

# FORO HIPOTECARIO DE ADICAE

**PUNTO DE ENCUENTRO DE COLECTIVOS Y  
ASOCIACIONES PARA LA  
DEFENSA DE LOS  
CONSUMIDORES**



## **ADICAE**



**ADICAE**  
Asociación de Usuarios de Bancos,  
Cajas y Seguros de España

**Servicios Centrales**

C/ Gavín, 12 local 50001 Zaragoza

Tfno. 976 390060 Fax 976 390199 e-mail: [aicar.adicae@adicae.net](mailto:aicar.adicae@adicae.net)

### **1. ANTECEDENTES: "LA BURBUJA INMOBILIARIA" EXPLOTA TAL Y COMO PREDIJO ADICAE**

### **2. SITUACIÓN ACTUAL "CRISIS DEL MERCADO FINANCIERO Y DE LA ECONOMÍA FAMILIAR"**

- A) CRECIMIENTO IMPARABLE DEL SECTOR FINANCIERO A COSTA DE LOS USUARIOS
- B) ABUSOS SIN CONTROL POR PARTE DE LA BANCOS Y CAJAS AGRAVAN LA SITUACIÓN DE LOS CONSUMIDORES

### **3. DESPROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES FRENTE A LAS MALAS PRACTICAS DE LOS BANCOS Y CAJAS**

- 3.1 LOS CONSUMIDORES DEBEN CONTRATAR SIN NEGOCIAR NI ENTENDER LOS CONTRATOS
- 3.2 OSCUROS PRODUCTOS FINANCIEROS VINCULADOS QUE SON PRESENTADOS COMO OBLIGATORIOS
- 3.3 CLAUSULAS ABUSIVAS DE TODO TIPO
  - LAS ENTIDADES SE APROVECHAN: FALTA DE NORMATIVA EFICAZ Y REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO

### **4. SOBRENDEUDAMIENTO DE LAS FAMILIAS: DERIVADO DE LAS MALAS PRACTICAS Y ABUSOS DE LOS BANCOS Y CAJAS DE AHORROS**

### **5. SOLUCIONES QUE PROPONE ADICAE:**

- A) LA NECESIDAD DE UNA LEY DE SOBRENDEUDAMIENTO FAMILIAR
- B) OTRAS PROPUESTAS Y MEDIDAS ALTERNATIVAS:
  - 1 - CRITICA A LAS MEDIDAS DE APOYO AL SECTOR FINANCIERO
  - 2 - MEDIDAS CONCRETAS ENCAMINADAS A MEJORAR LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES

### **6. EL FORO HIPOTECARIO: PUNTO DE ENCUENTRO**

# 1. ANTECEDENTES: “LA BURBUJA INMOBILIARIA” EXPLOTA TAL Y COMO PREDIJO ADICAE

La “crisis de las hipotecas subprime” en Estados Unidos en el verano de 2007 ha desencadenado una severa crisis financiera internacional de desconfianza interbancaria, derivada de la infección del sistema global por productos tóxicos y las deficiencias en la supervisión. Esta crisis ha ahogado la circulación del crédito y llevado a una cadena de quiebras en el sistema financiero, que finalmente se ha trasladado a crisis y recesión de toda la economía internacional.

En España se venía larvando una crisis propia por el agotamiento del modelo inmobiliario-hipotecario desarrollado en los últimos 20 años como base de la economía española y exacerbado desde el año 2000 y caracterizado por ser absolutamente especulativo e insostenible. Desde diciembre de 2005, la subida paulatina de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo fue minando lentamente la capacidad de pago de sus préstamos hipotecarios a los consumidores españoles e hizo explotar la llamada “burbuja inmobiliaria” a lo que se unió una paulatina subida de los precios con motivo del paso al euro que ha llevado a graves dificultades a muchas economías familiares.

Estos hechos anunciaban un cambio radical en las tendencias económicas de nuestro país, basadas en la especulación inmobiliaria y el endeudamiento financiero de las familias y las empresas, y hacían prever gravísimas consecuencias para la estabilidad económica de muchas familias. Millones de consumidores se han visto atrapados por un endeudamiento, principalmente hipotecario, que finalmente ha llevado a una paralización del consumo y a graves dificultades para llegar a final de mes. En la actualidad hay un gran número de familias en situaciones graves de quiebra y riesgo de pérdida de su vivienda y otros bienes patrimoniales, fruto de impagos de su cuota hipotecaria, tanto por situaciones personales (de paro u otras) como por las condiciones financieras abusivas en sus créditos de todo tipo, tarjetas, etc., sin que hasta el momento se hayan establecido medidas adecuadas para resolver estos problemas.

“Especulación, tasaciones hinchadas e hipotecas basura han dejado atrapadas a miles de familias”

El resultado de esta situación ha sido que los consumidores han atravesado y atraviesan enormes dificultades por el endeudamiento, y los verdaderos beneficiados han sido los constructores, bancos, cajas de ahorros, financieras y multitud de empresas de crédito y reunificación, que han logrado beneficios desorbitados en sus cuentas a costa de los consumidores que han cargado con la peor parte del peso del boom inmobiliario y de la “alegría” respecto al crédito en general.

Desde la banca se argumentaba que con ello las familias estaban invirtiendo en un activo que se revalorizaba y con grandes ventajas fiscales, e igualmente ofrecían el crédito de todo tipo como medio para un status de bienestar que nos ponía al nivel de las mayores economías del mundo. Las severas advertencias de las crisis, fraudes y burbujas especulativas anteriores de mediados de los años 90, no tuvieron la respuesta necesaria que ya por entonces se exigía. Ahora sorprende que muchas de aquellas soluciones propuestas, y que no se aplicaron, se planteen de nuevo.

El principal problema, entonces y ahora, es la ausencia de un análisis profundo en el origen último de la crisis, que les son consustanciales y anidan en él de forma irremediable y natural. De forma cínica, esta disimulada actitud se tradujo en mayor desregularización y descontrol. Como consecuencia de todo ello hemos asistido a un grado aun mayor de especulación financiera, corrupción y fraude confortablemente instalados en una economía de mercado que al crecer a su libre albedrío ha demostrado sus perversas carencias innatas.

Los gobiernos y las instituciones internacionales y europeas de todos los colores, han sido cómplices alevosos de esta situación. No sólo por tolerar un sistema infecto que tarde o temprano iba a derrumbarse, sino por haber sido usufructuarios acrílicos del mismo. El mismo razonamiento cabe aplicar a banqueros, promotores inmobiliarios, ejecutivos de multinacionales y a toda la enorme burocracia que dirige el sistema y exprime a las economías domésticas. Las entidades de crédito españolas calificadas como “super champions” lo han sido a costa del consumidor, con unos superbeneicios que continúan, a base de comisiones en muchos casos injustas y abusivas, y en la concesión irresponsable de crédito.

En este sentido, los responsables de las entidades financieras no fueron capaces, o no quisieron, prever las consecuencias negativas que se avecinaban, preocupados por seguir engordando sus cuentas aunque con ello se fuera a pique la economía real. La banca española tan “preparada” tan internacional y modélica, ha demostrado su avidez de beneficios e irresponsabilidades. ¿Porque sus servicios de estudios no evaluaron, o no alteraron seriamente, los riesgos de la expansión del crédito? ¿Por que el banco de España, verdadera patronal de los bancos y cajas, mantuvo su papel testimonial y no tomo medidas oportunas contra la actuación irresponsable de las entidades de crédito? La preocupante confusión entre intereses políticos y financieros se ha escenificado en toda su desvergüenza con las recientes apariciones publicas de los directivos de las entidades dando recomendaciones sobre la mejor manera de salir de la crisis.

“Las entidades financieras no pueden lavarse las manos en un problema que ellas mismas han provocado”

Ahora tanto unos como otros no están demostrando mas que su desorientación y perplejidad por las consecuencias que podrían tener, para ellos y sus intereses, el cambio del sistema financiero. Después de haber burlado cualquier legalidad (si es que existía) y superado todos los límites razonables en sus abusos y trampas nacionales e internacionales solo tienen dos opciones: **a)** Que pase la tormenta cuanto antes y entre tanto disimular y echar las culpas a otros. **b)** Proponer cambios que en realidad no cambiaran nada, presentándose como los precursores de un cambio que esencialmente no modificara nada, procurando a la vez crear mala conciencia y responsabilidad a la ciudadanía a quienes nos quiere hacer responsables, y hasta se pretende que les ayudemos a salir de su atolladero.

En consecuencia, en España había una enorme burbuja inmobiliaria que a desencadenado en una gravísima crisis hipotecaria que va a durar varios años. El endeudamiento de las familias, principalmente hipotecario, nos sitúa ya en los primeros puestos del ranking internacional del endeudamiento familiar, y esta alcanzando tal nivel de gravedad que la amenaza del embargo de la vivienda habitual ciernen sobre cientos de familias. Los últimos estudios de ADICAE hablan de mas de 165,000 familias. Estos datos son de sobra conocidos por las entidades financieras.

## 2. SITUACIÓN ACTUAL “LA CRISIS DEL MERCADO FINANCIERO Y SU REPERCUSIÓN EN LA ECONOMÍA FAMILIAR”

La actual crisis tiene tal envergadura y profundidad que implicará necesariamente cambios financieros, económicos, productivos y de consumo que, al menos, se llevarán por delante a una parte de todos los especuladores que nos han llevado a esta situación. Si algo se ha demostrado es que la actual crisis es que los consumidores somos los únicos perjudicados por la crisis en muchos casos dramáticamente, no podemos tolerar que vuelvan a engañarnos.

No pretendemos dar la clave para la solución de una crisis financiera que está superando a las instituciones mundiales. No obstante hay que advertir a los consumidores que en estos momentos ninguna medida de las que se han inventado los altos organismos nacionales e internacionales va a solucionar el problema de los consumidores, principalmente por dos motivos:

### A) CRECIMIENTO IMPARABLE DEL SECTOR FINANCIERO A COSTA DE LOS USUARIOS:

La plataforma hipotecaria de ADICAE nos dan una idea de la progresión de este sustancioso negocio en nuestro país para las entidades de crédito.

Los créditos de la vivienda a principios de los años 70 generaban aproximadamente 1100 millones de euros, a principios de los 80 alcanzó los 3000 millones. Pero lo que aún estaba por llegar cuando a partir de 1996 esas cifras alcanzaron más de 41,000 millones. El negocio estaba a la vista y en ningún gobierno estaba dispuesto a perderse. En 2004, en pleno boom inmobiliario la cifra alcanzó los 483,000 millones, cifra que dos años después casi se duplicó, llegando a los 775 millones, lo que representa casi un 60% del PIB de nuestro país. Con estas cifras de negocio, ¿alguien se detuvo a pensar seriamente en los derechos de los consumidores con semejante volumen de negocio?

### B) ABUSOS SIN CONTROL POR PARTE DE BANCOS Y CAJAS AGRAVAN LA SITUACIÓN DE LOS CONSUMIDORES:

La plataforma hipotecaria ADICAE ha podido constatar que no sólo la subida de tipos o los efectos adversos de la crisis en las familias (especialmente el paro) han sido los responsables de las situaciones de asfixia en las economías domésticas hipotecadas.

Muchas de estas consecuencias han tenido su origen en la inclusión de abusivas condiciones financieras y de pago a través de cláusulas en las hipotecas, y de las cuales vamos a hablar a lo largo de esta memoria.

Esto demuestra que como ya advirtió ADICAE en 2007 a través de su “estudio sobre el crédito en España la normativa sobre la transparencia en la concesión del crédito” y los mecanismos para controlar las cláusulas han sido manifiestamente insuficientes.

## 3. DESPROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES FRENTE A LOS ABUSOS DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS

La actual crisis ha desvelado las miserias del sistema financiero; es ahora cuando salen a la luz todos los abusos que los bancos y cajas han practicado a los consumidores, que por mantener y, en muchos casos, seguir aumentando los beneficios año a año, semestre a semestre y mes a mes, han visto como sus derechos han prácticamente desaparecido hasta ser convertidos en “obligaciones” unilaterales de las entidades financieras hacia los consumidores.

### 3.1. LOS CONSUMIDORES DEBEN CONTRATAR SIN NEGOCIAR NI ENTENDER LOS CONTRATOS:

En los préstamos hipotecarios los consumidores nos encontramos con formularios cuyo contenido es extenso, oscuro y difícil de comprender. Este fenómeno se conoce como “contratación en masa” práctica dirigida a los usuarios que se articula a través de los llamados contratos de adhesión, o contratos tipo, que son aquellos contratos que cuentan con un conjunto de cláusulas pre-redactadas por las entidades que podemos o no aceptar en su conjunto (en bloque). Es decir, negociar por separado (una a una) es una tarea imposible, con las limitaciones que ello supone a la autonomía de la voluntad” del consumidor, además de las dificultades propias para entenderlas.

Entre esas cláusulas normalmente se encuentran algunas que generan desequilibrio entre las partes y asimetría de derechos y obligaciones, favoreciendo a las entidades que las han redactado: son las cláusulas abusivas.

Del examen directo del clausulado de los contratos de préstamo hipotecario y de las ofertas vinculantes emitidas por las entidades, podemos distinguir las siguientes cláusulas abusivas:

1. Las cláusulas que imponen a los consumidores la contratación de productos vinculados.
2. Las que operan en caso de subrogación de la hipoteca.

3. Las relativas a la indebida imposición de gastos y comisiones al consumidor.
4. Y las que operan en caso de resolución del contrato de préstamo hipotecario.

### **3.2. OSCUROS PRODUCTOS FINANCIEROS VINCULADOS QUE SON PRESENTADOS COMO “OBLIGATORIOS”:**

Las entidades financieras y de crédito en muchas ocasiones imponen productos accesorios vinculados al préstamo hipotecario, tales como seguros de vida, desempleo, multiriesgo, de protección de pagos, planes de pensiones, cuentas corrientes, contratos de tarjeta, depósitos, ...etc. con entidades vinculadas o del grupo. Si bien su naturaleza y contratación es opcional, inducen al consumidor a su consideración como obligatoria, de manera que su contratación supone una mejora de las condiciones del préstamo.

En otras ocasiones nos los ofrecen como condición indispensable para negociar cláusulas de la hipoteca como la referente al diferencial (posibilidad de establecer en la escritura un diferencial menor), o de eliminar la terrorífica “cláusula suelo”.

ADICAE igualmente ha detectado que las entidades “colocaron” a consumidores productos para asegurar su cuota hipotecaria que han resultado ser productos de inversión complejos y que, lejos de resultar útiles para el usuario, dan muchos problemas a la hora de cancelarlos. Además estos productos actúan como suelo en torno al 5% en muchas ocasiones, son los denominados “Seguros de Cobertura de tipos”.

### **3.3. CLAUSULAS ABUSIVAS DE TODO TIPO:**

ADICAE ha detectado diversos “mecanismos de blindaje” en los préstamos hipotecarios siempre perjudiciales para los consumidores y entre ellos los siguientes:

#### **• CLAUSULAS CONTRA LA BAJADA DEL EURIBOR (CLAUSULA SUELO):**

Son cláusulas que en muchas ocasiones se recogen en la escritura de constitución del préstamo hipotecario sin que las entidades informen a los consumidores de ello, y que sirven para que la bajada de tipos no se vea reflejado en la cuota; las más comunes son:

- a) Sistemas de revisión anual de la cuota que provoca que haya familias que no vean bajar su hipoteca o que sea mucho más difícil que vean bajar la cuota que los consumidores que revisan cada seis meses.
- b) La denominada por ADICAE “cláusula suelo”, desconocida por muchos consumidores, que impide que la bajada de la hipoteca traspase cierto límite, Casi el 80% de la Hipotecas que se firmaron en los últimos años de la burbuja inmobiliaria tienen la famosa cláusula que oscila del 3 al 5,5% de mínimo y alrededor de 10% como máximo (recordemos que el máximo histórico del Euribor no llega a 6%).
- c) Hipotecas referenciadas a otros índices distintos al Euribor (IRPH cajas, IRPH Bancos y CECA) que aún son más altos y acentúan las diferencias más si caben.

#### **• NUEVAS FÓRMULAS: (SEGUROS SWAP O CLIPS)**

Estas fórmulas sirven para que los bancos blinden la cuota de la hipoteca ante la bajada de los tipos de interés, no permitiendo que los consumidores se beneficien de los mínimos históricos de los tipos. son los denominados “seguros swap o clip”, productos que las entidades ofrecen a los consumidores minoristas con engaño y desinformación, ofreciéndolos como un seguro de cobertura para la cuota de nuestra hipoteca, que nos protege de las subidas del tipo de referencia (euribor), y así evitar que la cuota se dispare. estos productos, que en realidad son productos de inversión, se comercializaban vinculados a hipotecas, siendo la terminología más usada por los comerciales: “seguro” y “sin coste”, para que los consumidores no notaran las “posibles” subidas de tipos de interés. pero por las fechas de comercialización estas entidades ya manejaban informes en los que se esperaba una rebaja brusca de los tipos, ya que nos encontrábamos en máximos históricos. pero en realidad no son nada parecido a un simple “seguro”, sino un producto complejo incomprensible para los ciudadanos, y con enrevesadas condiciones de cancelación. los consumidores se encuentran atrapados ya que los altos costes de cancelación, nunca explicados con anterioridad al ser contratado a los clientes, y que de media rondan los 9.000 euros, atendiendo a los casos a los que adicae ha tenido acceso, han dejado a miles de familias atrapadas, sin poder realizar amortizaciones parciales, ni subrogaciones, sin verse abocados a pagar estas altas indemnizaciones a su entidad. son productos elaborados con opciones financieras normalmente dirigidos a empresas para conocer sus costes financieros, de difícil comprensión para el cliente y vendidos con falta de transparencia.

#### **• CLAUSULAS ABUSIVAS EN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Habitualmente, las entidades financieras establecen cláusulas que permiten resolver el contrato de préstamo hipotecario por impago de alguna o algunas de las cuotas (obligación principal). En este sentido la jurisprudencia coincide en estimar “abusiva” y, por consiguiente nula de pleno derecho, la aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado realizada por la entidad crediticia, que resultaba absolutamente desproporcionada en relación al leve incumplimiento de la prestataria, sin que aquella pueda ampararse en otros retrasos habidos con anterioridad, cuando los mismos ya habían quedado prácticamente subsanados y cuando no existió, o al menos no se prueba, un previo aviso, advertencia o requerimiento de pago, como exige la más elemental buena fe en el ejercicio de los derechos.

#### **• CLAUSULAS RESIDUALES O DE CIERRE:**

Frente a lo señalado, las entidades de crédito establecen cláusulas “residuales o de cierre” que permiten resolver el contrato de prés-

tamo hipotecario por cualquier incumplimiento de obligaciones accesorias o no principales, ya que son aquellas distintas a la obligación de devolución de capital e intereses fijados en la escritura.

Estas cláusulas se presentan de forma ambigua y genérica, o bien en las listas concretas no exhaustivas, es decir, interpretables discrecionalmente y no “cerradas”.

Asimismo bancos y cajas establecen cláusulas que permiten resolver el contrato a consecuencia de la existencia de menoscabos en el inmueble normalmente cuando cualquier daño le reste al inmueble al menos un 20% de su valor. Este tipo de cláusulas son abusivas en dos sentidos:

1. El primero, por la extensión de la práctica de la sobre tasación para eludir los controles de financiación y aumentar la rentabilidad del dinero prestado a los clientes (mayor capital, mayor rentabilidad para la entidad).
2. Por la práctica de imposición de seguros (accesorios) a los clientes/usuarios/prestatarios, a la que hemos hecho referencia.

Ello determina que en caso de un menoscabo del inmueble, asegurado a costa del propio patrimonio del prestatario, la entidad de crédito pueda resolver el contrato

#### • ... Y UN CATÁLOGO SIN FIN:

Dentro de lo heterogéneo del contenido de los préstamos hipotecarios nos encontramos asimismo con cláusulas abusivas tales como: las que establecen la renuncia a derechos futuros del prestatario; las que establecen que el hipotecado deba entregar periódicamente información de sus cuentas, bienes y activos; las que prevén paralelamente a la responsabilidad real la responsabilidad solidaria, indistinta e ilimitada del prestatario, entre otras. Mención aparte merece la insistente cláusula de sumisión expresa a un juzgado distinto al de la situación de la finca hipotecada, que debe ser tildada en cualquier caso de abusiva, por expresa voluntad del legislador que ha señalado reiteradamente que corresponde al propio consumidor y no a la entidad bancaria el decidir cuál es la «situación más ventajosa» a la hora de elegir cualquiera de los fueros alternativos que la ley ofrece.

También las entidades establecen cláusulas de resolución del contrato por “cambio de coyuntura económica” y/o “cambios o alteraciones de importancia del mercado de dinero”.

Fruto de la variabilidad de los tipos de interés a los que están referenciadas estas operaciones, las entidades financieras incluyen su facultad unilateral de rescisión del contrato, previa comunicación del hecho con un plazo determinado, y en algunos casos “disfrazado” con un periodo de supuesta negociación para renegociar las condiciones, con la presunción de resolución salvo acuerdo en contrario.

Mención aparte merecen otras cláusulas también abusivas que determinan la facultad de resolución por las partes por el incumplimiento de obligaciones frente a terceros por una de ellas –prestamista-, las que permiten la resolución por disminución o riesgo de la solvencia, y las que permiten la resolución ante una limitación de la capacidad del prestatario para disponer de sus bienes (por la misma causa que la anterior).

### **3.4. ¿PORQUÉ NO SE HA CONTROLADO ADECUADAMENTE?:**

A la vista de este breve catálogo de abusos que hemos expuesto cabe plantearse cuál ha sido el papel de Notarios y Registradores. El notario está obligado legalmente a velar por que la redacción de aquellos contratos que le sean sometidos para ser elevados a público sean transparentes, claros y sencillos, y no incluyan condiciones ilegibles, ambiguas, oscuras o incomprensibles, advirtiéndole al consumidor de la existencia de condiciones generales, y de los derechos y obligaciones que ello determina.

No obstante, como hemos visto, la práctica está demostrando con demasiada frecuencia que las escrituras notariales constituyen un sumidero de abusos que no parecen controlarse adecuadamente. De poco sirve que se lean ante el consumidor las escrituras, o que las consulte tres días antes en la notaría. Sus contenidos son difícilmente legibles, sobre todo en aquellos puntos relativos a las cláusulas financieras, y por tanto no son comprendidas por los usuarios.

#### **¿Y EL BANCO DE ESPAÑA? ¿QUE RESPONSABILIDAD TIENE EN ESTA CRISIS?:**

Tampoco el Banco de España tiene asignada esa misión de reconocer y eliminar cláusulas abusivas, ni siquiera la de establecer un control previo. Hasta ahora el único nivel de protección “eficaz” es la vía judicial, que se produce, habitualmente, una vez que la cláusula ya opera o tiene vigencia jurídica; se solicita a los Órganos judiciales su declaración de abusiva y, en consecuencia, el cese de sus efectos. Es decir, son años de incertidumbre. Quizá vaya siendo hora, visto el fracaso del modelo establecido, de cambiar esta situación.

## DENUNCIA ADICAE:

### LAS ENTIDADES SE APROVECHAN: FALTA DE NORMATIVA EFICAZ EN LA REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO:

ADICAE ya había advertido que la ley 41/2007, sobre reforma del mercado hipotecario, no sólo no contiene los necesarios instrumentos para afrontar las dificultades a que se enfrentan los derechos de los consumidores hipotecados, sino que es una norma pensada en exclusiva para dar más “cuerda” al negocio del endeudamiento. En este sentido, el colectivo de los registradores también encuentra razones jurídicas para criticar esta ley y las interpretaciones de la misma.

Así, las modificaciones introducidas en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria por la ley 41/2007 afectan a los derechos de los consumidores en lo relativo al control de las cláusulas abusivas. Esta modificación dice que las cláusulas hipotecarias de vencimiento anticipado y financieras se harán constar “en los términos que resulten de la escritura formalizada”. Este artículo ha sido interpretado de acuerdo a una Resolución de 24 de julio de 2008 de la Dirección General de Registros y del Notariado en el sentido de que estos funcionarios deben limitarse a presumir la validez de las cláusulas financieras de los contratos de préstamo, registrándolas sin valorar su legalidad.

Al margen de dificultades interpretativas desde ADICAE se advierte de la necesidad de “rehabilitar el poder negociador de los consumidores”. Para ello, es necesario impedir que las cláusulas abusivas lleguen a registrarse y obtengan la fuerza ejecutiva privilegiada del artículo 130 de la Ley Hipotecaria.

Ante una cláusula rechazada por el Registro por considerarse contraria a derecho, el consumidor podría obtener del registrador una nota simple expresando la cláusula abusiva omitida, con sus fundamentos jurídicos. El consumidor podría utilizar esta nota para renegociar el contrato o para bloquear una ejecución hipotecaria.

## 4. SOBREENDEUDAMIENTO DE LAS FAMILIAS: DERIVADO DE LAS MALAS PRÁCTICAS Y ABUSOS DE LOS BANCOS Y CAJAS

ADICAE, está a la cabeza de la lucha contra el endeudamiento y sobreendeudamiento de las familias como solución para los consumidores y usuarios y cooperación a la mejora de la economía y superación de la crisis del crédito. ADICAE ha venido reclamando durante mucho tiempo medidas y soluciones a los graves problemas de endeudamiento y sobreendeudamiento de las familias en España que los sucesivos gobiernos han venido demorando hasta llegar a la actual situación de crisis del crédito, con todas las consecuencias que se están produciendo para millones de familias.

ADICAE señala en su estudio del mercado hipotecario, que estamos en "un momento de ajuste", que sigue a uno de desajuste que finalizó en el periodo 2006-07. Además, apunta que "en dos o tres años entraremos en una fase de equilibrio, de la que saldremos, y entonces entraremos en una de desajuste y así sucesivamente".

Uno de los indicadores de este "cambio de ciclo" es el número de visados de obra nueva que, entre 2007 y 2009, ha caído de 600.000 a 100.000. Esto, según señalamos en nuestro estudio, "es necesario para regularizar el mercado, que no se siga construyendo y que se absorba el 'stock'".

Otro "claro indicador" es la bajada del Euribor, que ha calificado como "la primera buena noticia" para recuperar el sector, pero que es "una medida excepcional para inyectar liquidez" que no va a mantener los niveles actuales.

### EL AJUSTE DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

El precio de la vivienda, según nuestro estudio ha experimentado una caída de un 15% respecto a 2007, el del suelo urbano ha bajado un 21% y el de suelo urbanizable, por su parte, ha descendido un 25%.

La fuerte demanda de un atractivo activo que se creía que nunca iba a bajar -algo que no es cierto- empujó a los precios hacia arriba. Sobre todo, los del suelo, cuya oferta es rígida. ADICAE estima que en el primer semestre de 2009 el precio de las casas ha caído ya entre un 6% y un 8% y que este porcentaje podría crecer hasta una tasa negativa del 20% a final de año, ya que la revalorización del suelo ascendió a más de un 25% anual de 1998 a 2007.

Este análisis económico incorpora por primera vez el valor del suelo, cuya revalorización ascendió a más de un 25% anual de 1998 a 2007, a los cálculos del capital residencial (montante económico al que asciende el valor total de las viviendas construidas en España). Cataluña, la Comunidad de Madrid y Andalucía concentran más de la mitad de este capital inmobiliario en 2007, el 53,9%.

Esta desmesurada alza del coste de los pisos, fruto del 'boom' del suelo -de 1990 a 2007 subió una media de un 762% en todo el territorio nacional-, ha hecho que el parque español de inmuebles -unos 16 millones de pisos- haya pasado de estar valorado en 1,3 billones de euros en 1998 a 5,3 en 2008 tras haberse multiplicado por 3,6. Actualmente, restando la depreciación sufrida en 2009, esta cifra ascendería a 4,5 billones. En 1990, año del que parte el estudio, esta cantidad ascendía a 926.057 millones de euros.

Mientras que en 1998 se dedicaba el salario neto de cinco años para pagar la casa, ahora se necesitan hasta 12. A pesar de este desorbitado aumento del precio del metro cuadrado, que en Baleares alcanzó la cifra récord del 401% en 10 años, la superficie media de los hogares apenas creció de 92,9 metros en 1990 a 95,5 en 2008. Todo lo contrario que ha ocurrido en cuando al salario neto necesario para pagar una casa. Si en 1998 era necesario utilizar la nómina de cinco años para hacer frente al desembolso que suponía la compra de una vivienda de 90 metros, en 2007, para la misma vivienda, se necesitaban los ingresos de 12 años de media. Una cifra, sin embargo, siete años inferior a lo que tardan los madrileños en finiquitar por completo su hipoteca (19 años).

Actualmente la demanda se ha frenado a la espera de una bajada de precios y los promotores aún tienen que digerir ese exceso de capacidad. No era un crecimiento sostenible (el del 'boom') y todos debemos aprender de lo que está pasando.

ADICAE denunció ya en 2003 la gravedad de la burbuja inmobiliaria, que llevaba aparejado el creciente endeudamiento familiar, cuyo factor principal era el crédito hipotecario, y que en sí misma constituía un riesgo para la economía y para los consumidores y usuarios. Estas denuncias de ADICAE, remitidas a organismos e instituciones de los ámbitos institucional, político y mediático, se confirmaron con diversos informes y estudios de múltiples organismos nacionales e internacionales relativos a la sobrevaloración del mercado inmobiliario en España.

Un hito importante lo constituyó la actuación de ADICAE que en 2003 consiguió que el Grupo Parlamentario Socialista presentara una Proposición de Ley de Sobreendeudamiento Familiar, rechazada por el entonces gobierno de mayoría parlamentaria del PP, la cual constituyó programa del Partido Socialista, y después programa del gobierno de Rodríguez Zapatero que sin embargo quedó "enterrada" en algún cajón del Ministerio de Economía, que lo vetó sin paliativos, sin que desde entonces se haya vuelto a saber nada de la misma.

Tras tres años (2003 a 2005) de tipos de interés en niveles históricamente mínimos en España, la burbuja inmobiliaria tomó el volumen enorme que hoy reconoce todo el mundo sobre la base del grave endeudamiento de las familias. A partir de diciembre de 2005 se inició una

subida acelerada del euríbor que, con la insostenible subida especulativa de los precios de la vivienda, ha llevado a límites agobiantes los presupuestos familiares de millones de consumidores y usuarios y a un dramático ahogo financiero a muchos cientos de miles de familias.

## **UNA VICTORIA PARCIAL DE ADICAE: LA LEY DE REUNIFICADORAS**

Uno de los proyectos más importantes de esta asociación fue el planteamiento de ADICAE en el Consejo de Consumidores y Usuarios de la necesidad de regular el sector de intermediación de crédito, conocido como “reunificación” de deudas, y que concluyó en un Dictamen de iniciativa propia del Consejo de Consumidores y Usuarios que se presentó al primer gobierno de Rodríguez Zapatero, el cual puso en marcha a finales de 2007 el “Proyecto de Ley por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito” redactado sobre la base de la propuesta de ADICAE, que finalmente en la actual legislatura fue a las Cortes Generales para su tramitación aunque desgraciadamente sigue rodando a pesar de la gravísima situación que plantean a los consumidores y usuarios las entidades y muchas veces chringuitos peligrosos de intermediación y reunificación de créditos.

Todo ello demostraba la existencia en España de una crisis hipotecaria, pero entre tanto, el Gobierno, lejos de atender a estas demandas, propuso una Ley de Reforma del Mercado Hipotecario que pese a los esfuerzos de ADICAE, que también consiguió que se elevara al Gobierno un dictamen del CCU con nuestras posiciones, no solamente no abordó los problemas del endeudamiento sino que introdujo o legalizó en el mercado hipotecario español todas las modas tóxicas del mercado anglosajón que por otra parte se estaban ya practicando subrepticamente en España.

La falta de información y datos respecto al endeudamiento y sobreendeudamiento de las familias ha venido constituyendo además un problema añadido en sí mismo, que ADICAE ha afrontado logrando destapar la ocultación flagrante de los datos sobre la realidad y las consecuencias efectivas del endeudamiento y consiguiendo la publicación de datos relativos a ejecuciones hipotecarias por parte del Consejo General del Poder Judicial en 2008, que han puesto de manifiesto el alcance y gravedad de la situación: hasta septiembre de 2008 se habían iniciado 53.696 ejecuciones hipotecarias (más del doble que en todo 2007), y las previsiones apuntan a casi 90.000 nuevas ejecuciones en 2009 y más de 120.000 en 2010. Es decir, casi 300.000 ejecuciones hipotecarias y embargos en tres años.

## **LA PLATAFORMA HIPOTECARIA DE ADICAE: SIGUE CRECIENDO PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES SOBREENDEUDADOS E HIPOTECADOS**

De esta forma, la situación descrita y la constatación de múltiples y crecientes abusos en el ámbito hipotecario llevó a ADICAE a impulsar la creación de la Plataforma de Afectados por la Crisis Hipotecaria que desde finales de 2007 viene agrupando a los consumidores con un doble objetivo:

- A) Por un lado, reivindicar a todos los niveles la puesta en marcha de medidas de urgencia ante los graves problemas a los que se estaba abocando a millones de consumidores
- B) Y, por otro, apoyar, asesorar y orientar a los hipotecados en los problemas crecientes a los que se están enfrentando y mediar frente a los bancos y cajas (y entidades financieras) para evitar la dramática situación del embargo de la vivienda habitual.

Dada la situación que, con todos estos datos, podía preverse, ADICAE desarrolló diversos estudios de campo sobre la realidad de las situaciones de endeudamiento y sobreendeudamiento de los consumidores, que pusieron de manifiesto la urgente necesidad de medidas preventivas. La preocupación creciente de ADICAE por el endeudamiento y sus causas llevó a la Asociación a desarrollar un proyecto para tener estadísticas de los abusos de las entidades financieras sobre los consumidores y la actuación irresponsable e interesada de las mismas en esta cuestión. De dicho estudio podemos destacar los siguientes datos:

### ¿QUE CUOTA QUE ESTAMOS PAGANDO EN LA ACTUALIDAD?

Más de un 30% de los hipotecados madrileños no se benefician de la bajada de tipos de interés, la mayoría porque a la hora de contratar la hipoteca su entidad les introdujo una cláusula suelo en la escritura de su préstamo sin que los consumidores se percataran.

### ¿CUAL ES EL TIPO DE INTERES AL QUE ESTA REFERENCIADO EL PRÉSTAMO?

La mitad de los consumidores dicen tener referenciada su hipoteca al EURIBOR. Es destacable la gran cantidad de consumidores que desconocen el tipo de su hipoteca.

### ¿CUAL ES EL PLAZO DE AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO?

Más de un 75 % de los madrileños hipotecados, tendrán que estar pagando la hipoteca como poco durante 30 años.

### CUÁNDO TENEMOS PROBLEMAS DE PAGO DE LA CUOTA, ¿CUÁNTOS PAGOS DEJAMOS ATRASADOS AL BANCO?

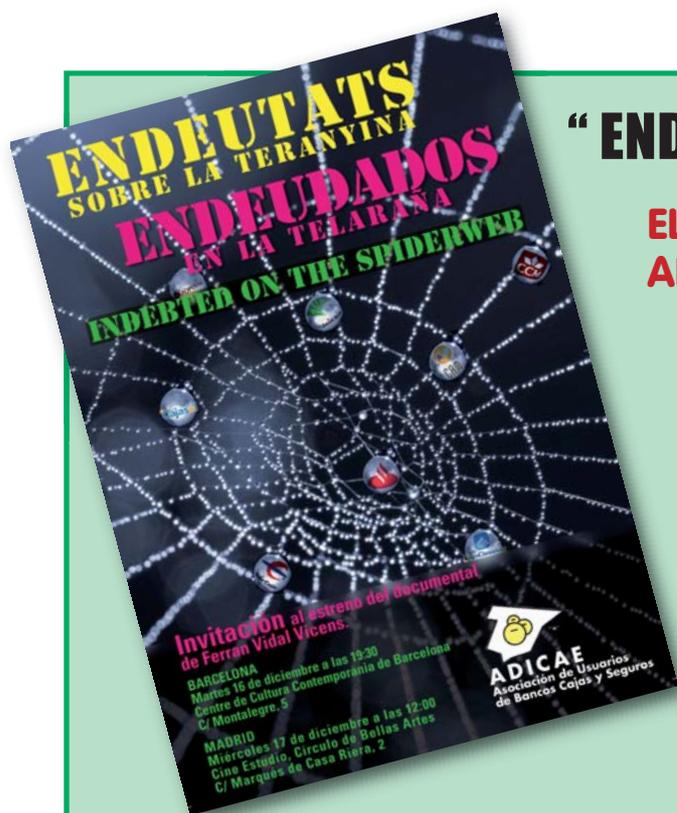
En plena crisis financiera no paran de aumentar los porcentajes de morosidad de las entidades, en gran parte por los abusos a los que fueron sometidos en la época de “vacas gordas”.

### ¿CUAL ES TASACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MOMENTO DE CONTRATAR?

El 58% no conoce el valor exacto de la tasación de su vivienda, a pesar de haberla pagado de su bolsillo. Únicamente tienen datos orientativos porque la entidad no facilita las tasaciones, y en caso de hacerlo ponen numerosas dificultades.

### ¿TENEMOS SEGUROS VINCULADOS EN LA CONTRATACIÓN DE LA HIPOTECA?

Un 63% de los hipotecados desconoce si tiene contratado un seguro vinculado a su hipoteca. No obstante queremos recordar que sólo es obligatorio el denominado seguro de “riesgo”, es decir, un seguro de incendio de la vivienda.



## “ ENDEUTATS SOBRE LA TERANYINA ”

### EL DOCUMENTAL QUE PONE ROSTRO AL SOBREENDEUDAMIENTO

Cuatro historias de endeudados y decenas de testimonios de expertos analizan la crisis inmobiliaria y crediticia.

Ponte en contacto con ADICAE  
te informaremos sobre cómo acceder a este  
importante testimonio documental

**ADICAE**

C./ Gavín, 12 local. 50001 ZARAGOZA  
Tfno.: 976 390060 Fax: 976 390199

## 5. SOLUCIONES QUE SE PROPONEN DESDE ADICAE

### A) La imperiosa necesidad de una Ley de Sobreendeudamiento Familiar:

Si bien algunas de las medidas y alternativas propuestas suponen una anticipación de una "ley de sobreendeudamiento familiar" similar a la experiencia de otros países europeos, donde se protege al consumidor sobreendeudado reordenándose sus deudas y estableciendo vías de comunicación directa entre entidades de crédito y asociaciones de consumidores para la resolución rápida y amistosa de estas situaciones, resulta ineludible la elaboración y aprobación de esta normativa, que debería contemplar en sus objetivos, entre otros, los siguientes:

#### 1. Promover la educación financiera:

Promover desde la edad escolar acciones informativas y educativas tendentes a la prevención del sobreendeudamiento, introduciendo en los programas escolares acciones formativas e informativas sobre el nivel de vida, sistemas de consumo y de vida, patrones de consumo y del nivel de endeudamiento.

Promover en los centros educativos para adultos distintas acciones y programas educativos e informativos sobre el sobreendeudamiento y el consumo excesivo.

#### 2. Controlar la publicidad:

Suscitar desde las Instituciones u Organismos públicos programas publicitarios con objeto de difundir información a los consumidores sobre las consecuencias del excesivo endeudamiento y la adopción de medidas que puedan paliar esta situación, así como incentivar el ahorro como primera línea de defensa del sobreendeudamiento de las familias.

Vigilar y controlar por las Instituciones públicas la publicidad relativa a la concesión de créditos (tanto los contenidos publicitarios, los canales y las técnicas empleadas para difundir la publicidad), a fin de evitar que los consumidores accedan a los mismos sin extrañar los riesgos y costes añadidos.

Advertir desde las Instituciones u Organismos públicos sobre la posibilidad de acceder a créditos rápidos que contienen cláusulas abusivas y cuyos tipos de interés y gastos añadidos exceden del resto de los créditos, lo que provoca una deuda mayor que el resto de los créditos y el riesgo de entrada en una espiral de endeudamiento gravemente pernicioso.

**3. Iniciar campañas publicitarias** inmediatas desde Asociaciones de Consumidores en colaboración con Instituciones públicas de consumo, que prevengan el excesivo endeudamiento de las familias españolas.

**4. Crear una Red de servicios de asesoramiento presupuestario** a través de los Centros de Asesoramiento Personalizado para los Consumidores y Usuarios, cuya actividad se encamine en dos direcciones:

1. Ofrecer asesoramiento y búsqueda de mecanismos que eviten entrar en una situación de endeudamiento excesivo.
2. Examinar la propia situación de los consumidores de manera personalizada, con objeto de buscar y plantear instrumentos y vías que traten de solucionar y paliar el endeudamiento de los mismos.

Dichos Centros podrían aprovechar estructuras preexistentes estableciendo, en colaboración con las Administraciones Autonómicas y las Asociaciones de Consumidores, puntos de atención en oficinas e instalaciones de Ayuntamientos (en áreas existentes de consumo, servicios sociales, etc...) con el fin de poder suministrar un asesoramiento gratuito y eficaz en cuanto a la forma de administrar el presupuesto de los consumidores y hacer frente de manera controlada a las deudas existentes.

Además servirían de enlace entre las entidades financieras y los ciudadanos, para poder buscar soluciones viables a las deudas de una manera controlada y prolongada. A través de estos Centros se ayudaría y asesoraría a los deudores sobre la iniciación de un procedimiento extrajudicial con los acreedores.

**5. Implantación de un nuevo procedimiento extrajudicial mediante la creación de Unidades de Asesoramiento y Apoyo frente al Sobreendeudamiento.** Procedimiento voluntario y rápido entre las partes implicadas que suponga, por una parte, el cobro de las deudas por parte de los acreedores, y el pago de las mismas por los deudores.

Los acuerdos voluntarios y extrajudiciales se basarían en:

- 1- Buscar nuevas formas de pago a los acreedores por las deudas existentes.
- 2- Buscar fórmulas que permitan la conservación de los bienes, en especial la vivienda, o bien, asesorar sobre el pago inmediato de las deudas a través de la venta de bienes inmuebles de propiedad del deudor, y proponer nuevas medidas transitorias, como el alquiler.

3- Plantear propuestas con las entidades financieras para paralizar los intereses que se derivan de los créditos impagados, así como intentar renegociar los préstamos existentes de los clientes con objeto de mejorar sus condiciones financieras o aglutinar en un único préstamo todas las deudas existentes planteando un plazo mayor de devolución y posibilitando el pago de una cuota menor.

4- Plantear la posibilidad de la dación en pago de deuda como una medida inmediata entre las entidades financieras y el deudor y que la entrega de la casa exima al consumidor de cualquier responsabilidad posterior como ocurre en los Estados Unidos.

5- Acompañar a los deudores durante todo el proceso y con posterioridad del mismo, con objeto de evitar la reincidencia del deudor, ayudarle a modificar sus hábitos de consumo, y permitir que pueda ir pagando las deudas que ha asumido.



## **B) Otras propuestas y medidas alternativas**

Existen alternativas a la situación que supondrían una verdadera política de apoyo a las familias y una efectiva aplicación de la transmisión de los beneficios de las ayudas al sistema financiero hacia familias y empresas, así como beneficios claros para la reactivación económica.

Es necesaria una regulación de las situaciones de insolvencia de las familias tanto para la resolución de problemas actuales graves como para abrir las puertas a cambios de futuro en el uso responsable del crédito, en especial en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras.

### **B.1 - Crítica a las medidas de apoyo al sector financiero:**

Los “planes de rescate” o ayuda al sistema financiero aprobados para unas entidades financieras que hasta hoy persiguen insaciablemente el máximo beneficio a costa de lo que sea y sin ninguna consideración hacia los consumidores y clientes, no han producido (y amenazan con no producir) muchos efectos sobre los consumidores o cambios en la regulación y supervisión que impidan en el futuro llegar a las situaciones actuales. En el sistema financiero actual el peligro que amenaza a los consumidores, carentes de la formación e información necesarias, es el de que sean inducidos e introducidos de nuevo en la espiral consumista en cuanto las entidades causantes de la crisis vuelvan a ver negocios suculentos para sus exclusivos intereses.

A mediados de octubre de 2008, y tras una reunión del presidente del Gobierno con los máximos representantes de la banca española, se aprobaron una serie de mecanismos de apoyo al sector bancario. Aunque presentadas como medidas para “dar liquidez al mercado”, en la práctica han resultado medidas para ofrecer solvencia anticipada a muchas entidades de crédito, víctimas de su propio exceso y que ahora deben desembolsar o renegociar con otras entidades de crédito internacionales. Así cabe entender los 50.000 millones de euros destinados al Fondo de Adquisición de Activos Financieros; los 100.000 millones de euros de los Presupuestos del Estado para avalar operaciones de financiación de bancos y cajas; y la posibilidad de que el Estado compre directamente acciones o cuotas participativas a bancos y cajas de ahorros en situaciones extremas como ya ha sucedido en otros países, lo que plantea el debate del establecimiento de una banca pública fuerte que de un equilibrio al sistema.

Todas estas medidas para la banca, que constituyen un notable esfuerzo financiero para las arcas públicas y por tanto para todos los ciudadanos, contrastan con las insuficientes medidas adoptadas para contrarrestar los graves efectos de la crisis en las economías domésticas. A la falta de soluciones justas al grave problema del endeudamiento y de salida al todavía más grave y dramático problema del sobreendeudamiento de cientos de miles de familias se une la actual situación de restricción radical del crédito y la imposición de condiciones más abusivas para el acceso al mismo para aquellas familias que tratan de obtener crédito o reestructurar sus deudas para poder atender sus necesidades. Ante esta grave carencia de nuestro ordenamiento jurídico resulta necesario, además de abordar la promulgación de una norma social como sería una Ley de Sobreendeudamiento Familiar, la adopción de medidas de solución a esta situación que estimamos cooperarían a restaurar la confianza en y entre las entidades y la circulación del crédito.

Es evidente la insuficiencia y en algunos casos el fracaso de las medidas hacia las familias en relación al crédito y el endeudamiento (como el acuerdo entre el Ministerio de Economía y las entidades financieras, notarios y registradores, para la gratuidad en la prolongación del plazo de las hipotecas, o la reciente medida de moratorias de dos años en la mitad de la cuota hipotecaria a algunos grupos de parados) y otras que se están preparando:

- a) La prolongación del plazo de la hipoteca, no es una solución; una ampliación de 10 años en los ya larguísimos plazos de las hipotecas en nuestro país sólo produciría rebajas en la cuota mensual de 100 o 150 euros generando un aumento desproporcionado en el coste final, además de quedar albur de las propias entidades financieras su efectiva aplicación. En concreto ampliar el plazo de una hipoteca “tipo” de 150.000 € de 25 a 40 años permite reducir la cuota mensual en aproximadamente 179 euros, a costa de pasar a pagar 44.000 € más en concepto de intereses al final del préstamo. Además, una vez ampliado el plazo cabe la posibilidad de que a lo largo de la vida de la hipoteca vuelvan a producirse subidas de

tipos de interés, y por tanto aumenten nuevamente las cuotas mensuales a afrontar por los consumidores.

- b) La moratoria de dos años en el pago de hasta la mitad de la cuota hipotecaria a algunos grupos de parados, dadas las poco razonables limitaciones impuestas para el acceso a este beneficio (excluyéndose las hipotecas superiores a 170.000 euros, las contratadas después del 1 de septiembre de 2008 y las de los parados que hubiesen impagado alguna cuota) a lo que de nuevo se unen las objeciones de las entidades financieras a propiciarlo, han hecho que hasta el momento no hayan alcanzado prácticamente ningún resultado.
- c) La nueva medida anunciada de ampliar las posibilidades para el rescate de fondos de pensiones, si bien puede ayudar en algunos casos, como cualquier medida, no creemos tampoco que sea la solución al problema existente.

En primer lugar habitualmente los consumidores que disponen de un cierto volumen de ahorro en fondos y planes de pensiones tienen edades que oscilan entre los 50 y 55 años, y no son por lo tanto el perfil “tipo” del consumidor que contrató su hipoteca con tasaciones sobrevaloradas y tipos de interés bajos que ahora se enfrentan a dificultades;

En segundo término se habilita la disposición anticipada de un ahorro que, en el ámbito del ahorro-previsión, se reserva y dirige a servir de complemento necesario en la jubilación, por lo que el recurso a esta medida plantea un riesgo y problemática futuros evidentes;

Por último, no se aborda la cuestión de la fiscalidad que penaliza el rescate, que puede hacer que muchos parados renuncien al rescate. Tras la desaparición del beneficio fiscal del rescate de los planes de pensiones en forma de capital (exención del 40% del importe), se tributa por la cantidad total rescatada. De esta forma, además de pagarse impuestos por la ganancia obtenida, se tributa también por el importe total del plan, incluyendo la inversión del partícipe y la rentabilidad, incluso aunque el plan haya arrojado pérdida neta. Al sumarse la cantidad rescatada al resto de rentas obtenidas e integrarse en la base imponible del partícipe junto a las prestaciones por desempleo percibidas hasta ese momento en el ejercicio se provocará en muchos de los casos un aumento del tipo impositivo que se aplica. De esta forma, además de la tributación por el rendimiento positivo del plan (en caso de arrojar beneficios, si bien los planes de pensiones de renta variable probablemente ofrecerán un saldo negativo) aumentará el tipo impositivo a aplicar a las prestaciones por desempleo recibidas.

Rescatarlo a plazos tiene poco sentido. Teniendo en cuenta que el ahorro medio de estos productos es de 5.700 euros es además de esperar que la inmensa mayoría de los rescates serán en forma de capital. Por tanto la disposición de un ahorro necesario (que se “sacrifica” deshaciendo una garantía futura de bienestar) y que viene motivada por lo que podría calificarse como causas “de fuerza mayor” las cantidades se ven minoradas de manera más que sensible.

Todas estas medidas objetivamente favorecerían nuevamente a las entidades financieras y obviaban auténticas medidas contra el sobreendeudamiento y alternativas a la situación actual de agobio que padecen millones de familias.

Tras esta breve evaluación de las medidas y dada la evolución de la coyuntura económica actual, nos parece evidente que se hace necesario adoptar medidas más enérgicas que contribuyan a paliar el fondo del problema y permitan generar confianza entre los consumidores y reestablecer la transparencia en los mercados financieros, en las instituciones financieras y públicas y en la economía. El Consejo de Consumidores y Usuarios considera que en ningún caso se debería continuar fomentando un consumismo irresponsable y artificial de los ciudadanos, frente al consumo responsable que las asociaciones de consumidores y todas las instituciones de consumo venimos fomentando desde hace años. Creemos que todas las medidas que se planteen frente a la crisis económica basadas en el impulso de un consumo irresponsable y artificial son medidas erróneas y desenfocadas. La actual crisis económica y las enérgicas medidas que proponemos deben propiciar un cambio radical en los modelos de consumo y en particular del consumo financiero que lo sustentaba y que ha conducido a la crisis de todo el sistema financiero internacional.

## **B.2 - Medidas concretas encaminadas a mejorar los derechos de los consumidores:**

- 1- Establecimiento de **garantías para los consumidores en los embargos hipotecarios y crediticios a las familias**. Creemos necesario imponer a las entidades financieras, en particular a aquellas que reciban ayudas del Gobierno ante la crisis financiera, el control y supervisión con carácter previo a la iniciación de los procedimientos de embargo judicial sobre créditos a los consumidores, particularmente cuando se trate de la vivienda habitual o de la nómina. Mecanismos que ya existen en otros ámbitos de especial relevancia social y económica, como el laboral, en el que existen los servicios de mediación, arbitraje y conciliación (SMAC).

De esta forma, la interposición de demandas judiciales exigiría la acreditación por parte de la entidad financiera de que dicha negociación se ha producido. De cara a un mayor desarrollo y profundidad de esta medida, consideramos que deberían abordarse las reformas necesarias para que ante el inicio de procedimientos judiciales ejecutivos el consumidor dispusiera de un plazo de tiempo para abordar una negociación con la entidad según lo anteriormente expuesto que paralizase el procedimiento, así como que en este tipo de procedimientos el consumidor pueda pedir, discutir y alegar la existencia de cláusulas abusivas que pudieran haber llevado a la situación de sobreendeudamiento.

- 2- **Ayudas especiales:** Frente a la previsible y creciente imposibilidad de cientos de miles de familias para pagar las deudas con bancos y cajas de ahorros consideramos que deben establecerse ayudas especiales como las que ha iniciado el Gobierno a través del ICO u otros medios para quienes por situaciones familiares (divorcio, etc) o sociales (paro, enfermedad, etc) no pue-

dan afrontar el pago de la hipoteca por su vivienda habitual. Para esta actuación urgente algunas de las medidas a establecer deberían permitir, por ejemplo, establecer líneas de crédito puente destinados a la rehabilitación de la hipoteca (evitando así la ejecución judicial), a coste asumible para el consumidor, a las familias en condiciones de insolvencia familiar.

- 3- Impulsar la posibilidad legal ya actualmente existente de obtener préstamos a cuenta de las prestaciones futuras de los planes y fondos de pensiones, que constituiría una medida más razonable en relación al uso del ahorro depositado en planes y fondos de pensiones como cobertura parcial de situaciones de extrema gravedad, en especial paro, estableciéndose la gratuidad o semigratuidad de esos préstamos y un régimen fiscal especial más beneficioso que el ordinario para los rescates de planes y fondos de pensiones.
- 4- Reducción de costes vinculados a la ampliación de plazo de las hipotecas mediante la obligatoriedad para todas las entidades financieras de acceder a la ampliación del plazo de amortización a petición del consumidor que acredite dificultades de pago, incorporando como condición añadida la limitación de que dicha ampliación de plazo no genere nuevos intereses a los consumidores que la apliquen.
- 5- Modificación del artículo 131 de la ley hipotecaria y su equivalente en la Ley de Enjuiciamiento Civil para permitir a los consumidores paralizar la ejecución hipotecaria en la que la legislación hipotecaria española, a diferencia de la anglosajona (más benigna y justa para los consumidores) no sólo establece fuertes restricciones a los posibles motivos a oponer por el deudor sino que determina que el deudor (consumidor) responde de la deuda no sólo con el bien que la garantiza, sino con todos sus bienes presentes y futuros. Se trata de algo imprescindible si se tiene en cuenta el actual pinchazo de la burbuja inmobiliaria (que puede hacer que la venta de la vivienda en subasta no permita cancelar el préstamo)
- 6- Puesta en marcha de un procedimiento judicial específico para el caso de no llegarse a un acuerdo en el procedimiento extrajudicial.
- 7- Exención de tributos y tasas a los consumidores que, previa acreditación de la insuficiencia de rentas y por imposibilidad de asumir los pagos de la hipoteca, se vean obligados forzosamente a la transmisión de su vivienda. Esta medida se traduce en la supresión de los aranceles notariales y registrales en la elaboración de las escrituras de cancelación de las hipotecas, así como su inscripción posterior en el Registro de la Propiedad, en aquellos casos en los que el vendedor haya procedido a la venta de la vivienda por motivos de endeudamiento.
- 8- Incorporar a las Administraciones Autonómicas y otras a la implementación de fórmulas asequibles mediante las que dichas administraciones puedan adquirir las viviendas VPO cuyos propietarios no puedan hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario ofreciéndolas en alquiler a los antiguos propietarios en condiciones asumibles por los mismos y ofreciendo la opción de recompra futura de la vivienda.
- 9- Establecimiento de un procedimiento extrajudicial cuyo objetivo sea consensuar un plan para establecer una reconducción de la deuda que permita al acreedor-consumidor hacer frente a sus deudas sin merma de su patrimonio y de su economía doméstica. Este procedimiento sería tutelado por una Comisión formada por representantes de los consumidores, administración y acreedores y se articularía mediante las juntas arbitrales de consumo. El plazo máximo de resolución se establecería en 2-3 meses y sería siempre previo en su caso a un procedimiento judicial concreto.
- 10- Crear “Unidades de Asesoramiento y Apoyo frente al Sobreendeudamiento” en las administraciones de consumo y con participación de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, que desarrollen labores de ayuda a los usuarios endeudados, de mediación ante las entidades financieras y de asesoramiento a los consumidores, lo que evitaría el negocio usurario de muchas entidades de reunificación de deudas aún no reguladas.

## 6. EL FORO HIPOTECARIO: PUNTO DE ENCUENTRO

Este acto, previsto dentro del plan de actividades del proyecto que está llevando a cabo ADICAE durante el año 2009 (“Alternativas y medidas de respuesta a los problemas de sobreendeudamiento familiar y a la grave situación hipotecaria de los consumidores”, con la colaboración del Instituto Nacional de Consumo, pretende reunir en cada una de las CCAA a colectivos (Asociaciones de Consumidores, entidades financieras, Organismos públicos en materia de consumo, etc) para debatir sobre la situación de sobreendeudamiento actual y advertir de los peligros a medio y largo plazo de los productos comercializados estos últimos años y a los que se ven expuestas las familias españolas, además de poner en común de propuestas de solución a este problema social.

Estos foros se celebrarán a lo largo del mes de noviembre y los resultados, conclusiones y propuestas de solución de todos estos se harán públicos en el Foro Hipotecario Nacional, que se celebrará el 1 de Diciembre en el Consejo Económico y Social y que pondrá fin al ciclo de foros autonómicos, reuniendo a autoridades y expertos en este tema a nivel nacional.

Los resultados, tanto de los Foros Autonómicos como del Nacional, servirán para la elaboración de un documento que será difundido entre medios de comunicación, entidades públicas y privadas para mayor conocimiento de la opinión pública de la situación actual y concienciar tanto a organismos públicos como entidades financieras de la gravedad social de este tema y de la necesidad de soluciones a este problema de sobreendeudamiento al que se han visto abocadas las familias españolas.

### ¿POR QUÉ Y PARA QUÉ UN FORO HIPOTECARIO AUTONÓMICO?

- Porque es una buena vía para conocer los problemas de los hipotecados y sobreendeudados de primera mano y de forma individualizada.
- Porque es un acto que sirve de auditorio a las demandas las entidades sociales más activas y representativas.
- Para fomentar la unión de los hipotecados y sobreendeudados a nivel local y autonómico desde la base.
- Para proponer y llevar a cabo actuaciones reivindicativas de forma conjunta con otros colectivos.
- Para plantear acciones extrajudiciales y judiciales de todo tipo para paliar los abusos que sufren los consumidores.
- Para exigir cambios en la legislación y normativa ahora existente y que apenas protege a los consumidores.