

HIPOTECAS Y CRÉDITO EN ESPAÑA

UN PROBLEMA **ECONÓMICO** QUE EXIGE UNA SOLUCIÓN **SOCIAL**



**BOLETIN DE LA PLATAFORMA HIPOTECARIA DE ADICAE SOBRE
LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN LAS HIPOTECAS**



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros



Este boletín ha sido subvencionado por el
Ministerio de Sanidad y Política Social.
Su contenido es de responsabilidad
exclusiva de la Asociación

¿QUÉ PUEDO HACER CUANDO LA HIPOTECA APRIETA?

ADICAE LE
OFRECE:

- Información
- Reivindicación
- Actuación
judicial y
extrajudicial

PLATAFORMA HIPOTECARIA ADICAE

**SALGA DEL ARMARIO
con su hipoteca**

Los consumidores no somos los
culpables de la crisis

**VENGA A ADICAE Y CUÉNTENOS LOS
PROBLEMAS CON SU HIPOTECA**

Podemos mediar ante su entidad
para hacer más fuerza

Solicite información en la web: <http://www.adicae.net>

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

ÚNASE A NUESTROS COMITES DE AFECTADOS

- MOVILIZACIÓN Y REIVINDICACIÓN
- REUNIONES DE AFECTADOS
- LA UNIÓN HACE LA FUERZA

Teléfono 976 390 060 fax al 976 390 199
plataformahipotecaria@adicae.net

EN ESTE BOLETIN ENCONTRARÁ...

ADICAE en defensa del consumidor tras la especulación y enriquecimiento de los de siempre

P. 4-7



Casos reales: los abusos diarios en las hipotecas al descubierto
¡¡Nos puede estar pasando a cualquiera!!

P. 8-11



Hay soluciones para los problemas

P. 12-14

Bancos y Cajas no pueden exigir que cumpla con un contrato abusivo



La organización y movilización social: la verdadera y única solución al problema hipotecario y del crédito en el presente y en el futuro

P. 16-17



Propuestas políticas, legislativas y sociales de ADICAE
ante la crisis hipotecaria

P. 18-23



La vía judicial como última solución: ADICAE tiene más de 20 años de experiencia en la defensa colectiva de los consumidores

P. 24



Las hipotecas que vienen y el incierto futuro del crédito
¿Continuarán y se volverán a repetir los abusos? P. 26-29

ADICAE le explica lo que nadie le quiere contar sobre las hipotecas basura en España



Manuel Pardos, presidente de Adicæe

Negar a estas alturas que España estaba inmersa en una burbuja inmobiliaria como la catedral de Burgos y que ha explotado con amplias consecuencias para la economía y los consumidores, es un ejercicio de cinismo que no cabría esperar de un Gobierno progresista. Como todo globo especulativo tenía que explotar y ha explotado, y su onda expansiva ha destapado la crisis hipotecaria que la sostenía y ocultaba. Si ha sido consecuencia de la crisis financiera global de las “hipotecas subprime”, o del desequilibrio de nuestro peculiar modelo de crecimiento, o de ambos, tampoco tiene gran importancia.

LOS CONSUMIDORES CONSIDERADOS COMO SUJETOS PASIVOS CUANDO EN REALIDAD ESTÁN A LA ESPERA DE UNA LEY DE SOBREENDEUDAMIENTO

Los apuntes de “soluciones” o en las llamadas “medidas de choque” adoptadas por el Gobierno, demuestran palmariamente algo a lo que desgraciadamente nos tenían acostumbrados los anteriores gobiernos y en general los partidos políticos: a pesar de la importancia que los consumidores tienen para el crecimiento económico y la solución de la crisis, no se cuenta en absoluto con ellos y sus organizaciones.

Los consumidores y usuarios son tomados como sujetos pasivos a merced de los aparatos de marketing de las grandes empresas con la complicidad de los ministros de economía, y otros de los que dependen cuestiones vitales para los consumidores, y sus organismos supervisores. Sin embargo, la protección de los derechos económicos de los consumidores y ciudadanos debe primar como objetivo de cualquier política económica progresista incluso por el interés general.

UN GLOBO QUE SE DEJÓ INFLAR PARA BENEFICIO DE UNOS POCOS

Antes de que las entidades financieras pasaran “apuros” de liquidez, eran centenares de miles de economías domésticas las que, endeudadas por mor de las hipotecas, padecían graves situaciones de incertidumbre económica. Además se promocionaron los “créditos rápidos”, las “reunificadoras”, etc. Durante mucho tiempo el Gobierno ha preferido mirar a otro lado, e incluso se ha complacido en los enormes resultados de bancos y cajas de ahorros ignorando sus prácticas del “todo vale” (tasaciones infladas, etc).

La consecuencia de esta táctica es que desde el Gobierno no se ha dicho ni una palabra, y mucho menos alguna propuesta sería, sobre la grave losa del endeudamiento de las familias, que compromete seriamente la calidad de vida de los consumidores y provoca, cada vez en más casos, el drama del sobreendeudamiento. Lo pudimos comprobar ya durante los últimos coletazos de la anterior legislatura, cuando ya se cernían sombras sobre



el panorama económico nacional. Así, en los debates de la importante Ley de Reforma del mercado hipotecario que dejó fuera vergonzosamente los derechos de los consumidores después de haberla “vendido” a la opinión pública como una “mejora” para sus derechos; otro tanto cabe decir del errático enfoque y discusión sobre la regulación de los abusos extendidos por toda clase de chiringuitos o empresas de crédito y reunificación de deudas. Pero mucho antes en el año 2004 ya habíamos asistido al cerrojazo con siete llaves con las que el equipo del ministro Solbes enterró el proyecto de Ley de Sobreendeudamiento de las familias.

LAS MEDIDAS DE CHOQUE DEL GOBIERNO: INSUFICIENTES, POCO REALISTAS Y QUE NO SOLUCIONAN NADA

Ahora, las llamadas “medidas de choque” para paliar los efectos de la crisis económica no pueden tener peores augurios: los 400 euros para relanzar el consumo, la gratuidad para la prolongación del plazo de la hipoteca y la moratoria, aunque resuelvan algunos problemas extremos puntuales, sólo permiten aumentar y prolongar el endeudamiento, beneficiando a los grandes usufructuarios que siguen exhibiendo enormes aumentos de beneficios en 2007: promotores-construtores, entidades financieras, grandes empresas de telecomunicaciones, energía, distribución, etc... que es para quienes parece que en realidad se gobierna.

Por eso, nada serio se dice sobre las escandalosas subidas de precios, sobre el consumo crítico y responsable, sobre el mal trato endémico al ahorro, en fin.... ninguneo absoluto de los consumidores y de las instituciones de su protección. Nunca sería tarde si la dicha fuera buena y estamos convencidos de que la explosión de la burbuja inmobiliaria y el avance de la crisis económica va a obligar a pedir el auxilio de los consumidores y sus organizaciones que, como siempre, por lo menos por parte de ADICAE (ante este y cualquier Gobierno), se lo vamos a dar en beneficio de los consumidores y usuarios y como organizaciones ciudadanas comprometidas con los problemas de nuestro país. Pero por favor, no esperen a que se produzcan catástrofes y a utilizarlos como bomberos.

Los 400 euros para relanzar el consumo y otras medidas, sólo aplazan el problema y aumentan el endeudamiento beneficiando a las grandes empresas... que es para quienes parece que en realidad se gobierna.

ADICAE ya advirtió en diciembre de 2002 que la burbuja inmobiliaria iba a explotar

LA BURBUJA INMOBILIARIA VA A EXPLOTAR “En 1999 el precio de una vivienda equivalía a algo más de cuatro veces el salario medio anual; en el año 2000 esta relación aumentó hasta cinco veces y a mediados de 2002, el precio medio de la vivienda ya era igual a casi seis años de salario bruto. Este importe supone destinar el 45 por ciento del salario bruto al pago de las cuotas hipotecarias. Estos ratios indican un empeoramiento casi detenido desde 1995”.

**CONSIGA NUESTRAS
INTERESANTES Y AMENAS
PUBLICACIONES**

Llámenos: ADICAE
C./ Gavín, 12 local. 50001 ZARAGOZA
Tfno.: 976 390060 ■ Fax: 976 390199
email aicar.adicae@adicae.net



La explosión de la burbuja hipotecaria en España

La actual situación económica de las familias se ha debido en buena parte a la forma de actuar de la banca. Los excesos cometidos por las entidades financieras en los años del "boom inmobiliario" se tradujeron en suculentos beneficios pero a base de llevar a cabo políticas de inversión y crédito absolutamente irresponsables e insostenibles. Dicha irresponsabilidad afectó de lleno a los consumidores los cuales se han visto envueltos en una crisis hipotecaria sin precedentes: embargos, deudas inasumibles, abusos bancarios y degradación del nivel de vida de las personas, totalmente desamparadas ante el escenario económico que otros generan pero sólo ellos pagan.



BANCOS Y CAJAS, POCO QUE HABLAR Y MUCHO QUE CALLAR POR LA CRISIS HIPOTECARIA

El aumento del precio de la vivienda es uno de los mayores quebraderos de cabeza para los consumidores. La banca ha contribuido activamente a la elevación de los precios. Por un lado, aumentando la demanda de vivienda por medio del crédito ilimitado e irresponsable durante los años del boom. Por otro lado, las cajas participaron muy activamente en la promoción, financiación y comercialización de vivienda, forzando el mercado y generando subidas en el valor de los inmuebles.

LA VIVIENDA, UN BIEN DE LUJO... PORQUE ASÍ NOS LO HAN IMPUESTO

El precio medio del metro cuadrado se ha disparado en la última década y sólo se está ajustando parcialmente en los últimos meses, tras el pinchazo de la burbuja.

Desde 1995 a 2008 el precio del metro cuadrado se triplicó pasando de **670 a 2.100 euros**. Desde hace un año y medio los precios se han reajustado ligeramente hasta los 1.900 € por metro cuadrado. En cuanto a la **vivienda protegida**, el precio ha subido un **30%** desde 2004 y en la actualidad se encuentra estancado en torno a los 1.100 euros por metro cuadrado.

Evolución imparable del precio de la vivienda (libre y protegida)



AZUL: precio m² vivienda libre
ROJO: precio m² vivienda protegida

BANCOS FORRADOS,

Los bancos presumen de beneficios incluso en plena crisis. Casi todos ellos han ganado en 2008 más que en

2006, el año anterior al estallido de la burbuja. Y todos ganaron más que en 2005. Las previsiones de 2009, el año del hundimiento de la economía familiar, apuntan a un beneficio ligeramente inferior al de 2008.

En 2008 la banca española (sólo los bancos) percibieron 8.500 millones de euros en concepto de comisiones. El monto de sueldos y salarios de toda la banca ascendió a 7.700 millones. Por tanto, sólo con las comisiones se pagó de sobras todo el coste laboral de la banca.



FAMILIAS ASFIXIADAS

La deuda de los hogares se dobló entre 1995 y 2000. Entre 2000 y 2008 se ha más que triplicado hasta acercarse al billón de euros. Desde 1995 la deuda, en definitiva, ha aumentado en 5,5 veces. Por contra la renta disponible lo ha hecho 1,35 veces. El resultado, como no podía ser de otra manera, es el sobreendeudamiento, que ha pasado del 46% de la renta al 127%.

Las condiciones de vida son cada vez más duras porque el endeudamiento se come el poder adquisitivo de los consumidores. Y en ello la banca tiene mucho que callar, por ser la principal instigadora. Con la "colaboración" de los poderes públicos, poco propensos a cumplir y hacer cumplir el artículo 47 de la Constitución, aquel que consagra el derecho a una vivienda digna, poniendo todos los medios adecuados para ello incluyendo la lucha contra la especulación.

BENEFICIOS DE BANCOS DEUDAS DE LOS HOGARES

LOS BANCOS PRESUMEN DE BENEFICIOS INCLUSO EN PLENA CRISIS

	Santander	BBVA	Popular	Sabadell	Bankinter
2005	6.220	3.806	877	453	187
2006	7.595	4.735	1.026	908	208
2007	9.060	6.126	1.260	782	361
2008	8.876	5.019	1.052	673	250

Fuente: Asociación Española de Banca. En millones de euros.

HOGARES ENDEUDADOS

	Deuda hogares	Renta disponible	% RD	PIB	% PIB
1995	140,7	304,2	46,28%	437,7	32,14%
2000	291,3	421,7	69,07%	653,9	44,49%
2005	653,5	583,2	112%	908,7	71,91%
2006	780,8	625,4	124,92%	984,2	79,33%
2007	878,2	674,7	130,16%	1.052,7	83,46%
2008	914,1	715,31	127,83%	1.088,5	84,01%
2009	908,4	717,2*	126,63%	1.048,6*	86,64%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España y elaboración propia. Cifras en millones de euros.

* Proyección de renta de los hogares y PIB según los datos de los seis primeros meses del año.

El rostro de la injusticia en las hipotecas

Personas como usted dan testimonios diarios y rotundos de los abusos de bancos y cajas

ADICAE ha atendido a más de 40.000 personas desde que en el año 2007 puso en marcha su plataforma hipotecaria. Hoy ya es una auténtica Plataforma de Afectados por las hipotecas. Cada persona tiene un problema, una preocupación, una familia y una historia distintos. Pero a todos les une un denominador común: han sufrido en sus carnes el abuso, el engaño y la injusticia en su relación con la banca. Y por ello han llegado a situaciones límite. Los testimonios recogidos a continuación suponen una desgarradora dosis de realidad contra la cual parece que los poderes públicos nada hacen. Mientras tanto, la banca prosigue su retahíla de engaños y de venta de productos nocivos para el consumidor.

LA RULETA RUSA DE LOS ALARGAMIENTOS DE PLAZO



“

José Luis P.

R. tuvo que solicitar a su banco una carencia, pues se quedó sin trabajo y con la prestación por desempleo y un niño a su cargo

no le era suficiente. “Me la he jugado con esto de la carencia” afirma José Luis. “Tengo 6 meses para ir tirando con la carencia y encontrar trabajo y así pagar la hipoteca. Como no encuentre nada tendré un problema muy grande” concluye este afectado. Por su profesión -fontanero- tiene complicado encontrar algo a corto plazo. “Tengo que empezar a venderme en cualquier empresa, por cualquier sueldo. De lo contrario... prefiero no pensar qué será de mí y de mi hijo”.



Desde que comenzaron los problemas para las familias, desde instancias gubernamentales ha habido vagas actuaciones para intentar frenar el aluvión de ejecuciones judiciales y embargos. El período de carencia ha sido la “estrella” de estas medidas. Se plantea como una “ayuda” durante 6, 12 ó 18 meses en los cuales no se amortiza el préstamo, sino que sólo se pagan intereses. La carencia ha demostrado servir en contadas ocasiones a la mejora de las condiciones del hipotecado. Si la situación económica del afectado no cambia para bien, la carencia es un arma de doble filo porque una vez terminada, el capital no amortizado durante ese tiempo se reparte entre el resto de cuotas restantes, aumentando la carga de las sucesivas letras mensuales.

Tenga claro que la carencia es una solución temporal y lo que pagará de préstamo y futuras letras será mayor

EL TORTUOSO LABERINTO DE LA REFINANCIACIÓN Y REAGRUPACIÓN DE DEUDAS



“

Joaquín I.A. comenzó a tener problemas para pagar su hipoteca a finales del año 2008. Se quedó en paro y su esposa apenas ganaba 500 Euros al mes. Tenía además un hijo

que mantener. Antes de dejar de pagar la hipoteca, sin informarse en ADICAE, decidió tirar de la tarjeta de crédito. “Estaba desesperado y nadie en el banco me avisó de lo que estaba haciendo”. En realidad lo que hizo inconscientemente fue engordar la bola de nieve y su entidad estaba encantada porque le suponía un nuevo crédito y una cantidad mayor de intereses. Cuando ya no pudo pagar la deuda de su tarjeta de crédito, vio en la televisión un anuncio de créditos rápidos. “Fácil” y “cómodo” en 24 horas. Justo lo que necesitaba. Sorprendentemente, a pesar de su historial crediticio y de impagos, esta empresa le concedió el crédito. Lo que no sabía Joaquín es que estaba contratando un crédito personal al 24% de interés. Desesperado nos cuenta que vio un día por la calle un cartel (en un local que parecía una inmobiliaria) en el que se aseguraba que se reagrupaban las deudas para bajar la cuota. “Tras una negociación rápida pero muy oscura y misteriosa me encontré en la notaría firmando una nueva hipoteca con un Banco que ni siquiera me habían nombrado”. La empresa me dijo que no cobraba nada, que estaba todo incluido en la operación. “Hoy me encuentro con los mismos problemas de pago en la cuota pero debo más dinero”. Posiblemente en unos meses Joaquín sufrirá el embargo de su vivienda

Joaquín ha sido una clara víctima, por un lado de la publicidad financiera y por otro del descontrol que ha imperado en la concesión del crédito. Es inconcebible que una materia tan importante como el crédito se haya dejado únicamente en manos de la decisión de las empresas, las entidades financieras y los consumidores. Este nefasto sistema

El caso de Joaquín demuestra la falta de responsabilidad y control en la concesión de crédito por parte de entidades y supervisores. Ahora, los consumidores no tienen que pagar por ello en tiempos de crisis.

de concesión de crédito ha hecho de “boom-rang” y se ha vuelto contra las propias entidades, afectando muy gravemente a su estabilidad financiera.

Joaquín ha tenido acceso a dos productos o servicios muy extendidos hasta el año 2008 en nuestro país; de un lado los créditos rápidos, comercializados como créditos “fáciles” generando una sensación de total despreocupación al consumidor. Estos créditos pueden rondar el 24-28% de interés, rayando la denominada usura (que continúa sin regularse como es debido en un ordenamiento jurídico que presume de ser moderno como el nuestro).

Por último, Joaquín se dirigió a una empresa de reunificación o reagrupación de deudas. Estas empresas que proliferaron sin control en los años previos a la crisis, eran en muchos casos el “patio trasero de la banca” y acogían a muchos consumidores desesperados cobrando honorarios de hasta 6.000 Euros por hacer prácticamente nada. Muy pocas eran de fiar y no contaban con un personal experto en una materia tan delicada y cualificada como la intermediación financiera.

El crédito puede ser un recurso útil, pero si es solicitado y concedido de forma responsable. ADICAE reclama unas normas de juego claras para las entidades en la concesión del crédito que impidan que se repita o agrave esta crisis en el futuro próximo

SU PEOR PESADILLA PUEDE NO LLAMARSE EURIBOR... COMPRUEBE SI LE HAN COLADO EL IRPH, CECA, etc.



Edwin O.P. y su esposa **Gladis R.V.** adquirieron su piso con una hipoteca referenciada al IRPH de las entidades banca-

rias. “Nosotros no sabíamos mucho sobre los tipos de interés. Cuando dejamos Ecuador en 2003 los tipos de interés eran muy altos y no se nos hizo raro que el interés de nuestra hipoteca acá fuera del 5,6%”, comenta Gladis. Su marido asiente y concluye que “el euribor estaba al 4,5% pero nosotros no lo sabíamos ni nos comentaron en el banco la posibilidad de usar ese índice como referencia”. En enero de 2008, cuando contrataron la hipoteca, la diferencia entre IRPH y Euribor era de un punto. En

el momento actual la diferencia es de más de 1,5 puntos.

De esta forma por su hipoteca de 207.00

euros a 35 años pagan 785 euros cuando en realidad pagarían 604 si usaran el euribor. “La diferencia es un dinero que nos hace mucha falta para llegar a fin de mes. Ahora nos encontramos sin trabajo y los subsidios no dan para mucho. Si no encontramos empleo en los próximos meses... no podremos pagar la hipoteca.”

No nos comentaron que existía el Euribor ni que se pudiera utilizar en nuestra hipoteca

El testimonio de esta pareja se repite, sobre todo en personas venidas del otro lado del Atlántico. Más sangrantes son los casos en que se usa el índice CECA. Entre 2006 y finales de 2008 la escalada del euribor supuso el mayor quebradero de cabeza para una buena parte de las familias españolas. Sin embargo un colectivo nada despreciable de hipotecados sin saberlo no había referenciado su hipoteca al euribor, sino a otros tipos de interés: el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios - IRPH- y el Tipo Activo de Referencia de Cajas -CECA-. Para estas personas el euribor hubiera supuesto incluso un alivio, pues sus tipos de interés -IRPH y CECA- son invariablemente superiores (y en algunos casos de manera flagrante) a aquel.

Las personas más afectadas por la inclusión de este tipo de interés más costoso son los inmigrantes que desconocían la existencia del euribor. Para quienes lo sufren, en estos momentos están pagando un interés del 5% mientras el euribor es del 1,23%. En el momento actual la hipoteca media de 150.000 euros a 30 años tendría una cuota de 525 euros con el euribor, 624 euros con IRPH y 805 con CECA. El Instituto Nacional de Estadística y la Asociación Hipotecaria Española señalan que en 2008 más de un 6% de las nuevas hipotecas se formalizaron usando el IRPH, mientras que un 4% fueron con el índice CECA.

Los abusos de la banca, una vez más, quedan manifiestamente probados por colar en las hipotecas tipos de interés menos ventajosos para los consumidores. Sin ni siquiera dar la oportunidad de elegir.

"CLIP", "SWAPS" Y CONTRATOS DE PERMUTA FINANCIERA: COLOCADOS A TRAICIÓN POR SU BANCO PARA AMARGARLE LA CRISIS



“

Carla L. C. y
Lorenzo L. C.

son dos hermanos que formalizaron su hipoteca en el 2004. A principios de 2008, una comercial de Bankinter

le ofreció el clip definién-

dolo como un "seguro para ahorrar un poco de dinero en la hipoteca".

Presionó para que firmaran el clip al día siguiente porque "se agotaba el plazo de contratación". Eso bastó para entrapar a estas dos personas. El clip fijaba el tipo de interés de su hipoteca en un 5,05% si el euribor era inferior a 5,55%. En aquel momento el euribor ya había empezado a bajar y poco después caería en picado. Con el clip, Lorenzo y Carla no sólo perdieron dinero desde el primer día sino que además, sin saberlo, han hecho una apuesta perdedora con el banco. Justo en tiempos de crisis. Carla manifiesta que "nos enteramos después que en el momento de contratar el clip Bankinter, manejaba informes en los que preveía un euribor del 2% y sin embargo nos colaron el producto".

"No entendemos nada. Nos dijeron que no tenía ningún coste cancelarlo en el caso de que los tipos de interés bajaran. Nos han engañado"

Bankinter, como tantos otros, es muy amigo de seguir exprimiendo el bolsillo y la desesperación de sus clientes. Ni el clip es un seguro, ni sólo genera ganancias ni es gratis cancelarlo. Carla y Lorenzo son el rostro de la tragedia hipotecaria. El clip es un producto de alto riesgo, una apuesta financiera, que se comercializaba

unido a la hipoteca, pero fuera de la escritura pública del préstamo. El consumidor se encuentra con que, muy mal informado por parte de la entidad, ha intentado preservarse de las subidas del Euribor, paradójicamente en un momento en el que las entidades sabían que éste iba a tocar fondo. ¿Qué sentido tiene que el consumidor apueste con el Banco en un producto de alto riesgo cuando precisamente nos encontramos en plena crisis? A Carla y Lorenzo quizá les sugieran abrir una línea de crédito para cancelar el clip. Un negocio perfecto para el banco, precedido de mentiras y falsas e incompletas informaciones.



El clip les ha supuesto un aumento en su cuota de 200 euros. Además tuvieron que afrontar pagos de entre 200 y 375 euros debido a la apuesta. Cancelar este producto cuesta más de 12.000 euros

ADICAE está actuando extrajudicial y judicialmente contra los abusos de los clips y cláusulas suelo
INFÓRMESE EN ESTE BOLETÍN Y ÚNASE A NOSOTROS

Soluciones para los consumidores ante problemas con las hipotecas

CAMBIE SU HIPOTECA CON LA MISMA O CON OTRA ENTIDAD... SÓLO SI USTED SALE GANANDO

Modificación de
condiciones



Misma entidad



Novación

Distinta entidad



Subrogación

Modificar la hipoteca puede permitir alargar el plazo de devolución de la hipoteca u otras fórmulas para reducir el importe cada mes. La más interesante para el consumidor puede ser presionar con el tipo de interés. Aprovechando que estamos en mínimos his-

conllevar gastos ni trámites notariales. Otra cosa es que le quieran cobrar una comisión o gasto por novación; intente negociar su eliminación, porque este procedimiento no es más que un simple papeleo.

TENGA CUIDADO CON LA AMPLIACIÓN DE PLAZO

Aumentar 5 años el plazo puede bajar únicamente la cuota 100 € pero aumentaría un 22,5% el total de lo que se paga.

tóricos del Euribor, podrá beneficiarse si cambia el índice de referencia por éste, en caso de hipotecas variables al CECA o IRPH (muchas están referenciadas a estos índices, más altos que el Euribor). También una pequeña reducción en el diferencial puede significar un ahorro considerable a largo plazo, dada la duración de las hipotecas actualmente. Mediar con nuestra entidad es la opción más recomendable, ya que si las modificaciones acordadas se plasman en un documento del banco, a modo de acuerdo privado entre ambas partes, no

ADICAE le informa en el cambio de su hipoteca

Calcule si merece la pena:

- Debe comparar su cuota actual con la que pagaría en la nueva entidad.
- Debe estimar gastos: notaría, registro, gestoría, compensación por desistimiento, apertura...
- Más información en la guía de hipotecas de ADICAE.

Visite la web
www.adicae.net
y busque la sede
más cercana



SI COMIENZAN LOS PROBLEMAS...

No deje de exigir sus derechos

Cuando la crisis se empieza a hacer notar y la hipoteca aprieta al consumidor, éste debe seguir una doble estrategia: por un lado intentar no impagar cuotas (o al menos, no de forma completa) y, por otro, negociar para rebajar su cuota. Son negociaciones duras pero al banco ni le interesa embargar su vivienda a las primeras de cambio ni perder un cliente. No trague con cualquier imposición

¿HA IMPAGADO UNA O DOS CUOTAS DEL PRÉSTAMO?

El margen de actuación del afectado no es muy amplio y la necesidad más inmediata y demandada por los consumidores es la de conseguir un período de carencia. La carencia permite al hipotecado dejar de amortizar capital durante un período de tiempo determinado (hasta 18 meses) y así sólo pagaría intereses de forma que la cuota mensual se reduce sustancialmente.

ADICAE recomienda tomar esta vía cuando los problemas económicos tengan carácter coyuntural, pues la carencia endurece ligeramente las condiciones de la hipoteca una vez que se vuelve a la "normalidad".

Las entidades financieras no tienen obligación de aceptar estas carencias. Por ello ADICAE ofrece su asesoramiento y apoyo como interlocutor de sus asociados. Una Asociación de consumidores como ADICAE puede conseguir que el banco no le reclame más intereses de demora y que comprenda mejor su situación para buscar una solución satisfactoria para todos.



DAR LA VIVIENDA A CAMBIO DE LA DEUDA...

SÓLO SI SOLUCIONA EL PROBLEMA

Los abusos de la dación en pago

Al inicio de la crisis, algunas entidades comenzaron a permitir que el consumidor entregara la vivienda a cambio de cancelar definitivamente la deuda. Con el paso de los meses las entidades han empezado a imponer la fórmula de la dación en pago parcial por la que la entidad tasa a la baja la vivienda de tal forma que su entrega no compensa la deuda y se continúa debiendo una cantidad para la cual el Banco puede exigir que se firme un préstamo.

Infórmese con ADICAE sobre cómo plantear y afrontar una operación de este tipo y no se precipite.

ADICAE exige una dación en pago total, fijada por ley, y no parcial e interesada que sólo beneficia a bancos y cajas

También hay solución para las situaciones extremas: cómo actuar ante la adversidad

La crisis económica y el paro, unidos a las durísimas condiciones financieras que impone la banca, están llevando al límite a decenas de miles de familias. Otras tantas ya han perdido sus viviendas, embargadas ante la imposibilidad de afrontar los pagos de las hipotecas. Ante esta dantesca situación, ADICAE con su experiencia, sabe que la colectividad sirve como fuerza para arrancar compromisos a la banca como evitar el embargo y ganar tiempo para que la situación económica del consumidor mejore y logre normalizar el pago de las cuotas hipotecarias

¿ESTOY AL LÍMITE DE QUE ME DEMANDEN O ME HAN DEMANDADO YA?

Las posibilidades de actuación al recibir una demanda aún se reducen más si cabe. La ley prevé una ejecución hipotecaria fulminante y el deudor sólo puede oponerse por haber pagado. Además desde que el asunto entra en Tribunales ya no sólo tiene que pagar las cuotas pendientes sino que se le exige el total del préstamo más intereses más los honorarios de abogado y procurador. En estos casos ADICAE podrá asesorarle de sus derechos y ayudarle a buscar la mejor defensa posible aunque el Juez no tiene facultades para moderar la deuda, aplazarla, etc. permitiendo la recuperación económica del consumidor. Visite las siguientes páginas para conocer cuáles son las reivindicaciones de ADICAE en este campo.

Datos de embargos judiciales

86.681 en 2009

Previsión 2010

121.006

40%

Respuestas de ADICAE

Judicial

Únase a ADICAE y no deje que le embarguen sin más y menos aún en base a cláusulas abusivas

Extrajudicial

Agote con ADICAE las vías de negociación con su entidad, reclame, denuncie, etc.

LOS AVALISTAS: UNA PIEZA MÁS EN EL MACABRO PUZZLE DE LAS HIPOTECAS

Un avalista es una persona que se coloca en la misma posición del deudor. A todos los efectos, es como si el avalista fuera el deudor; por lo tanto, responde con los bienes que haya vinculado al préstamo hipotecario (normalmente otra vivienda) y con todos los bienes presentes y futuros que tenga o pueda tener. Si Vd. tiene avalista en su hipoteca, debe tener más cuidado si cabe con los pasos que dé ya que el Banco podrá demandarle a él también. Sin embargo, si no tiene avalista, el consumidor tiene más fuerza para negociar.

El colectivo de inmigrantes es el que tiene mayor número de hipotecas sin avalista. Esto habla bien a las claras de la alegría con que las entidades les dieron crédito, obviando cualquier tipo de garantía.



ÚNASE A LAS DEMANDAS COLECTIVAS DE ADICAE

CLIPS, SWAPS Y PRODUCTOS DE INVERSIÓN TÓXICOS “ADHERIDOS” A SU HIPOTECA

Ni son un seguro, ni protegen contra la bajada de tipos y además son un producto de inversión de alto riesgo.



LUCHE CONTRA LOS SUELOS COLOCADOS A TRAICIÓN POR SU ENTIDAD

Suelos de hasta un 4% en una época de negocios de tipos son una fuente de riqueza para su banco o caja y al consumidor puede suponerle hasta 1.500 Euros al año.

ADICAE ha empezado a reclamar judicial y extrajudicialmente ya por estos abusos de forma colectiva e incluso fomentará la movilización si fuera necesario como mecanismo de solución.

Miles de usuarios ya se han unido NO SEA USTED EL ÚLTIMO

**TAMBIÉN TENEMOS DEFENSA
PARA LAS PERSONAS QUE HAN RECIBIDO
UNA DEMANDA DE EMBARGO**

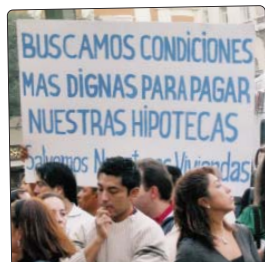
CONSÚLTENOS

Todos unidos y sensibilizados actuar

ADICAE encabeza la información, ag

POR UNA OPINIÓN PÚBLICA UNÁNIME Y FIRME CONTRA LOS ABUSOS DE LAS HIPOTECAS

ADICAE ha editado este boletín para que los abusos diarios en las hipotecas sean conocidos por todos los ciudadanos. Las entidades financieras ya saben que tienen todo a favor: las leyes, los políticos, etc....pero también juegan con la ventaja de que los consumidores ni se movilizan ni insisten lo suficiente en la solución de sus propios problemas. Es decir, las entidades financieras van a pasar este y muchos años más de crisis a costa de seguir exprimiendo a los consumidores, sabiendo que estos no van a adoptar una actitud activa y decidida por defender lo suyo.



ADICAE EXIGE SOLUCIONES AL PROBLEMA DEL CRÉDITO

Foros Hipotecarios y jornadas de ADICAE buscando la unión de los agentes sociales y económicos para todo tipo de reformas



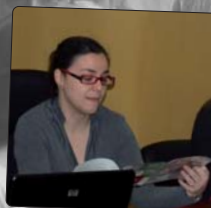
Foro Nacional Hipotecario (Zaragoza, Diciembre 2009)



Jornada sobre el nuevo panorama de la reunificación de deudas (Valencia, Noviembre 2009)



Jornada contra el sobreendeudamiento familiar (Madrid, Diciembre 2009)



Foros hipotecarios Autonómicos

Los exigen decidir y sob

s contra el problema de las hipotecas

ión y movilización de los afectados

La ciudadanía y la opinión pública no pueden abandonar a las personas atrapadas por las hipotecas

Todos los afectados, que se sientan identificados con lo que denuncia este boletín deben responsabilizarse de su difusión entre familiares, amigos, etc. El objetivo es claro: sólo con una ciudadanía activa, concienciada y con ganas de producir un cambio es posible combatir la enorme maquinaria de las entidades financieras.

LA EXPERIENCIA DE ADICAE EN CONCENTRACIONES, MOVILIZACIONES Y REIVINDICACIONES EFICACES: AL SERVICIO DE LOS CONSUMIDORES Y CIUDADANOS

COMITES DE AFECTADOS

Por Comunidades Autónomas y por temas (suelos, IRPH, embargados).

- Envíos masivos de cartas a instituciones públicas.
- Reuniones por colectivos
- Concentraciones pacíficas pero reivindicativas frente a las entidades.
- Acciones judiciales y extrajudiciales conjuntas.

**problemas
nes firmes,
orientadas
constantes
empo**



MOVILIZACIÓN

Por Comunidades Autónomas, ciudades, regiones etc.



- Acciones de información y sensibilización.
- Stands en lugares céntricos o ante las propias entidades.
- Reparto de publicaciones, información a la ciudadanía.

DONDE DIJE DIGO... DIGO DIEGO

LOS POLÍTICOS HABLAN DESDE LA IRRESPONSABILIDAD EN LUGAR DE RECONOCER EL PROBLEMA Y ACTUAR



SOLBES (Exministro de Economía y Hacienda):

"Es buen momento para endeudarse, yo pagué el 16%". 04-10-2004

Hay consumidores que pagan hasta el 25% en sus créditos, es decir, casi usura.



FRANCISCO ÁLVAREZ CASCOS (PP):

"No existe la burbuja inmobiliaria que algunos dicen. Los pisos están caros porque los españoles pueden pagarlos". 20-11-2003

Claro, a base de créditos al 100% y al 120% del valor de tasación... Y los bancos encantados.

CRISTÓBAL MONTORO (PP):

"No hay burbuja inmobiliaria. Es un invento de la oposición". 02-10-2003

El m² de vivienda pasó a valer 702,8 euros en 1997 a 2085,5 en 2007.



BEATRIZ CORREDOR (Ministra de vivienda, PSOE):

"El 2008 es un año excelente para comprar vivienda". 16-03-2008

... y para perderla, a tenor de las cifras de embargos del CGPJ.



CONSTRUCTORES Y BANQUEROS DEFIENDEN SU RIQUEZA Y DESPRECIAN A LOS CONSUMIDORES



EMILIO BOTÍN (SANTANDER):

"No existe burbuja inmobiliaria en España". 23-10-2003

Mientras no se resientan los millonarios beneficios del Banco Santander no habrá problema ¿verdad?

JUAN JOSÉ BRUGUERA (COLONIAL):

"La burbuja es un reclamo periodístico, y no tiene un contenido real". 20-09-2003

Lo que seguro no es un reclamo periodístico son los más de 100.000 embargos.



FERNANDO MARTÍN (MARTINSA - FADESA):

"La vivienda en el 2009 va a subir vertiginosamente. Tenemos salud, y salud boyante". 22-03-2007

Martinsa-Fadesa presentó suspensión de pagos en 2008 y casi 10.000 afectados no han visto sus viviendas ni su dinero.

JAIME CARUANA (GOBERNADOR BANCO DE ESPAÑA):

"No se puede hablar de burbuja inmobiliaria, y ni mucho menos de riesgo de pinchazo". 01-07-2004

El propio Banco de España ya a finales de 2004 reconoció una sobrevaloración de en torno al 35%



Propuestas ineficaces del Gobierno que no han solucionado nada

-Moratoria de dos años (enero 2009-diciembre 2010) para reducir las cuotas de la hipoteca al 50%, hasta un máximo de 500€ por mes, para personas que se queden sin empleo antes de enero de 2010, autónomos que no registren actividad y pensionistas en viudedad con cargas familiares; exclusivamente para hipotecas que no superen los 170.000 euros y que hayan sido concretadas antes del 1 de enero de 2008.

Sólo el 25% de las entidades la han apoyado, pocas viviendas han costado menos de 170.000 € en el último lustro y cerca de un millón de personas no pueden solicitar la prórroga por no gozar de cobertura de desempleo.

-Acuerdo entre el Ministerio de Economía y las entidades financieras, notarios y registradores, por la gratuidad en la prolongación del plazo de las hipotecas.

Alargar los plazos no es la solución. Supone pequeñas rebajas en la cuota mensual y además no protege ante una nueva subida de tipos en el futuro. Bajísima apliación.

-Beneficio fiscal por deducción en el IRPF por adquisición de vivienda habitual en los pagos de las cuotas hipotecarias de los contribuyentes; se reduce en dos puntos las retenciones, es decir, un contribuyente al que se le retuviese un 15% en la nómina mensual, si se acoge a esta medida, se le pasará a retener el 13%.

Una medida que puede ser cambiante y que no mejora la situación de endeudamiento familiar.



OBAMA promete

Plan de Estabilidad y Asequibilidad
de la Vivienda para las familias

- Hasta nueve millones de propietarios puedan reestructurar o refinanciar sus hipotecas y evitar las ejecuciones de sus préstamos y la pérdida de sus casas. Esta refinanciación se haría a través de las agencias gubernamentales de garantía hipotecaria.
- El plan facilita que los jueces puedan evitar los desahucios imponiendo una renegociación de la hipoteca, modificando las condiciones hipotecarias sin el beneplácito de las entidades financieras
- El plan excluye explícitamente a los especuladores y a los irresponsables, que concedieron las hipotecas basura o subprime.



ZAPATERO vacila

"No hay ninguna repercusión directa de la crisis de EEUU en el mercado inmobiliario español"

- Falta de previsión y concienciación sobre la importancia del problema hipotecario:
- Creación de un fondo de rescate para las entidades y dotar de liquidez a las mismas por un importe de 9.000 millones de euros.
- Medidas parciales que ni son obligatorias para las entidades ni resuelven el problema al gran colectivo de afectados por las hipotecas.
- Falta de determinación para adoptar medidas judiciales y legislativas que solucionen el problema ahora y de cara al futuro a corto y medio plazo.

ADICAE, por una **solución política** inmediata al sobreendeudamiento de las familias en España

Para ADICAE, las organizaciones de consumidores y usuarios deben ser reconocidas como agentes sociales de primer orden, reforzando el papel de unos consumidores considerados a día de hoy meros sujetos pasivos cuya única función es la de consumir y endeudarse. Igualmente son necesarias medidas inmediatas para los problemas del crédito, imprescindibles para la restauración de la confianza en el sistema financiero y el reforzamiento de la economía, porque es posible y necesario otro sistema financiero que impida debacles como la que estamos viviendo.

ADICAE defiende a los consumidores en España y Europa

ADICAE es miembro de los siguientes grupos especializados en consumo y consumo financiero a nivel nacional e internacional:

- ◆ Consejo Consumidores y Usuarios de España
- ◆ Comité Consultivo de la CNMV
- ◆ Junta Consultiva de Seguros
- ◆ FSCG (Grupo Consumo Financiero UE)
- ◆ Consumers International
- ◆ Euroshareholders
- ◆ Euroinvestors
- ◆ FPEG (Grupo de Fraude en Medios de Pago UE)
- ◆ PSMG (Grupo de Medios de Pago UE)

ADICAE IMPULSA UN DOCUMENTO CON UNAS MEDIDAS Y SOLUCIONES NECESARIAS PARA LAS ECONOMÍAS DOMÉSTICAS

Dictamen del CCU relativo a la situación de endeudamiento y sobreendeudamiento financiero de las familias

Este documento fue elaborado por una Comisión Técnica del Consejo de Consumidores y Usuarios constituida a iniciativa de ADICAE y presidida por el Presidente de ADICAE D. Manuel Pardos. Esta comisión fue secundada con gran entusiasmo por la Presidenta del Consejo de Consumidores y Usuarios, Dña. Francisca Sauquillo. Tras dos meses de trabajos diversos concluyó en un texto aprobado por unanimidad por el Consejo, suscrito por los dos sindicatos mayoritarios y que fue



presentado a la Presidencia del Gobierno.

Es un dictamen que desmenuza los pormenores de la crisis, identifica las causas de la misma y señala y exige las soluciones necesarias para sacar a las economías familiares del atolladero en el que se encuentran en la actualidad.

Asimismo en el dictamen también se critica la poca repercusión que han tenido en las economías domésticas las medidas adoptadas por el Gobierno durante el inicio de la crisis económica en nuestro país y se proponen medidas urgentes y necesarias a corto plazo.

Descárguelo en:

<http://proyectos.adicae.net/proyectos/nacionales/sobrefamiliar/dictamen.html>

ADICAE LANZA MEDIDAS Y PROPUESTAS RAZONABLES Y NECESARIAS PARA SALIR DE LA CRISIS

- 1- **Stop embargos por parte de las entidades que han recibido ayudas del Estado:**
Y con más razón si son embargos que provienen de hipotecas abusivas.
- 2- **Eliminación de trabas en las hipotecas a la bajada de cuotas:**
En especial los redondeos, las revisiones abusivas, los contratos clips y las cláusulas suelo.
- 3- **Regularización inmediata de todas las cláusulas y prácticas abusivas que existen en las hipotecas de los consumidores:** tanto IRPH, CECA, como los diferenciales excesivamente superiores a los normales de mercado.
- 4- **Creación de Comisiones de Sobreendeudamiento** que integradas por representantes de asociaciones de consumidores, entidades financieras y la administración tendrían las siguientes funciones:
 - Participar activamente en la negociación para la refinanciación o daciones en pago suscritas por un consumidor en situación económica complicada
 - Mediar para la consecución de acuerdos que eviten el embargo y la venta judicial de la vivienda familiar sin un alto coste en forma de refinanciación o empeoramiento de las condiciones para el consumidor.
- 5- **Promulgación de una Ley de sobreendeudamiento**, basada en los siguientes pilares:
 - La educación financiera.
 - Protección al consumidor de las malas prácticas en la publicidad.
 - Fomentar un consumo financiero responsable desde las instituciones públicas.
 - 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 a ofrecer asesoramiento y búsqueda de mecanismos que eviten entrar en una situación de endeudamiento excesivo.
 - Plantear propuestas con las entidades financieras para paralizar los intereses que se derivan de los créditos impagados.
 - Contemplar la posibilidad de condonación de deudas en los casos de mayor gravedad
 - Imponer la dación en pago total (íntegra) como una medida inmediata entre las entidades financieras y el deudor.



La legislación hipotecaria y concursal: otro obstáculo para el hipotecado

No sólo el consumidor tiene que luchar contra las entidades financieras y la permanente posición de superioridad que éstas tienen en las hipotecas y en cualquier otro producto o servicio financiero que comercializan. Además la persona que tenga problemas con su hipoteca o quiera emprender cualquier tipo de negociación (aunque sea de total buena fe para intentar seguir pagando y salvar la vivienda) ha de tener claro que la ley es muy restrictiva y apenas reconoce derechos a los consumidores, aunque los problemas se hayan creado por conductas o prácticas abusivas de los Bancos y Cajas.

LA LEY QUE REGULA LAS HIPOTECAS: UN JUGUETE A MERCED DE LOS BANCOS

Nuestra legislación hipotecaria estaba reclamando a gritos una reforma urgente que evitara el caos hipotecario que reina en la actualidad. Las asociaciones de consumidores y los usuarios mismos pusimos el grito en el cielo para su reforma. Sorprendentemente, aún cuando conseguimos que ésta se realizara en el año 2007, se limitó a seguir engordando la burbuja inmobiliaria y, por lo tanto, la situación de endeudamiento de los consumidores con figuras como las hipotecas “recargables”, “revolving”.

Es vergonzoso que las normas que verdaderamente hubieran contribuido a salvar el problema de los consumidores (no dar hipotecas por encima del 80% del valor de tasación) se encuentren en circulares o recomendaciones del Banco de España, **sin ningún valor normativo ni jurídico favorable al consumidor.**

TASADORAS-BANCOS: EMBARCADOS JUNTOS EN EL MISMO NEGOCIO

La ley sigue sin regular claramente la situación de las tasadoras, en quienes los bancos se han apoyado para inflar la burbuja a sus anchas y atrapar a los consumidores.

LA LEY SÓLO PERMITE REHABILITAR LA HIPOTECA EN JUICIO UNA VEZ CADA 5 AÑOS

El consumidor, cuando recibe una demanda por impago basada en la Ley hipotecaria y en la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, debe saber que tiene muy pocas posibilidades de oposición. En primer lugar, porque sólo podrá librarse de la misma **UNA SOLA VEZ** cada 5 años si paga lo que debe y los gastos de abogado y procurador (que no son pequeños precisamente). Esto es la rehabilitación hipotecaria.



Sin embargo, si no puede pagar y ponerse al día, la ejecución continuará y no podrá oponer por ejemplo que en su hipoteca hay cláusulas abusivas o similares porque los tribunales, dada la saturación de asuntos en la que se encuentran, ni siquiera revisarán estos motivos.

LA LEY CONCURSAL NO SIRVE PARA LOS CONSUMIDORES

En relación con los procedimientos judiciales, los consumidores y ciudadanos en general tienen la percepción equivocada de que en caso de problemas podrán utilizar una herramienta que existe en nuestro ordenamiento como es la ley concursal.

Esta ley, pensada y utilizada para y por empresas, permite en algunos casos organizar las deudas, llegar a acuerdos con los deudores de forma organizada, etc.

Esta posibilidad, cuando se trata de familias concretas

(que además y por lo general sólo cuentan con su vivienda como patrimonio), no es una solución eficaz. El procedimiento conlleva gastos añadidos y no evita la pérdida de la vivienda familiar que puede ser vendida

igualmente para satisfacer a los deudores. No hay que olvidar que la ley concursal en el caso de empresas puede acabar con quiebra y desaparición de la misma, pero eso no es posible en el caso de las personas físicas que seguirán cargando en el futuro con las deudas que no se paguen.



En lugar de la ley concursal, ADICAE exige la creación de unas Comisiones de Sobreendeudamiento que informarían al Juez de las posibilidades de aplazar, reagrupar o fraccionar pagos y deudas para que fuera posible la recuperación económica del consumidor.

ADICAE EXIGE REFORMAS EN LAS LEYES QUE PERMITAN RECUPERARSE AL CONSUMIDOR

ADICAE exige una reforma inmediata de estas leyes que den cabida a soluciones al consumidor para salir del sobreendeudamiento si quiere seguir pagando, como es el caso de muchas familias.

Entre las propuestas de ADICAE se exigen unas normas de juego claras para el crédito, en especial el hipotecario. Las normas que regulan el mercado hipotecario sólo agravan la posición de indefensión del consumidor y de superioridad de las entidades. Al consumidor sólo le protege la transparencia bancaria, la forma en que recibe la información por parte de las entidades, pero no tiene derechos atribuidos expresamente por la normativa.



En cuanto a los procedimientos judiciales, ADICAE viene exigiendo unas soluciones que ya existen en la normativa de varios países europeos: se trataría de dar facultades al juez para moderar la cuantía de las deudas, fraccionar, aplazar, mediante planes de pago que permitiera la recuperación económica de los consumidores.

JUSTICIA INEFICAZ, JUSTICIA INEXISTENTE

La justicia no responde a las necesidades de los consumidores

A diario los ciudadanos en general y los consumidores particular exigen soluciones concretas a su problema y a su situación. Los usuarios de servicios financieros, cuando quieren resolver un conflicto con su entidad, viven una situación más problemática que el resto de consumidores: no pueden acudir al arbitraje, y las vías extrajudiciales están planteadas de forma pésima para resolver los problemas. Por ello están prácticamente obligados a dirigirse a la vía judicial que, normalmente, no llega a tiempo a actuar en el problema.

LA VÍA EXTRAJUDICIAL EN LOS SERVICIOS FINANCIEROS: UN ENGAÑO PARA QUIÉN BUSCA UNA SOLUCIÓN

Si una persona con problemas en su hipoteca, o con una cláusula o práctica abusiva busca una solución sin acudir a tribunales, deberá dirigirse a la propia entidad (servicio atención al cliente) y al Banco de España. **Resultado: En torno a 5 meses de espera para una respuesta burocrática que además no es obligatoria para el Banco.** La reclamación pasará por varios organismos pero caracterizados o por falta de independencia e imparcialidad, o bien por una falta de legitimidad para adoptar resoluciones vinculantes. En resumen, una auténtica pérdida de tiempo que puede provocar que, entretanto, el consumidor haya sido "engullido" por un embargo hipotecario.

LA LENTITUD DE LA JUSTICIA Y EL INCIERTO RESULTADO COMO PRINCIPAL PROBLEMA

Los Tribunales son un auténtico laberinto para el consumidor. Resoluciones que pueden tardar varios años en hacerse firmes, necesidad de abogado y procurador, formalismos y posibilidad de sentencias contradictorias. En este caldo de cultivo las entidades acuden a todos los juicios con la única intención de demorar, enturbiar y perjudicar el caso a ojos de los jueces más que para ejercer una estrategia legítima de defensa. Asimismo, no existe un cuerpo judicial especializado en estas materias y, en cada demanda, hay que realizar una labor "didáctica" al juez, con las dificultades que ello conlleva.

ADICAE EXIGE UN ARBITRAJE FINANCIERO

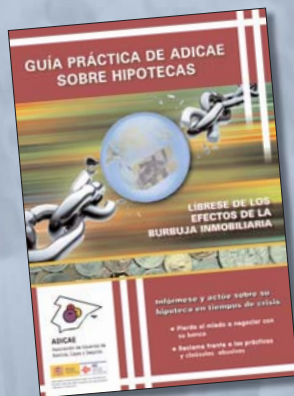
En España, existe un procedimiento ágil extrajudicial y vinculante para que se resuelvan los conflictos y disputas entre empresas y consumidores: el arbitraje de consumo. Pues bien, las entidades financieras se niegan a acogerse a este sistema voluntario, bajo la torpe excusa de que es una materia muy técnica.

ADICAE propone un arbitraje especializado en servicios financieros con árbitros conocedores de dicha materia...¿qué dicen ahora las entidades?



ADICAE: 20 años de defensa de los consumidores en más de 50 escándalos financieros

MATERIALES DE ADICAE SOBRE CRÉDITO, HIPOTECAS Y SOBREENDEUDAMIENTO FAMILIAR



**Todo lo que debe
saber de su hipoteca**

**Prevenir y salir del
sobreendeudamiento**



**Organice y optimice su
presupuesto familiar**



**CD Simulador de
presupuesto familiar**



SOLICÍTÉLOS

Teléfono 976 390 060 fax al 976 390 199
plataformahipotecaria@adicae.net

PRODUCTOS TÓXICOS Y PELIGROSOS EN LAS HIPOTECAS Y EN EL AHORRO

Las entidades utilizan la publicidad para vender a los consumidores auténticos productos "tóxicos" y "envenenados". Hemos vivido en primera persona ejemplos en forma de depósitos estructurados, los mal denominados fondos garantizados, o las hipotecas multidivisa; ni interesan al usuario ni se adaptan a su perfil inversor, causándole pérdidas de las que nadie se responsabiliza.

Debido a la diferencia de información que poseen entidades y consumidores, a menudo se observan malas prácticas bancarias cuyo objeto es traspasar el riesgo al usuario de banca, para poder seguir con el negocio a toda costa. Por ejemplo, durante periodos económicos prósperos las entidades se benefician de sus acciones en bolsa; pero cuando las cosas se tuercen, lanzan enormes campañas publicitarias para vender depósitos estructurados que son depósito y acciones al 50%, escurriendo el bulto y mirando hacia otro lado.

Alta rentabilidad.

Depósito a 12 meses

Energía para su dinero



3,70%

Máxima tranquilidad. Alta rentabilidad.

cajamar

DEPÓSITO A 12 MESES (CAJAMAR)

Rentabilidad no tan alta

Cajamar nos ofrece en su publicidad un depósito a 12 meses con una "alta rentabilidad", del 3,70% siempre y cuando se aporten 1.500 euros o más. Se trata de un depósito al uso, a cuyo vencimiento por tanto, el consumidor percibirá el capital más los intereses. Pues bien, esa rentabilidad no es tan "alta" como nos sugiere la publicidad, ya que el nominal es un discreto 3,7%, y supera en poco más de 1 punto la tasa anual de la inflación subyacente, que en mayo era del 2,5%. Pero al margen de ello, la letra pequeña vuelve a desorientar. En la publicidad podemos leer: "Sin cancelación anticipada", lógico tratándose de un depósito pero, ¿quiere ello decir que no hay comisión de cancelación anticipada? No existe por tanto claridad a la hora de informar, vía publicidad, al consumidor de los posibles gastos.

HASTA 10 AÑOS SIN AMORTIZAR CAPITAL

10



HIPOTECAS PARA VIVIR (CAJA CASTILLA LA MANCHA)

Pan para hoy y hambre para mañana

Hasta 10 años sin amortizar capital. Esa es la receta de Caja Castilla La Mancha para pagar cuotas muy bajas. El problema es que solo se pagan intereses durante los primeros años, una vez transcurrido el periodo de carencia el incremento de las cuotas será muy alto. El consumidor tiene que valorar no sólo lo que habrá de pagar en los próximos años, sino también las cuotas que deberá abonar una vez transcurrido el periodo en el que sólo paga intereses, y estudiar su capacidad futura para afrontarlos.

INCITACIÓN AL CONSUMO IRRESPONSABLE

"Pagando la misma cuota mensual, puede obtener un préstamo más elevado y así el coche que compre podrá ser mejor y tendrá dinero de sobra para estrenarlo en un viaje maravilloso con su pareja. La vivienda es una herramienta de ahorro que nos permite obtener dinero barato para financiar otras necesidades. Pagar una hipoteca no es una cruz, es la forma más inteligente de pagar lo menos posible al banco por el dinero que nos presta".

Este anuncio publicitario está incentivando el consumo irresponsable: en una situación de sobreendeudamiento, origen por el que se está llegando al extremo de tener que renegociar la deuda con este tipo de reunificado-

ras, lo menos sensato es buscarse más gastos adicionales. La publicidad está omitiendo que el mantener la cuota mensual implica alargar el periodo de devolución del préstamo y que recargar la hipoteca pone en peligro la solvencia familiar.

¿Necesitas Dinero?

¿Tu banco no te escucha?

Si tienes hipoteca...

...en Freedom te conseguimos el dinero que necesitas

¡Pídenos aquí o llámanos gratis 900 25 00 23

www.freedomfinance.es

Nuevas ofertas hipotecarias: los mismos perros con distintos collares

Aunque como se ha puesto de manifiesto en este boletín el problema hipotecario está ya muy arraigado en la sociedad y la economía y ha implicado a millones de consumidores, la vida sigue y adquirir una vivienda sigue siendo una necesidad para otros tantos ciudadanos. Si bien la crisis ha frenado la alegría en la concesión de crédito los abusos pueden continuar a la orden del día y conviene que el consumidor conozca sus derechos y los riesgos existentes a la hora de contratar una nueva hipoteca.

LAS NUEVAS OFERTAS HIPOTECARIAS NO HAN APRENDIDO DE LA CRISIS

- **Que no le vendan la inexistencia de suelo como un producto exitoso:** No se fije únicamente en que no tenga suelo, habitualmente este tipo de reclamos esconden otros gastos como seguros vinculados de elevado importe, que el consumidor no debe tolerar ni asumir.
- **El Banco se acaba cobrando los gastos de cancelación en las “hipotecas cero”:** aunque el banco dice que asume las comisiones de apertura y estudio **TENGA CUIDADO...** las entidades le estarán ofreciendo diferenciales muy altos o condiciones más gravosas y abusivas y acabarán recuperando con creces el importe de esos gastos que aparentemente asumen.
- **No se hipoteque a cualquier precio engañado por períodos de carencia muy largos:** Poder pagar a través del período de carencia es un elemento nefasto para el consumidor. Es más conveniente que el consumidor valore si puede pagar la hipoteca en su conjunto porque acabará pagando más importe por el préstamo y tarde o temprano tendrá que responder del capital.





“NOVEDOSAS OFERTAS HIPOTECARIAS”, ABUSOS CLÁSICOS

■ **Excesiva imposición de productos vinculados** con la entidad a lo largo de la vida del préstamo. Seguros, tarjetas, planes de pensiones... encarecen el préstamo y nos hacen esclavos del banco.

- **Altos diferenciales** que sirven para evitar que baje los beneficios de las entidades financieras y que, en definitiva, impiden que el consumidor se beneficie completamente de la bajada de tipos.
- Se acortan los plazos, pero el precio de la vivienda continúa sobrevalorado. Sigue habiendo hipotecas con **plazos muy largos**, hasta 40 años, especialmente las que se dirigen al público más joven. Cuanto antes se devuelva el préstamo menos intereses se pagan, pero también la cuota mensual es más alta.
- Después de años de descontrol, se ha impuesto el sentido común en el importe a prestar. Apenas hay ya préstamos que superen el 80% del valor de tasación del inmueble, lo que obliga a tener unos necesarios ahorros previos para pedir una hipoteca.
- **Abuso de períodos iniciales de carencia**, en los que se paga sólo intereses, suponen alargar la duración de la hipoteca y pagar más, por lo que no son algo recomendable salvo casos extremos.

LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR ANTES DE CONTRATAR

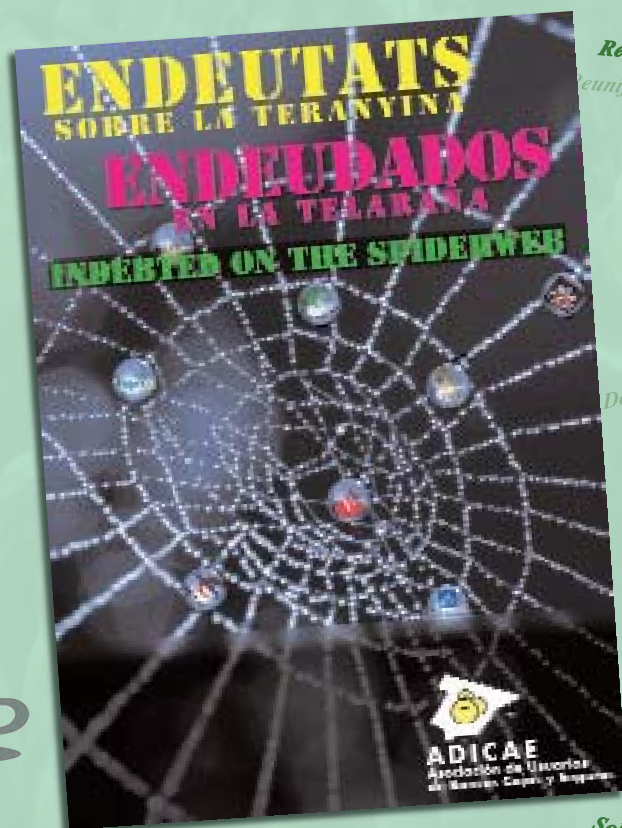
- Una oferta vinculante de la entidad que está comercializando la hipoteca que tiene una validez de 10 días.
- Derecho a proponer usted la tasadora que se encargue de valorar el inmueble.
- Derecho a elegir notario y gestor, que realizarán los trámites con mayor confianza.
- Comisiones. ADICAE le recuerda que todas las comisiones son negociables. La banca impone comisiones de apertura, cancelación, amortización y subrogación, y no siempre con razón.

FACTORES A ANALIZAR ANTES Y DESPUÉS DE CONTRATAR:

- Relación existente entre la cuota hipotecaria resultante y la fuente de ingresos del contratante. Ésta no debería sobrepasar el 40-45% de la renta disponible.
- Relación entre las condiciones de la hipoteca. Normalmente, el diferencial sobre el Euribor podrá negociarse.
- Buscar y comparar ofertas de otros bancos y cajas por si interesara contratar una o subrogarnos.



EL DOCUMENTAL QUE PONE ROSTRO AL SOBREENDEUDAMIENTO



Préstamos

Préstamos

Embargos

Embargos



Reunificación

Reunificación

Deudas

Deudas

Soluciones

Soluciones

**Ponte en contacto con
ADICAE y solicita tu ejemplar**

ADICAE

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

"ENDEUDADOS SOBRE LA TELARAÑA": voz y rostro de la crisis hipotecaria

En diciembre de 2008 vió la luz el documental "Endeudats en la teranyina". Su temática sigue hoy tan vigente como entonces. Y es que las personas, las familias, continúan sobreendeadas y siendo víctimas de la crisis financiera e hipotecaria. La burbuja inmobiliaria, los créditos rápidos, las condiciones abusivas en los intereses, la financiación hasta el 120% del valor, la nula evaluación de los riesgos por parte de la banca... todo tiene cabida en "endeudados", que no es sino un testimonio certero y sonrojante de la realidad bancaria española. ADICAE, en colaboración con la Fundación Quepo y el equipo audiovisual Debitas, intenta concienciar y denunciar la realidad que tienen que sufrir miles de consumidores por medio del documental.

UN DEBATE SOBRE EL ENDEUDAMIENTO

El documental producido con la colaboración de ADICAE genera un debate que es de vital importancia para el presente y el futuro de cientos de miles de familias. "Endeudarse es un fenómeno social aceptado. Ya no se pregunta si estás o no endeudado, sino cuánto". Con esta demoledora afirmación comienza el documental, que narra la particular historia de cuatro familias muy distintas

¿Qué le sugiere el testimonio de un hombre que tiene una deuda cercana a los 70.000 euros por once créditos al consumo? En un primer momento y sin pensar, más de uno hablaría de una conducta irresponsable típica del consumidor... pero nada más lejos de la realidad.

entre sí pero cuyo denominador común es que sufren el azote de la deuda bancaria. Las tragedias familiares se mezclan con las opiniones y puntos de vista de diferentes personalidades del mundo económico, finan-

ciero y social. El presidente de ADICAE, abogados, profesores de economía, psicólogos y trabajadores sociales, entre otros, prestan su visión del problema, señalando los factores instigadores de esta hecatombe humana y las posibles soluciones.

El éxito de "Endeudados" evidencia que ADICAE ha hecho una reproducción exacta del problema social del sobreendeudamiento

La recepción y posterior crítica del documental fueron inmejorables. "Endeudados" se ha convertido en el primer largometraje riguroso que aborda el problema del endeudamiento de las familias y se ha alzado como portavoz de un movimiento cada vez más organizado, rebelde y combativo contra las injusticias, abusos y excesos que los ciudadanos soportan de la banca. En el año 2009 "Endeudados" ha obtenido varios reconocimientos, entre ellos ser seleccionado como finalista en el Festival de Cine de Jaén.



la economía de los consumidores



REVISTA usuarios

LAS MEJORES PUBLICACIONES PARA EL USUARIO DE SERVICIOS FINANCIEROS

Nuestras publicaciones le aclararán cualquier problema o duda con su banco, caja de ahorros o aseguradora. Para ello, nada mejor que la experiencia y profesionalidad del equipo técnico de ADICAE, así como el aval de ser la única organización especializada de los usuarios financieros reconocida por las instituciones de consumidores y usuarios nacionales e internacionales

Suscríbase y elija uno de estos regalos

DVD



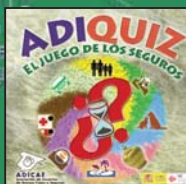
DVD con información sobre uso de tarjetas, seguros, hipotecas

CD Rom



Conozca sus derechos como consumidor a través de esta moderna herramienta

CD Rom



ADQUIZ el juego de los seguros

ADICAE

C./ Gavín, 12 local. 50001 ZARAGOZA Tfno.: 976 390060 ■ Fax: 976 390199
y en la web **www.adicae.net**