

L'ECONOMIA FAMILIAR EN SITUACIONS D'ENDEUTAMENT EXCESSIU

Informació i consells per evitar l'endautament excessiu



EDITA I DISTRIBUEIX:



AICEC - ADICAE

C/ Entença, 30 entlo.
1^a, 08015 Barcelona
Tlfno. 93 3425044
Fax 93 3425045

Amb la col·laboració de :



**Generalitat
de Catalunya**



**agència catalana
del consum**



**El consumidor no ha de
carregar amb tot el
pes d'aquest desajust**

SUBSCRIGUI'S A LES PUBLICACIONS D'ADICAE



Diari "L'economia dels consumidors" informació clara, actual i orientada als consumidors

Revista USUARIS, la millor publicació per als consumidors de serveis financers



PRESENTACIÓ

La guia que té entre les seves mans reflecteix el greu problema de sobreendeutament al que milers de famílies catalanes i espanyoles s'han d'enfrontar cada dia. Aquesta publicació busca donar a conèixer mètodes i pràctiques que facin que aquesta situació comenci a disminuir o almenys intentar evitar que no siguin més les famílies que caiguin en aquest complex problema que té connotacions socials, econòmiques i familiars. Sàpiga com controlar despeses, conegui la seva situació financera real i els drets que té el consumidor davant bancs, caixes i altres entitats.

Crisi hipotecària gravíssima a Espanya

A Espanya hi havia, i hi ha, una bombolla immobiliària i una crisi hipotecària gravíssima durarà diversos anys, i que afegeix un perfil propi a la crisi econòmica global. Fins al moment, aquesta crisi es carrega a les espatlles dels consumidors, als que a més es menysprea amb la major impunitat per les institucions i entitats.

L'endeutament de les famílies, principalment hipotecari, ens situa ja en els primers llocs del rànquing internacional de l'endeutament familiar, i està arribant a tal nivell de gravetat que l'amenaça d'embargament de l'habitatge habitual plana sobre centenars de milers de famílies. Els últims estudis d'ADICAE parlen de més de 165.000 famílies, xifra que es pot doblar en els propers mesos segons gairebé tots els analistes. Aquestes dades les saben millor que ningú les entitats financeres i els institucions de govern que irresponsablement no ofereixen cap alternativa a aquest autèntic drama social i econòmic.

Al costat d'aquestes dades la paradoxal existència de prop d'un milió d'habitatges al mercat que no poden ser adquirits per qui els necessita, ni es preveu que tinguin sortida en els propers mesos, pel dràstic tancament al crèdit per part de les entitats que han abusat del mateix durant molts anys en nom dels seus enormes guanys.

A aquesta cinica situació cal afegir el desvergonyiment de promotors i constructors, còmplices de l'especulació bancària. D'aquesta manera han "amenajat" amb guardar els pisos al banc abans que vendre al seu just i raonable preu, un 40% menys de les asfixiants quantitats que han estat usufructuant durant anys i que han provocat la greu crisi econòmica al nostre país.

"Hipoteques escombraries", tòxiques per a les famílies

Per aquestes raons, el nostre país ha donat aixopluc a "hipoteques escombraries", amb la peculiaritat de que aquí són tòxiques per a les famílies que van ser empeses, mitjançant mil i un enganys, a signar unes hipoteques amb condicions abusives, moltes vegades dissimulades, que mantenen atrapats a diversos milions de ciutadans, però que es van atorgar amb totes les benediccions dels organismes supervisors i governs, satisfets amb "la marxa de l'economia". No en va, tots van aplaudir l'aprovació en plena crisi (desembre de 2007) d'una "reforma del mercat hipotecari", amb l'oposició de les associacions de consumidors i una minoria del parlament, que posava al BOE els "grans invents nord-americans"

(hipoteques fàcils, recarregables, creixents) que ja havien posat en pràctica les nostres "exemplars" entitats financeres i tota mena de "xiringuitos d'intermediació financera" que es van unir al rebombori.

Ni una solució per als consumidors

Davant d'aquests greus problemes, fins al moment, ni una solució per als consumidors i usuaris sobreendeutats, ni per part del govern, el Banc d'Espanya, ni molt menys bancs i caixes d'estalvis. El govern no ha complert la seva promesa parlamentària de la legislatura anterior d'aprovar una llei per prevenir i combatre el sobreendeutament de les llars, una norma que no només fa peremptòria les circumstàncies actuals, sinó que ve exigida per la vergonya de ser un dels pocs països europeus amb una manca de regulació recomanada fins i tot des de les pròpies institucions Europees.

Per la seva banda, ni les voraces entitats financeres, la meitat d'elles "Benefico-socials", ni el gran campió de la supervisió, el Banc d'Espanya, han pensat a donar un pas en favor de solucions efectives davant el sobreendeutament de les famílies.

Casos com Martinsa Fadesa, que no és més que la punta de l'iceberg dels milers de suspensions de pagaments de promotors i constructors, posen en evidència la irresponsabilitat de bancs i caixes d'estalvis en la crisi econòmica espanyola que han de pagar ells sense que passi com sempre, fent pagar als consumidors, sobretot quan estem parlant d'un bé constitucional com l'habitatge.

Manuel Pardos Vicente
Presidente de ADICAE

ÍNDEX

1. El greu problema del sobreendeutament	P. 5
2. Planificació financera de la família	P. 5
3. Origen dels deutes	P. 8
4. Afegeix-te al crèdit responsable	P. 10
5. Registres de "morosos"	P. 11
6. La crisi hipotecària de les llars, el principal exponent del sobreendeutament	P. 12
7. Reunificació de crèdits, perillosa i amb elevats costos	P. 14
8. Embargament de la hipoteca: com evitar-lo	P. 15
9. Plataforma hipotecària d'aicec-adicae	P. 17
10. Propostes d'aicec-adicae per evitar el sobreendeutament	P. 18



AICEC - ADICAE



EL GREU PROBLEMA DEL SOBREENDEUTAMENT

El sobreendeutament és un problema que es presenta al consumidor quan no pot complir de forma simultània totes les seves obligacions vençudes i, per tant, exigibles. En altres paraules, entenem com sobreendeutament aquella situació en la qual el patrimoni present del consumidor resulta clarament insuficient, des del punt de vista financer, per fer front al pagament íntegre i puntual dels seus deutes originats per despeses corrents (aigua, llum, telèfon, escola, lloguers ...) o per la utilització excessiva del crèdit (crèdits hipotecaris, crèdit per a la compra d'automòbil, electrodomèstics, viatges, etc).

L'endeutament familiar ha evolucionat des del 45% de la renda bruta disponible de les famílies de 1995 al 76'7% de 2001, fins arribar al inacceptable i preocupant 143% de 2008, motivat sense dubte per l'increment del deute hipotecari de les famílies.

AICEC-ADICAE porta gairebé 20 anys intentant sensibilitzar a les famílies, als poders públics i a les entitats de l'importància econòmica i social del problema del sobreendeutament. Entre altres activitats cal destacar la lluita per l'elaboració i aprovació d'una llei de sobreendeutament familiar on es protegeixi al consumidor sobreendeutat, reordenant els seus deutes i establint vies de comunicació directa entre entitats de crèdit i associacions de consumidors per a la resolució ràpida i amistosa d'aquestes situacions.



PLANIFICACIÓ FINANCERA DE LA FAMÍLIA

En la gestió de l'economia domèstica cal ser molt conscient de quines necessitats són reals per la subsistència i treball dels membres de la família i quines només capricis dels quals podem prescindir. I abordar la gestió eficient del pressupost des de l'òptica sostenible i de la creativitat, rebutjant la cultura del "fer servir i llençar".

La prevenció, primera eina

Des de principis de cada any és imprescindible preparar un quadrant amb els ingressos i despeses fixes previstes, deixant un marge per a l'estalvi de cara a afrontar les necessitats inesperades o anar realitzant amortitzacions per sobre de la quota mensual corresponent als préstecs que devem,

de manera que es perllongui el menys possible la devolució total dels mateixos i així s'acumulin menys interessos totals.

Per al correcte equilibri del pressupost és imprescindible tenir en compte tots els pagaments domiciliats, per molt diversa que pugui ser la seva periodicitat o data de cobrament, així com les despeses puntuals però que sabem inevitables (ITV, impostos, educació, etc.) i l'impacte de la qual hauríem de prorratejar en els dotze mesos de l'any i cobrir amb les degudes provisions.

Per a realitzar aquestes previsions és molt important ser conscient de quina és la despesa mitjana per a les diferents partides del pressupost de la família i quina seria la despesa mínima però suficient per a seguir mantenint una qualitat de vida digna.

EXEMPLE DE QUADRE DE CONTROL DEL PRESSUPOST FAMILIAR

	MITJANA	MÍNIM
DESPESES FIXES		
Quota Hipoteca		
Quota del Lloguer		
Quotes Préstecs Personals (cotxe, electrodoméstics, etc.)		
Subministres Doméstics:		
Gas		
Aigua		
Electricitat		
Teléfono i Internet		
Alimentació		
Alcohol i tabac		
Assegurances		
Hosteleria		
Transport (públic + combustible)		
Higiene personal/cosméticos		
Farmàcia		
DESPESES PUNTUALS		
Roba i Calçat		
Mobles/Electrodoméstics / Llar		
Impostos		
Educació		
Vacances		
GASTOS DE PARTICIPACIÓ SOCIAL		
Publicacions		
Oci/Cultura		
Regals/Celebracions		
ÚS D'ESTALVIS PREVIS/ CAPACITAT D'ESTALVI		

Controli les seves despeses

Amb tota aquesta informació, afrontant ingressos i despeses, serem capaços de representar-nos un quadre realista de la situació econòmica i financera de la família i actuar en conseqüència, amb les idees clares i el cap fred. Unes decisions de control econòmic, enfocades a recuperar la tranquil·litat en la vida diària ha de començar pel control de la despesa no imprescindible, evitant la despesa compulsiva, per marcar després prioritats i poder mostrar, tot i els nostres alt i baixos, una ferma voluntat de pagament a les entitats financeres creditores amb les quals vulguem negociar un nou escenari per a la devolució de préstecs.

El perfecte coneixement de la situació econòmica actual i potencial de la família és una condició necessària per a emprendre la reflexió sobre quin marge ens resta per a assumir la càrrega d'adquirir mitjançant finançament allò per al que no tinguem recursos econòmics propis.

Els ingressos d'una família són limitats i el finançament per viure per sobre de les nostres possibilitats, una bola de neu que pot acabar arrossegant-nos a una situació de sobreendeudament.

Compti amb l'estalvi, no deixi tot en mans del crèdit

No és convenient realitzar massa inversions alhora, ja que l'abús del finançament aliè ens pot dur a una situació d'endeutament de la que ens sigui molt difícil escapar. Per a evitar-ho, l'ideal seria que a priori controléssim els nostres estalvis, d'aquesta ma-

nera, ens podem assegurar que davant qualsevol imprevist podrem afrontar la despesa.

Qualsevol distracció en el control de la despesa, qualsevol valoració errònia del risc real que s'assumeix quan es finança una inversió, pot abocar-nos a situacions de sobreendeutament

CONSELL PRACTIC

La quota mensual a retornar per crèdits concedits no ha de suposar més del 35% dels nostres ingressos nets.

Conèixer els seus drets li estalviarà molts disgustos

Finalment, recordar la importància de conèixer els drets i obligacions del consumidor en totes les compres que es realitzen: garanties, possibilitats de devolució, seguretat en les transaccions a través d'internet o fent ús de mitjans de pagament sofisticats, possibles despeses addicionals, vies de reclamació...

Vingui a AICEC-ADICAE perquè, com a Associació de Consumidors, li subministrem aquest tipus d'informació que l'ajudarà a utilitzar el seu pressupost de forma eficient, sense veure'l minvat per enganys o abusos.



ORIGEN DELS DEUTES

En el servei d'assessoria d'AICEC-ADICAE atenem a una sèrie de preguntes recurrents sobre situacions que per sorpresa poden derivar en una situació d'endeutament. A continuació alguns aclariments perquè tots sapiguem "on ens fem".

Les famílies poden arribar a una situació de sobreendeutament per l'acumulació de deutes que poden ser de dos tipus:

- Impagaments de despeses habituals
- Crèdits contrets

Conegui, controli i gestioni les seves despeses

Subministraments bàsics com l'aigua, gas o electricitat, juntament amb uns altres que esdevenen imprescindibles per a trobar-se cultural i econòmicament integrat en la societat de la informació (telefonía i connexió a Internet), són despeses de quantia no molt important que sumades i unides a altres despeses poden fer-nos perdre el control de la situació.

Com gestionar els deutes per despeses habituals	
Aigua	Després de rebre la factura, s'obre un termini de tres setmanes per a abonar-la de forma voluntària, passat el qual es rep una notificació de constrenyiment que concedeix uns altres seixanta dies durant els quals s'aniran multiplicant els recàrrecs.
Llum i electricitat	Les empreses de llum són les que actuen amb més "diligència" en aquest sentit i, en el moment que comptabilitzen més de tres rebuts retornats, deixen sense electricitat a l'usuari.
Telefonia i connexió a Internet	Aquest tipus d'empreses solen notificar per correu al client l'impagament de la quota. Si en els dos mesos següents no s'ha pagat, l'empresa anul·la la línia. Per tornar a restaurar la línia, el titular haurà d'abonar l'impagament.

Un cop impagada la quota, el cost total del deute va augmentant degut als interessos de demora i podem acabar en un fitxer de morosos si no paguem als tres mesos, la qual cosa ens impedeix tot possible accés al crèdit.

Compte amb l'ajornament del deute

Un estudi d' AICEC-ADICAE va posar de manifest i va demostrar com d'enganyosa i d'agressiva pot resultar la publicitat relacionada amb els préstecs. En aquells dies l'objectiu de les entitats era captar clients a qualsevol preu. Fer sentir al consumidor una falsa necessitat que necessitava comprar-se una casa.

Té dret a renunciar al crèdit... només si el va contractar a distància

El consumidor disposarà d'un termini de **catorze dies naturals** per a desistir d'un contracte de finançament subscrit a distància, això és, a través de **banca telefónica o d'Internet**, sense indicació dels motius i sense cap penalització excepte el pagament dels interessos ordinaris que s'haguessin reportat durant aquests dies.



Si el contracte s'ha signat en una **oficina física** d'un banc o caixa el consumidor **no pot desistir el seu contracte**. En canvi si l'operació s'ha dut a terme a través d'una empresa d'intermediació, per la nova Llei 2 / 2009, de 31 de març, el consumidor podrà desistir en els catorze dies naturals següents a la formalització del contracte sense al·legació de causa i sense penalització.

Com gestionar els crèdits

Crèdits i préstecs hipotecaris... La nostra situació personal ens ho permet?	Si decideix contractar; asseguri's que contracta un "préstec hipotecari", ja que si decideix en algun moment canviar la seva hipoteca d'entitat (subrogació) no podrà fer-ho si ha signat un "crèdit hipotecari", quedant en mans de l'entitat i les seves condicions	
Crèdits personals... Pensi-ho dues vegades	Per a l'aprovació d'un préstec o un crèdit personal es requereix la garantia personal del client i, depenent de la quantitat i del tipus de préstec, d'un o més avaladors, pel que si el titular no pot fer front al deute contret, després de l'embargament dels seus béns es procedirà a l'embargament dels béns dels avalistes	
Targetes de crèdit... Molta cura amb afrontar despeses imprevistes tirant de targeta.	Mitjançant les targetes de crèdit, a més de la posposició del pagament fins a una data determinada del mes, es pot disposar de finançament immediat a retornar amb interessos, que es veuen engrandits pels terminis i quotes massa còmodes que fan perdre la consciència del cost total d'interessos que es va acumulant, fins a assolir una TAE del 20%	

AFEGEIX-TE AL CRÈDIT RESPONSABLE

Una economia al límit de la seva capacitat de pagament suposa, evidentment, un greu risc tant per al correcte funcionament del sistema com per a l'estabilitat i benestar de les llars que la componen. El sobreendeutament situa al deutor en una situació d'alta vulnerabilitat respecte a multitud de factors que fan perillar el seu futur econòmic i social.

Riscos que poden portar-nos a caure en el sobreendeutament

► **Pèrdua d'ingressos familiars** (ocasionada per la mort, separació o atur d'algun dels individus que actuen com a font d'ingressos))

► **Increment de les despeses familiars** (naixement d'un nou fill, malaltia crònica, increment de preu de productes de primera necessitat ...)

► **Addiccions** incontrolades d'algun membre de la família (al consum, a les drogues, al joc, etc)

► **Miopia pressupostària** (terme creat per ADICAE que respon a la manca de planificació i anàlisi dels ingressos i despeses presents i futures i de la nostra capacitat d'endeutament)

► **Estalvi familiar zero**

Com veiem alguns factors s'escapen del nostre control, però altres com la planificació de la nostra capacitat de despesa i no recórrer al crèdit a menys que sigui totalment indispensable, faran que no acabem sent víctimes del sobreendeutament.

“ ENDEUTATS SOBRE LA TERANYINA ”

El documental que posa rostre al sobreendeutament

Quatre històries d'endeutats i dotzenes de testimonis d'experts analitzen la crisi immobiliària i creditícia.

Posa't en contacte amb AICEC-ADICAE, t'informarem sobre com accedir a aquest important testimoni documental

AICEC-ADICAE

C./ Entença, 30 entlo. 1^a

08015 Barcelona

Tfno.: 93 3425044 Fax 93 3425045



REGISTRES DE “MOROSOS”

La regulació d'aquests registres ve donada per la Llei 15/1999, de 13 de Desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

Els registres més coneguts són el de l'**ASNEF** (Associació Nacional d'Entitats de Finançament) i el **RAI** (Registre d'Acceptacions Impagades, això és, xecs retornats, etc).

La principal conseqüència d'entrar en un registre de morosos és que al consumidor se li tanquen les portes per a assolir finançament de qualsevol tipus mentre el seu nom figuri en la **llista negra**.



Els nostres drets enfront els “fitxers de morosos”

Només ens podran inscriure per deutes vençuts, exigibles i certes, i si existeix un requeriment previ de pagament. Les inscripcions es realitzaran als **3 mesos** del venciment de l'obligació, i podran estar fins a 6 anys en el registre, a manera d'historial i encara que el consumidor ja hagués superat el sot de l'impagament.



Quan s'inscriu a una persona en un d'aquests fitxers se li ha de notificar per escrit en el termini de 30 dies, incloent l'import del deute, la data en que es produeix l'inscripció, l'entitat que l'ha inscrit i la finalitat del registre.

Rebuda la notificació, està en les nostres mans demanar la cancel·lació, de no existir tal deute, o la rectificació, en el termini de 10 dies, si és que les dades són incorrectes.

Les dades del fitxer podran ser consultades de forma gratuïta en el **Registre General de Protecció de Dades**. Si havíem estat inclosos per error, podem sol·licitar la baixa demostrant la inexistència del deute juntament amb una fotocòpia del nostre document nacional d'identitat. Ens haurien de treure del fitxer en un termini de 10 dies. Si això no passa, ens dirigirem a l'Agència Espanyola de Protecció de Dades i posarem una reclamació adjuntant còpia de la sol·licitud que vam fer al fitxer. Pagat el deute, tenen un termini de 7 dies per a comunicar-nos la cancel·lació.

LA CRISI HIPOTECÀRIA DE LES LLARS, EL PRINCIPAL EXPONENT DEL SOBREENDEUTAMENT

Resulta evident que la situació de crisi econòmica mundial pot notar-se encara més a Espanya a causa d'una sèrie de condicions com són l'augment de la desocupació, baixos salaris, etc. Tanmateix, un tret molt característic de la nostra crisi ve donat perquè ha vingut agreujada per la brutal "crisi hipotecària" que ha assolat a les llars:



Factors detonants de l'eclosió de la bombolla immobiliària

▪ Excés de construcció d'habitatges nous a l'estat espanyol

Comptem amb 18 habitatges per cada 1.000 habitants, enfront a una mitjana europea de 5,7.

▪ Increment del valor dels pisos

Porta aparellada una clara sobrevaloració dels mateixos conforme al seu valor real

- 1997: 702,8 euros/m²

-2007: 2085,5 euros/m²

▪ Política d'habitatge

Els poders públics han fomentat la propietat en lloc d'altres opcions, el que ha beneficiat sens dubte a Bancs i Caixes d'Estalvi, que s'han revelat com l'instrument imprescindible per obtenir el finançament necessari.

▪ Baixos tipus d'interès

Que han animat encara més els consumidors a submergir-se en situacions d'endeutament

▪ Abús de crèdit per bancs i caixes

Que han concedit crèdit a consumidors per sobre de les seves possibilitats i no només això, han excedit les seves pròpies possibilitats reals de donar crèdit, el que ha comportat l'augment exponencial de la morositat i les dificultats en temps de crisi, a causa de l'explosió de la bombolla immobiliària.

La brutal pujada de les quotes hipotecàries

Pujada de tipus	Setembre 2005	Setembre 2007	Juliol 2008
	2,20	4,72	5,36
Quota mensual préstec mitjà (25 anys)	Setembre 2004		Juny 2007
	550 Euros		867 Euros

Ampliar el termini: una mesura interessant però amb cautela

Ampliar el termini de devolució del préstec hipotecari pot ser una solució eficaç a eventuais dificultats conjunturals per al pagament de la quota mensual, encara a costa de **suportar un major cost en interessos** totals al llarg de tota la vida del préstec. Cal advertir que si el seu préstec original té ja un termini d'amortització de quaranta anys o més, allargar el termini suposaria un efecte mínim en la reducció de la quota i màxim en l'encariment dels costos totals.

En qualsevol cas, aquesta mesura pot ser temporal, doncs resolts els problemes econòmics podrem reduir de nou el termini d'amortització. Segons recent normativa, entre maig de 2008 i el 22 d'abril de 2010 al consumidor no es repercutirà cap cost per la formalització d'aquesta operació.

"Dació en pagament": no Tan facil i el consumidor mai decideix.

Com a últim recurs a l'hipotecat que no pot plantar cara a la quota mensual, farem referència a la possibilitat de "lliurar al banc les claus de la casa", això és, la tan en voga dació en pagament

És una figura jurídica que se sol donar en les èpoques de crisis immobiliàries, i que no sol aparèixer en el clausulat de l'escriptura del préstec. **Es tracta d'una operativa per la qual el creditor dóna per saldat el deute amb el lliurament de l'habitatge.** L'hipotecat ha d'al·legar degudament una posició d'insolvència (a través de certificats d'atur, extractes de comptes bancaris, etc.) i presentar documentació complementària requerida per l'entitat financera (certificat d'estar al corrent de la comunitat de propietaris, IBI, escriptura, etc.).

La dació en pagament ens evita els costos d'un procediment de subhasta i l'acumulació d'interessos de demora que es produeix fins que el mateix toca a la seva fi. Però és important que prèviament a la citació davant notari per a resoldre el préstec inicial, s'hagi confirmat amb ell que l'obligació queda extingida amb la dació, i no postergada a un pagament futur amb altres béns personals del deutor. En tot cas, es recomana que la persona vagi assistida a la cita de dació en pagament, per a evitar qualsevol abús. Cal tenir en compte, a més, que caldrà tornar a **taxar l'habitatge i pot ser que el seu valor actual no cobreixi tot el deute hipotecari pendent.**



REUNIFICACIÓ DE CRÈDITS , PERILLOSA I AMB ELEVATS COSTOS

Les operacions de refinançament que ofereixen intermediaris es realitzen a través de la cancel·lació de tots els deutes del client (préstecs personals, crèdits ràpids, crèdit hipotecari, etc.) per englobar-ho tot sota un únic deute molt més gran, consistent en una nova hipoteca. Aparentment pot alleugerir la càrrega financera per al consumidor en un moment de compromís, però el cert és que amb un encariment del diferencial aplicat i l'ampliació del termini de devolució fins a 50 anys, la càrrega financera total podrà fins i tot duplicar-se.



L'elevat cost que implica l'operació

- Comissions de cancel·lació dels diversos préstecs (3% de cada un dels préstecs)
- Impost d'Actes Jurídics Documentats per la constitució de la nova hipoteca (1% sobre la responsabilitat hipotecària)
- Despeses d'assegurances vinculades a la nova hipoteca
- Comissió de la reunificació per l'operació (al voltant del 2,25% sobre el deute pendent)

A diferència de les entitats de crèdit, totes elles sotmeses a la regulació i supervisió del Banc d'Espanya, les empreses de reunificació de deutes, al operar com a prestadors privats, no tenen una supervisió i un control públic específic; pel que campen a les seves amples i estableixen uns costos financers altíssims fregant la usura.

La nova llei que regula als intermediaris financers resulta insuficient.

Així era òbvia la necessitat de regular aquest sector per aportar seguretat jurídica, reivindicacions que AICEC-ADICAE venia exigint des de fa temps i que han estat contestades amb la nova llei que regula els serveis d'intermediació i contractació de crèdits o préstecs. En general la llei estableix obligacions d'informació prèvia a la contractació, incidint en el preu que els intermediaris apliquen als usuaris per la seva actuació (tarifes, comissions i despeses). A més, exigeix que aquestes empreses reunificadoras s'inscriguin en un registre i subscriguin una assegurança de responsabilitat civil, per afrontar possibles errors que puguin perjudicar el consumidor.

Encara que aquesta llei pot considerar-se un bon principi, **AICEC-ADICAE** la considera insuficient i introdueix propostes de millora:

- ▶ El Ministeri d'Hisenda a través del **Banc d'Espanya**, hauria de ser l'encarregat de portar el registre i control d'aquestes empreses
- ▶ Les empreses haurien de mostrar **capacitat** material i financera suficient per desenvolupar la seva activitat
- ▶ La **publicitat** d'aquestes empreses **hauria d'advertir del cost total** de l'operació de reunificació.

EMBARGAMENT DE LA HIPOTECA: COM EVITAR-LO

Des que es produeix el primer impagament, el banc es pot posar en contacte amb el deutor mitjançant cartes, trucades, correus electrònics i altres accions encaminades a reclamar el deute.

Si la negociació amb el banc no funciona i persisteix l'impagament de la hipoteca, el deutor entra a llista de morosos i l'entitat dóna trasllat a l'assessoria jurídica, que iniciarà el procediment judicial entre tres i cinc mesos després d'haver-se produït l'impagament.

Quan rebis un requeriment notarial o per burofax per al pagament és quan estarà a punt de ser demandat. No esperis a l'últim moment per intentar negociar amb la seva entitat.



“Rehabilitar la hipoteca”: una solució a mig fer

En cas de l'habitatge habitual, podem evitar la subhasta acollint-nos a la “rehabilitació hipotecària”, consistent a consignar la quantitat exacta vençuda pel principal i interessos tant ordinaris com de demora (és a dir, es dóna per fet que ens serà més fàcil aconseguir els diners corresponents a les quotes impagades que tot l'import del préstec).

Trenta dies després del requeriment de pagament, i si el prestador així ho desitja i no s'arriba a un acord de realització, es procedeix a la declaració de subhasta de l'immoble, que trigarà en produir-se més de mig any. L'anunci de la data de subhasta haurà de realitzar-se amb vint dies d'antelació.

Podrem acollir-nos de nou a la “rehabilitació hipotecària” si en un termini de 5 anys hem pagat sense incidències el nostre préstec.

Preus baixos en les subhastes, deute de per vida

El preu de rematada de la subhasta sol ser escandalosament baix, ja que només uns quants professionals acudeixen a aquests procediments. Els principis de publicitat i competència es veuen truncats per les següents raons: l'adjudicació recau en la millor licitació que sigui igual a superior al 70% del valor de taxació. Si cap arriba a aquest percentatge, l'entitat financera podrà quedar-se amb l'habitatge per aquest 70%, que automàticament aniria a saldar els deutes que al seu favor tingués contrets l'hipotecat.

En cas contrari, el preu de sortida a superar es rebaixa al 50% de taxació. Molts habitatges estan sent rematats a favor de les entitats financeres per aquest valor, ja que els subastadors no estan interessats a donar ni un euro més que l'entitat financera per quedar-se amb habitatges que van ser sobrevalorats en la taxació i el preu real dels quals a més està caient.



RISC D'EXCLUSIÓ FINANCERA I SOCIAL

Amb el preu de rematada no només es cobreix el capital pendent d'amortitzar, sinó també els costos processals i els interessos de demora que generen les quotes impagades, fins al límit de la responsabilitat hipotecària. Si el valor de venda del immoble no arribés per saldar tot el deute acumulat, el consumidor pot caure en situacions "d'exclusió financera", ja que qualsevol estalvi o patrimoni seria automàticament embargat pels creditors.

El desallotjament per la força i sota la supervisió d'una comissió judicial pot trigar uns altres sis mesos, i es denomina "llançà".

Sàpiga que...

Si el valor de venda de l'immoble no arribés per saldar tot el deute acumulat, el consumidor pot caure en situacions d'exclusió financera, ja que qualsevol estalvi o patrimoni seria automàticament embargat pels creditors

El fet que es visqui amb fills menors no impedirà que es produeixi el desallotjament i la presa de possessió per part de l'adjudicatari.

Un breu recorregut pel fulminant procediment de execució hipotecària ha sigut suficient per a posar de manifest la injustícia social i la necessària reforma processal que eviti aquestes conseqüències extremes

Si el valor del pis no és suficient...

...Segueix l'embargament!

En el cas que l'obtingut en la subhasta no fos suficient per al pagament del deute, es poden donar diverses opcions, i si no existissin avalista o codeutors, respondrà el deutor amb tots el seu patrimoni present i futur, amb el límit dels **béns inembargables**:

- Sous, **salaris i pensions** en la quantia del salari mínim interprofessional.
- Els llibres i altres **instruments** necessaris per a l'**exercici de la professió** a la qual es dediqui el deutor.
- Els **mobles i utensilis** del parament de la llar.
- Les **robes** del deutor i de la seva família.
- Béns com **aliments, combustible** i altres que ha judici del Tribunal, resultin imprescindibles perquè el deutor i les persones que depenguin d'ell puguin atendre amb raonable dignitat a la seva subsistència.

PLATAFORMA HIPOTECÀRIA D'AICEC-ADICAE

Són ja milers les persones que han obtingut informació i ajuda d'**AICEC-ADICAE** per poder arribar a final de mes i fer front als seus deutes procedents de crèdits de tot tipus però fonamentalment hipotecats.

La pujada de l'Euríbor, el baix poder adquisitiu dels salaris, la inflació, la caiguda del preu de l'habitatge i del mercat immobiliari han provocat una perillosa cadena que amenaça l'economia de pràcticament tots els països.

Però tingui-ho clar ... El consumidor no ha de carregar amb tot el pes d'aquest desajust Bancs, Caixes, Estat, la legislació ... tots han posat el seu granet de sorra durant molts anys en aquesta situació **I TOTS HAN DE COL·LABORAR PER SUPERAR-LA**

La solució no pot passar per consumidors asfixiats per les quotes i la venda massiva en subhastes dels seus habitatges, en molts casos, familiars.

Què és la plataforma hipotecària d'AICEC-ADICAE?

És un col·lectiu de damnificats que no pot fer front a la pujada brutal de la seva quota que s'ha produït en els últims anys.

En aquesta plataforma obtindrà tota la informació que necessita per conèixer AL DETALL el seu préstec hipotecari i com renegociar les condicions per evitar caure en una situació d'impagament. Si ja és una de les persones que ha impagat una quota, a **AICEC-ADICAE** coneixem tots els passos a seguir per intentar evitar la venda del seu habitatge. Però els objectius de la plataforma no queden aquí i, a més d'atendre els usuaris en les seves reclamacions, es busca un triple objectiu:

- ▶ Reivindicar mesures d'urgència per sanejar el sobreendeutament
- ▶ Donar suport, assessorar i orientar els hipotecats amb problemes d'endeutament.
- ▶ Agrupar als afectats en comitès, per aconseguir la mobilització dels seus interessos.

Visiti la web de la plataforma
www.adicae.net/hipotecas



Simulador de quotes, informació sobre els tipus d'interès, comissions, com reclamar ... una autèntica xarxa de formació per als consumidors que tinguin o hagin de subscriure una hipoteca.

PROPOSTES D'AICEC-ADICAE PER EVITAR EL SOBREENDEUTAMENT

Algunes mesures ja s'han anat apuntant però en primer lloc caldria una interlocució entre associacions de consumidors, Estat i persones sobreendeutades per conèixer amb claredat la situació i estudiar les diferents vies d'acció.

Mesures en l'àmbit hipotecari:

- **Obligació per a les entitats** que han sol·licitat ajuts al Govern d'accedir a les ampliacions de termini que demanin els consumidors.
- **Actualització** i reforma de l'art. 131 de la **Llei Hipotecària**.
- **Garanties per als consumidors** en els procediments d'embaraments hipotecaris i crediticis de les famílies.
- **Adaptar l'art. 11 Llei Venda** a terminis de béns mobles i l'art. 1244 del Codi Civil
- **Conciliació prèvia obligatòria** en la qual participarien representants dels consumidors i de l'entitat per discutir, negociar el deute i la situació del deutor-consumidor.
- **Mesures per a la immediata translació de les baixades de tipus d'interès** del banc central europeu als crèdits d'interès variable.
- **Línies de crèdits** pont destinats a la rehabilitació de la hipoteca.
- **Regular la figura de la "dació en pagament"** per evitar que continuï la concatenació d'abusos.

Mesures en la lluita contra el sobreendeutament:

- La primera i més clara és l'**aprovació definitiva d'una llei de sobreendeutament familiar**. L'aprovació d'aquesta normativa comportaria l'adopció d'altres mesures i reformes com la limitació de la possibilitat de contractar béns i serveis si no es paga en efectiu una part dels mateixos i la creació de períodes de reflexió en els contractes.
- En el moment present una bona arma contra el sobreendeutament seria impulsar l'**obtenció de préstecs a compte de prestacions futures dels plans i fons de pensions**.
- Creació d'**unitats de sobreendeutament** per part de les **CCAA** perquè amb caràcter previ a la via judicial, les associacions de consumidors puguin assessorar als consumidors sobre la seva situació i intervenir davant l'entitat sobre possibles solucions a adoptar.
- **Promoure** entre els consumidors i la societat civil l'**educació financera** suficient que eviti situacions com la actuals en el futur.
- **Control de la publicitat financera** i no financera a nivell normatiu com a base d'inspeccions de tipus administratiu.
- **Incentivar l'estalvi** i fomentar el crèdit responsable entre els consumidors i la societat civil.



PLATAFORMA HIPOTECÀRIA D'AICEC-ADICAE

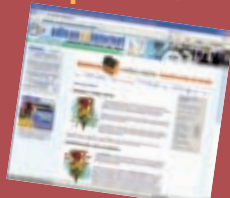
sol·liciti
informació:

plataformahipotecaria@adicae.net

Visiti la web de la plataforma
www.adicae.net/hipotecas/



**NO ES PERDI:
s'han acabat
tots els seus
dubtes i els
abusos en la
seva hipoteca**



Simulador de quotes, informació sobre els tipus d'interès, comissions, com reclamar ... una autèntica xarxa de formació per als consumidors que tinguin o hagin de subscriure una hipoteca.

SERVEIS DE LA PLATAFORMA



Consultes sobre hipoteques

Vol canviar el seu préstec per pagar-ne menys?

Vol conèixer l'oferta del mercat?

Coneix la lletra petita de la seva hipoteca?



Reclamacions i queixes

Comissions indegudes

Obligació de contractar productes

Defectes d'informació



Orientació per a la defensa del consumidor en situacions difícils

Impagaments, embargaments, endeutament excessiu



Tramesa d'alertes i notícies de la plataforma



Tramesa de materials, fulletons, xerrades, etc



¡ ¡ Faci comptes!!! Sortirà guanyant amb AICEC-ADICAE

Novetat, Servei de consultes per videoconferència

Més informació: ADICEC-ADICAE Barcelona C/ Entença, 30 entlo. 1^a 08015 Barcelona
Tfno. 91 54 00 513 - Fax: 91 539 00 23

AICEC-ADICAE

**AICEC-ADICAE l'informa i l'ajuda a
defensar els seus drets davant
de bancs i caixes**

Delegacions AICEC-ADICAE en Catalunya

BARCELONA - COORDINACIÓN, c/ Entença, 30 entlo 1^a,
C.P.: 08015, TELF.: 93 342 50 44 - FAX: 93 342 50 45
e-mail: aicec@adicae.net

MATARÓ - Dídac Coll
Camí Ral 453-457, 3r 1a, C.P. 08301
TELF: 93 755 22 74
e-mail: dcoll@icomat.org

REUS (TARRAGONA) - Javier Yeste
Castaño, Elizabeth Godoy
C/ Hospital 42 2^a 2^a, C.P. 43201
TELF: 977 12 71 64
e-mail: egodoy@advocatsreus.org

MANRESA - David Casellas Roca
c/ Caritat nº 30 entlo. 2^a C.P. 08241
TELF: 902 40 50 16 - FAX. 93 877 44 04
e-mail: david.casellas@icam.net

LLEIDA - Yolanda Montull Piqué
Avda. Francesc Macià, 35 8^o E,
C.P. 25007, TEL.: 973 23 09 71
e-mail: yolandamontull@advocatslleida.org

SABADELL — Guillermo de Manuel
Rambla, 207, 4a planta C.P. 08202
TELF: 93 722 00 15
e-mail: g.demanuel@icab.es



**Sol·liciti altres mate-
rials d'AICEC-ADICAE
sobre hipoteques, crè-
dits personals, reunifi-
cació de deutes i
molts altres temes**



consulteu la nostra web

www.adicae.net/plataformahipotecaria