deudor persona física. La vivienda habitual no es, por ende, un bien inembargable, y está sujeta a las normas generales sobre responsabilidad patrimonial.

Ahora bien, el problema, aunque agravado por la citada normativa, tiene su origen en el momento en que se produce la ejecución hipotecaria, sino en la firma del contrato con la entidad de crédito, pues en los años anteriores a la crisis, se ha producido una evidente sobrevaloración de los inmuebles, aumentándose de esta forma la deuda en el caso de impago por parte del deudor. Estos procedimientos han dado lugar a situaciones de insolvencia familiar que afectan a las familias más vulnerables y desfavorecidas, ya que en muchas ocasiones cuentan con un solo miembro de la unidad familiar empleado o incluso, todos los miembros de la familia en situación de desempleo.

Como puede observarse, se trata de una regulación verdaderamente injusta, en el que la entidad de crédito obtiene un beneficio superior al inicialmente pactado por las partes, ya que, no solo obtiene la vivienda a un precio inferior al de mercado, sino que además sigue manteniendo su crédito frente al deudor. El desequilibrio entre las partes resulta evidente, teniendo en cuenta además que las entidades financieras han actuado de forma arriesgada al conceder préstamos sin suficiente análisis de solvencia del deudor ni exigiendo unas garantías adecuadas para el cobro, incluso, sobrepasando los límites de cobertura del préstamo en la etapa de bonanza y expansión del crédito, aumentando con ello la probabilidad del impago.

A consecuencia de la situación económica y social anteriormente analizada, la figura de la dación en pago comenzó a adquirir una mayor relevancia, pues pese a no ser una institución utilizada únicamente en el ámbito inmobiliario y no existir una normativa específica para la misma, resultaba conveniente para la conclusión de la deuda hipotecaria en los primeros momentos de la crisis económica.

Puede definirse la dación en pago como aquel acto por el cual el deudor realiza a título de pago una prestación diversa de la debida al acreedor, quien la acepta en sustitución de esta. Así, como indica BELINCHÓN ROMO, llegado el momento de cumplimiento de la obligación, el deudor ofrece al acreedor y este acepta de aquel la realización de una prestación distinta de la inicialmente pactada, de modo que, cuando el deudor la realice, la operación efectuada se considerará perfeccionada, con los

consiguientes efectos que le son propios, es decir, la extinción de la obligación y la liberación del deudor.⁵

La primera normativa española que reguló la dación en pago como solución a la problemática citada fue el *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*, a través del cual se establecieron una serie de mecanismos- cuya última previsión era la dación en pago- para intentar paliar los efectos del acuciante problema hipotecario por el que estaba atravesando nuestro país. Tal y como se indica en la propia exposición de motivos, no podía demorarse más tiempo la adopción de medidas que pusieran solución a la situación socioeconómica de nuestro estado, en consonancia con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española.⁶ Y es que, aunque dicho precepto no formule un derecho subjetivo directamente ejercitable por el ciudadano, al tratarse de una auténtica directriz constitucional, los poderes públicos están obligados a “desarrollar la acción normativa que resulte necesaria para asegurar el cumplimiento de esos mandatos constitucionales”.⁷

El modelo establecido en la citada normativa es de aplicación a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, siendo el concepto establecido de umbral de exclusión y sus requisitos uno de los aspectos más criticados de la normativa, pues en la práctica ha supuesto una verdadera restricción para que los deudores hipotecarios puedan acceder al instrumento de la dación en pago, al exigir requisitos de difícil cumplimiento por parte de las familias en riesgo de desahucio.⁸

⁵ BELINCHÓN ROMO, R.: *La dación en pago en Derecho español y Derecho comparado*, Dykinson, 2012, pág. 53.

⁶ *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos* [BOE N° 60 de 10 de marzo de 2012].

⁷ Vid. la STC de 22 de junio de 1989 (RTC 1989/113).

⁸ El art. 3 del Real Decreto establece los requisitos que han de cumplir las familias para considerarse dentro del umbral de exclusión:

- 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.

- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- 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.

- 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.

- 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 concurren las circunstancias expresadas en las

Ahora bien, hay que hacer hincapié en que el *RDL 6/2012* se refiere, como objeto de la dación en pago, sólo al crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual (artículo 3, párrafo primero). Es decir, no entrarán dentro de las medidas relativas a la dación en pago todas aquellas viviendas que no constituyan vivienda habitual del deudor, teniendo en cuenta además que para el cumplimiento de los requisitos establecidos para estar considerado dentro del umbral de exclusión, el deudor debe carecer de otros bienes patrimoniales con los que hacer frente a la deuda. Es este un requisito lógico en relación con el resto de medidas adoptadas, pues si el deudor fuera titular de otra serie de inmuebles, podría hacer frente a su deuda con los mismos. Lo que se pretende es la protección del derecho a una vivienda digna, necesaria para la subsistencia familiar, lo que se corresponde con el concepto de vivienda habitual.

Este es el verdadero sentido de la dación en pago, que supone el restablecimiento del equilibrio contractual entre las partes del contrato, acreedor y deudor, repartiendo las cargas del sobreendeudamiento. El mismo ha sido provocado, entre otras razones y actores, por las propias entidades bancarias, que, en caso de no aplicarse la dación en pago y, en virtud de la legislación existente hasta el momento, pueden exigir no solo la vivienda como pago de la deuda garantizada con hipoteca, sino el resto de bienes presentes y futuros del deudor hasta completar el pago de la misma. Ello supone un claro beneficio para las entidades bancarias que, a nuestro entender, se enriquecen indebidamente, manteniéndose un claro desequilibrio entre acreedor y deudor.

Por todo ello, la solución aportada por el Real Decreto no parece ser la más satisfactoria, pues los requisitos exigidos para que el deudor pueda solicitar la dación en pago son, ciertamente, difíciles de cumplir por parte de las familias sobreendeudadas. De esta forma, puede afirmarse sin ambages que el *RDL 6/2012* no ha supuesto la solución a la problemática de los deudores hipotecarios. El principal inconveniente, a nuestro entender, es que, si bien la posibilidad de la cancelación de la deuda garantizada con hipoteca a cambio de la entrega del inmueble supone para el deudor la posibilidad de empezar de nuevo, mantiene un problema que afecta no sólo al propio deudor sino a toda su familia: la pérdida del hogar familiar. Ello supone un

letras b) y c). (Debe resaltarse el planteamiento de la dación en pago como un mecanismo que permita que no sea únicamente el deudor quien corra con la pérdida de valor del inmueble).

verdadero peligro de exclusión económica y social para todos los miembros de la unidad familiar, especialmente los menores de edad.

En conclusión, creemos que resulta imprescindible la búsqueda de soluciones alternativas que acometan el problema desde su origen, es decir, desde el momento en el que el ciudadano realiza el contrato con la entidad bancaria. Es en este momento en el que toma especial relevancia la cuestión del equilibrio entre las partes contratantes, la necesidad de información clara y entendible, tal y como se establece en la *Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE*. Es imprescindible una mejora de la educación financiera de los individuos, una responsabilidad mayor no sólo por parte del sector bancario, sino de todos los agentes implicados, incluidos los consumidores.

Sin embargo, en una situación de crisis como la que atravesamos, el sector financiero ha de tener un plus de responsabilidad, ya que, por su poder e influencia tiene la gran responsabilidad social de tener en cuenta, además de su rentabilidad económica, el impacto social y medioambiental de su actividad tanto en el diseño de productos de pasivo, en las estrategias de captación de ahorro, y en las políticas de crédito e inversión, recuperando de esta forma el valor social del dinero.

3. LA BANCA ÉTICA COMO RESPUESTA A LA CRISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO.

Una vez establecida la problemática existente en torno al sector inmobiliario y, en especial, al deudor hipotecario sin recursos, cabe preguntarse si existe la posibilidad de hacer frente a la cuestión desde su origen, ya que hasta el momento, las soluciones que se han ido dando, tanto desde los poderes públicos como desde el ámbito social, han tenido, en su mayoría, el objetivo de paliar el problema ya detectado. Entre las mismas pueden destacarse: la dación en pago, el aprovechamiento de las viviendas vacías para las familias en riesgo de exclusión, la intermediación hipotecaria, la suspensión de los lanzamientos por tiempo determinado... Sin embargo, como puede observarse, todas ellas encuentran su aplicación toda vez que el deudor no puede hacer frente a su deuda garantizada con hipoteca. ¿Podría pensarse entonces en un sistema que no diera lugar a que se produjera esta situación de riesgo de exclusión económica y social del deudor y toda

su familia? La respuesta ha de ser afirmativa, siempre que las entidades de crédito se adapten a la llamada banca ética.

Hasta el momento, y tal y como indica DE LA CUESTA GONZÁLEZ, el sistema bancario se encontraba dominado por una visión que potenciaba prácticas que chocan con los principios de la ética y de la responsabilidad social. Entre las mismas se encuentran la exclusión financiera y el racionamiento del crédito, la manipulación de los mercados de valores y, en relación con el objeto de nuestro estudio, el fomento del sobreendeudamiento. Como establece la autora “es práctica cada vez más generalizada la de promover un mayor consumo a crédito a través de nuevos productos financieros como las tarjetas de crédito o los préstamos de reducido importe y alto interés, generando de este modo un aumento del endeudamiento muchas veces en segmentos vulnerables, como los jóvenes o personas excluidas del circuito general de créditos”.⁹

Este tipo de prácticas han dado lugar a una crisis multidimensional, no sólo financiera, sino social, medioambiental y económica, que ha supuesto la exclusión de muchos ciudadanos del sistema de crédito. Por ello resulta necesario un cambio de mentalidad, un sistema financiero que recupere el valor social del dinero, que potencie la responsabilidad social y que restablezca el necesario equilibrio entre las partes, fundamentalmente en lo relativo a las deudas garantizadas con hipoteca.

Pese a que no existe una definición unánime de banca ética, puede definirse la misma, tal y como expresa OCHOA BERGANZA como “aquella que canaliza recursos desde las unidades excedentarias hacia las unidades deficitarias guiándose para el desarrollo de su actividad por los principios de transparencia y democracia y teniendo en cuenta criterios de carácter social y medioambiental al seleccionar sus inversiones, además de los estrictamente financieros, intentando fortalecer el sistema de economía social a la vez que lucha contra la exclusión social y financiera”.¹⁰

Según FETS (Financiación Ética y Solidaria), asociación que agrupa entidades catalanas del tercer sector y de la economía solidaria destinada a promover la financiación ética en España, estos principios o criterios éticos que constituyen la base de las finanzas éticas son:

⁹ DE LA CUESTA, M.: «Responsabilidad social del sector bancario. Su contribución a un desarrollo más sostenible», *Papeles de Economía Española*, Nº 108, págs. 173-190.

¹⁰ OCHOA BERGANZA, J.: «Finanzas para una economía humana sostenible», *Revista de Dirección y Administración de Empresas*. Nº 20, 2013, págs. 134-135.

- Principio de ética aplicada: la ética como un proceso de reflexión permanente en la aplicación de los criterios de inversión y concesión de créditos.
- Principio de coherencia: utilizar el dinero de forma coherente con nuestros valores.
- Principio de participación: la toma de decisiones tiene lugar de forma democrática. No se trata sólo de que los socios voten, sino que tienen que poder participar en la definición de las políticas básicas de la entidad.
- Principio de transparencia: es necesario ofrecer información regular y pública de todas las actividades y sus consecuencias.
- Principio de implicación: las entidades de financiamiento ético tiene que ir más allá de los criterios negativos y tienen que definir su política de inversión siguiendo criterios positivos para poder transformar la sociedad.

De este modo, se puede afirmar que la Banca Ética se caracteriza fundamentalmente por la transparencia informativa, la participación activa de todos los interesados o stakeholders en la toma de decisiones, la tipología de sus garantías a la hora de conceder créditos y por la cualidad del activo crediticio de la entidad, siendo estas las principales variables que la diferencian de la Banca Tradicional. Por tanto, tanto la Responsabilidad Social Corporativa como la ética son la parte primordial de la política de negocio de este tipo de banca, cuya oferta de servicios no está supeditada exclusivamente al criterio de la rentabilidad-riesgo.

A nuestro entender, la banca ética es una herramienta adecuada para la consecución de los citados objetivos, pues si bien busca la rentabilidad económica, realiza sus prácticas basándose en criterios sociales. Es decir, la banca ética sí tiene la finalidad de obtener beneficios económicos como las entidades financieras tradicionales, pero obteniendo simultáneamente objetivos sociales y de desarrollo sostenible.¹¹ Entre sus actividades a financiar, que son las mismas que las de la banca

¹¹ Tal como afirman FERRUZ AGUDO, L. y MARCO SANJUÁN, I.: « Algunas reflexiones sobre la inversión socialmente responsable», *Boletín Económico del ICE*, núm. 2901, 2006 “Las inversiones socialmente responsables engloban una nueva filosofía de inversión que incorpora criterios medioambientales, éticos y de responsabilidad social a los tradicionales objetivos perseguidos con la consecución de una buena performance en la que los parámetros fundamentales han venido siendo la rentabilidad y el riesgo de la inversión” . Evidentemente, es difícil que los inversores individuales puedan llevar a cabo este tipo de inversión a título individual, aunque pueden aplicar sus principios éticos y ejercer su responsabilidad a la

tradicional, se encuentran los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, cuya diferencia es la adaptación de los mismos a las necesidades del cliente.

En relación a la concesión de préstamos garantizados con hipoteca, la banca ética se diferencia de la tradicional en los siguientes aspectos:

- **Transparencia:** La banca ética se caracteriza por la transparencia en sus operaciones, pudiendo los clientes consultar la información relativa a sus operaciones en todo momento. La transparencia se establece como valor fundamental, tanto en la gestión administrativa como en la aplicación de los fondos.¹²

- **Información a los consumidores:** Desde una perspectiva cronológica, la primera premisa para que una situación financiera como la vivida los últimos años no vuelva a repetirse es que los consumidores conozcan sus derechos y obligaciones y que actúen de forma responsable. Sin embargo, una vez que los mismos cuenten con una buena educación financiera, deben, como segundo requisito, estar bien informados, obligación que corresponde en este caso a la entidad financiera con la que se realice el contrato de crédito.

Tal y como indica “tradicionalmente la protección del cliente bancario se ha canalizado a través de la información. Se considera que existe un desequilibrio informativo entre el banco y el cliente. Según estas posturas hay una asimetría informativa que puede ser superada suministrando una información clara y completa sobre los productos y servicios que contrata. Además la información suministrada por el banco debe ser comprensible para el cliente minorista. Por esta razón los

hora de decidir dónde colocan su dinero. Es más eficaz la utilización de fondos de inversión, que como sabemos son un “patrimonio perteneciente a una pluralidad de inversores, cuyo derecho de propiedad se representa mediante un certificado de participación, administrado por una sociedad gestora, con el concurso de un depositario. Su objeto exclusivo es la adquisición, administración y enajenación de valores mobiliarios y otros activos financieros, para compensar una adecuada composición de sus activos, compaginando riesgos y rendimientos, es decir, buscando la rentabilidad media cercana o incluso superior a la del mercado”.

¹² Tal y como establece CALZADO BAILÉN, J.: *Banca ética: Responsabilidad y rentabilidad. El caso de TRIODOS BANK* “El que las entidades de banca ética proporcionen todo tipo de información acerca de donde se invierte el dinero que depositan en el banco, hace que aumente la fidelidad a la entidad, estas entidades informan periódicamente de los proyectos financiados y su impacto positivo en el entorno (el mismo entorno en el que se mueven sus clientes). Por ejemplo, Triodos Bank, tiene un blog en el que publica experiencias de clientes suyos, explicando el éxito de sus proyectos. Así mismo, la transparencia que ofrecen estas acerca de los gastos en personal o la información de quienes son sus proveedores y cuanto consumen de sus aprovisionamientos, sirve para quitar el velo de corrupción que empaña las entidades de banca, pues son numerosos los escándalos de directivos de entidades de banca tradicional que han buscado más su propio beneficio y el de su entorno cercano que el de la propia entidad.”. Disponible en: https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/29949/Banca%20%C3%A9tica_rentabilidad%20y%20responsabilidad.pdf?sequence=1

reguladores fomentan la educación financiera. De este modo, pretenden lograr clientes informados y responsables capaces de conocer lo que contratan y de identificar los riesgos que asumen.”¹³

La banca ética supone una ventaja en este aspecto en relación a la banca tradicional, ya que, en sintonía con la transparencia anteriormente señalada, se caracteriza por el otorgamiento de una información clara, concisa y entendible a los consumidores. Cumple así con lo establecido en la *Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010* (en adelante Directiva 2014/17/UE).¹⁴

Esta normativa se elabora para facilitar la emergencia de un mercado interior con un funcionamiento satisfactorio y un elevado grado de protección de los consumidores en lo que respecta a los contratos de crédito para bienes inmuebles, y para garantizar que los consumidores que busquen celebrar tales contratos puedan hacerlo con la confianza de que las entidades con las que entablen relación se comportan de manera profesional y responsable.

La comunicación y otorgamiento de información al cliente de forma adecuada, constituye uno de los pilares sobre los que se cimenta el buen funcionamiento del sistema de créditos, especialmente en un ámbito tan importante y ligado a los derechos fundamentales de los ciudadanos como es el de la vivienda. La banca ética cumple con este objetivo, estableciendo así otro soporte para la prevención del problema de las ejecuciones hipotecarias que tan devastador está siendo en la actualidad para nuestra sociedad.

- Oposición a la especulación: Como es sabido, la especulación ha estado muy presente en el entorno inmobiliario, siendo una de las causas de la crisis actual en la que nos encontramos inmersos. Entre los criterios de la banca ética (diferenciador también de la banca tradicional) se encuentra el de excluir de su campo de actuación todos aquellos proyectos económicos considerados irresponsables, injustos, no

¹³ ZUNZUNEGUI, F.:«Prácticas hipotecarias de las entidades bancarias», 2011. Disponible en: <http://www.rdmf.es/wp-content/uploads/2012/04/zunzunegui-informe-sobre-practicas-hipotecarias.pdf>

¹⁴ PARLAMENTO EUROPEO y CONSEJO: *Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010*. [DOUE 60/2014].

sostenibles o especulativos. Esto supone un beneficio para el cliente que tiene un préstamo garantizado con hipoteca, pues la entidad bancaria ética no va a hacer uso de su vivienda con fines especulativos en caso de problemas para el pago de la deuda.¹⁵

- Lucha contra la exclusión social: La banca ética tiene entre sus prioridades el objetivo de ayuda y colaboración con los colectivos en peligro de exclusión económica y social. Así, tal y como han establecido GONZÁLEZ y JIMÉNEZ, la banca ética “incrementa la inclusión financiera, extendiendo el alcance de la actividad financiera bajo criterios de igualdad de oportunidades y justicia y apoyando la lucha contra la pobreza”.¹⁶

La banca ética tiene el objetivo de la creación de valor social, es decir, de un impacto positivo en la sociedad, que los efectos de su actuación recaigan con mayor intensidad en el conjunto de la sociedad que en el beneficio del sistema financiero. Dentro de estos efectos positivos se encuentra el relativo a la inclusión social de los damnificados por las ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual, ya sea mediante la suspensión del lanzamiento, el alquiler social o cualquier otra solución que no suponga la pérdida de la vivienda por parte del deudor y su familia.

- Actuación responsable: En la banca ética se propugna la responsabilidad compartida entre los agentes implicados, lo que adquiere especial relevancia en el sector hipotecario. En el sistema tradicional, la responsabilidad en caso de impago y ejecución hipotecaria recae fundamentalmente sobre el deudor. En palabras de “Este planteamiento pone en un mismo plano al consumidor usuario del préstamo hipotecario y al profesional del mercado hipotecario. Quien conoce el mercado y sus riesgos es el profesional. El crédito hipotecario constituye la principal fuente de ganancias de la banca española. Es la banca quien diseña los productos y los comercializa a través de campañas publicitarias. Es la banca quien predispone el contenido de las escrituras hipotecarias. Es la banca quien debe evaluar la capacidad de endeudamiento del cliente y abstenerse de ofrecer préstamos por encima de la capacidad de reembolso. Las normas prudenciales y las buenas prácticas bancarias imponen estas conductas, ahora reforzadas por las previsiones sobre crédito

¹⁵ Vid. SAN JOSÉ RUIZ DE AGUIRRE, L. y RETOLAZA ÁVALOS, J.L.: «Análisis comparativo de la banca ética con la banca tradicional: Identificación de indicadores» en AYALA CALVO, J.C.: *Conocimiento, innovación y emprendedores: camino al futuro*, Universidad de La Rioja, 2007, págs. 1104-1118.

¹⁶ GONZÁLEZ, L y JIMÉNEZ, M.: *Libro Verde sobre la Responsabilidad Social Corporativa en el sector financiero: Una aproximación a la sostenibilidad desde las entidades financieras*. Confederación Española de Cajas de Ahorros, 2008.

responsable de la Ley de Economía Sostenible. La responsabilidad de haber concedido crédito por encima de los límites que marca la prudencia bancaria es del profesional. No se puede poner en un mismo plano la responsabilidad del banco en la concesión imprudente de créditos y la del cliente por solicitarlos por encima de sus posibilidades. Las normas de conducta bancarias protegen al cliente incluso contra sus propias decisiones. Es el banco quien debe medir la capacidad de reembolso del cliente y abstenerse de dar créditos que rebasen las normas prudenciales. Por lo demás hay que tener en cuenta que el objetivo del cliente es tener una vivienda en propiedad y el del banco realizar un negocio de crédito que en sí mismo constituye un activo que alimenta la máquina de titularizar.”¹⁷ En este sentido la banca ética asume una mayor responsabilidad, restableciendo el equilibrio entre las partes.

Sobre este particular se pronuncia también la *Directiva 2014/17/UE*, que establece que “el comportamiento irresponsable de ciertos operadores del mercado contribuyó a crear una burbuja inmobiliaria y fue uno de los elementos determinantes de la crisis financiera. Es obvio, por tanto, que es necesario combatir la concesión y contratación de préstamos irresponsable, a fin de evitar que se repitan las condiciones que desembocaron en la actual crisis financiera.” La Directiva pretende “favorecer la estabilidad financiera garantizando para ello un funcionamiento responsable de los mercados de crédito hipotecario”.

Si bien los ciudadanos han de tomar conciencia de que su actuación en este ámbito ha de ser responsable (lo que solo podrá realizarse si cuentan con una educación financiera suficiente), las entidades financieras deben compartir esta responsabilidad y establecer los mecanismos necesarios para evitar la pérdida de la vivienda por parte del deudor, vivienda que, en la mayoría de las ocasiones, es el único bien que todavía poseen.

Como puede observarse, la banca ética responde a las exigencias de la buena fe, la responsabilidad y supone un restablecimiento del equilibrio contractual perdido en las relaciones banca-cliente, en especial en lo referido a las operaciones inmobiliarias y a los créditos garantizados con hipoteca. Y es que, tal y como han afirmado SOLER TORMO y MELIÁN NAVARRO “sin duda alguna, una vez capeado el temporal de la crisis, nos esperan nuevos planteamientos, nuevos modelos. Las nuevas demandas de los excluidos parecen reclamar una respuesta desde abajo,

¹⁷ ZUNZUNEGUI, F.: «Prácticas hipotecarias de las entidades...», ob.cit. pág. 19.

basada en valores de solidaridad y cooperación. Asimismo, una sociedad más informada y sensibilizada reclama unas finanzas más justas y responsables”.¹⁸

4.CONCLUSIONES.

La crisis económica, y en concreto la crisis del sector inmobiliario en la que aún hoy nos encontramos inmersos, ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar una reformulación de las actuaciones en el ámbito bancario. Se hace imprescindible la búsqueda de soluciones para paliar la situación de los deudores hipotecarios sin recursos, que se encuentran en riesgo de exclusión económica y social. La respuesta ha de pasar inexorablemente por la incorporación de principios de justicia económica y solidaridad en las operaciones bancarias.

La responsabilidad no puede recaer únicamente en la parte deudora, sino que, tal y como se ha establecido ya desde las instituciones europeas a través de la Directiva 2014/17/UE, dicha responsabilidad ha de ser compartida, intensificándose las exigencias referidas a la información que ha de otorgarse al consumidor y concediéndose préstamos de manera responsable.

Además, hay que tener en cuenta que la vivienda no es un bien de consumo de relativa importancia, muy al contrario, constituye la forma de vida no sólo del deudor, sino de toda su familia, realizándose en la misma un proyecto de vida, afectando incluso a la dignidad de la persona. Por ello, en nuestra opinión, debería otorgarse un plus de protección, no sólo en el supuesto de impago del crédito garantizado con hipoteca, sino a lo largo de toda la vida del contrato, especialmente en el origen del mismo, en el que ha de otorgarse información completa, clara y suficiente al cliente y determinarse una responsabilidad compartida entre ambos.

Creemos que los principios por los que se rige la banca ética son los idóneos para este tipo de operaciones, por lo que deberían aplicarse de forma generalizada por las entidades bancarias, sobre todo en lo relativo a sus componentes social y solidario. Se hace necesaria una profunda reflexión en el sector bancario a fin de restablecer el equilibrio entre las partes, responsabilizando de la problemática de los deudores hipotecarios sin recursos no sólo a los propios deudores sino también a aquellos que concedieron un crédito de forma irresponsable

¹⁸ SOLER TORMO, F. y MELIÁN NAVARRO, A.: «Cooperativas de crédito y banca social: viejas y nuevas respuestas éticas y solidarias a problemas de siempre», *REVESCO*, Nº 109, 2012, pág. 46.

5. BIBLIOGRAFÍA.

-ANGUREN MARTIN, R.; MARQUÉS SEVILLANO, J.R.: «Cooperative and saving Banks in Europe: Nature, challenges and perspectives», *Estabilidad Financiera*, Nº 20, 2011.

-CASTRO COTÓN, M., ROMERO CASTRO, N.:« Cooperativas de crédito y banca ética ¿un camino por explorar?», *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, nº 72, 2011.

-CANNING, D.; JEFFERSON, C.W.; SPENCER, J.E.: «Optimal credit rationing in non-for-profit financial institutions». *Discussion Paper Series. Harvard Institute of Economic Research*. Harvard University, 1999.

- OCHOA BERGANZA, J.: «Finanzas para una economía humana sostenible», *Revista de Dirección y Administración de Empresas*. Nº 20, 2013.

- SASIA SANTOS, P.M.: «La Banca Ética en Europa: el enfoque del crédito como criterio de configuración de un espacio de alternativa», *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, Nº 75, 2012.

-SOLER TORMO, F. y MELIÁN NAVARRO, A.: «Cooperativas de crédito y banca social: viejas y nuevas respuestas éticas y solidarias a problemas de siempre», *REVESCO*, Nº 109, 2012.