

# GUÍA DE GESTIÓN LA ECONOMÍA FAMILIAR EN SITUACIONES DE ENDEUDAMIENTO EXCESIVO



EDITA Y DISTRIBUYE:



**ADICAE MADRID**

Asociación de Usuarios de Bancos,  
Cajas y Seguros

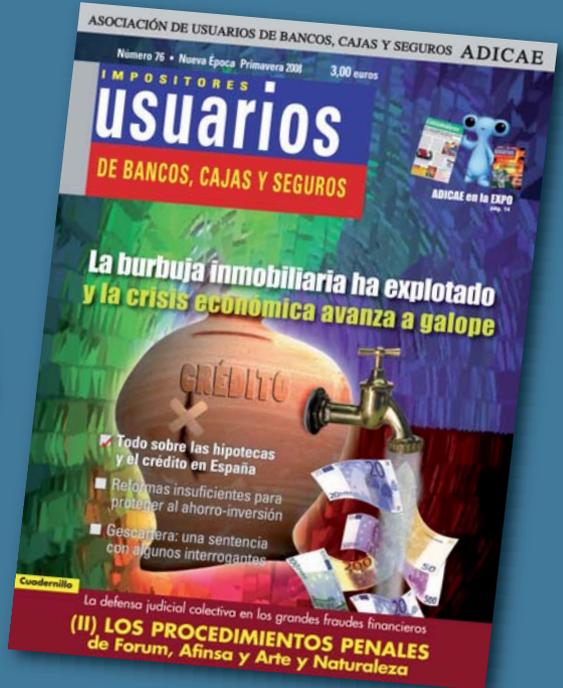
C/ Embajadores 135, 1º interior C  
Teléfono 91 540 05 13  
coordinacionmadrid@adicae.net

PATROCINA:



Las familias no pueden más que pertrecharse con los mejores recursos que pueden encontrar a su disposición: la información, la planificación doméstica eficaz, el ejercicio de sus derechos como consumidor y la reivindicación de otros nuevos para una sociedad más razonable y menos despiadada. Un consumidor activo y crítico con el mundo que le rodea es la clave del cambio que necesitamos

# Un gran estudio sobre el sobreendeudamiento de las economías domésticas



Revista **USUARIOS**,  
la mejor publicación para  
los consumidores de servicios financieros

## Suscríbase a **USUARIOS** y recibirá este libro

Nombre: ..... Apellidos:.....

Domicilio: .....CP.....

Ciudad: .....Teléfono:.....Email: .....

D.N.I.:..... Firma: .....

**Forma de Pago: 10 euros/4 números)+ 3 euros de gastos de envío**

**Domiciliación Bancaria.** Muy Sres. Míos: Les ruego que con cargo a mi cta. atiendan hasta nueva orden los recibos que presente ADICAE en concepto de suscripción a la revista Usuarios

Titular: ..... Banco/Caja:.....

Agencia: ..... Dirección:.....Población: .....C.P.:.....

Código Cuenta Cliente (C.C.C.): .....-.....-.....

**ADICAE, c/ Gavín nº 12 Local - 50001 ZARAGOZA**

Teléfono: 976 390060 Fax: 976 390199 E-mail: [suscripciones@adicae.net](mailto:suscripciones@adicae.net)

Fecha: ...../...../200... Firma del titular: .....

# PRESENTACIÓN

---

En una crisis, lo que entendíamos normal deviene incierto, y el impacto de los acontecimientos hace tambalear las apariencias en que se cimentaba la pasada “comodidad”. El aumento de los precios primero, la dependencia energética y el abuso de los intermediarios en el mercado son causas económicas globales. A ello se añade en España la crisis larvada arrastrada desde hace décadas, con un sistema productivo obsoleto y con las familias endeudadas por un modelo de banca y ladrillo.

Con el bombardeo de publicidad agresiva se dió el primer paso para un crecimiento ficticio. La burbuja especulativa sólo se podía sostener sobre el consumo irreflexivo, para lo que fueron determinantes el acceso al crédito de manera inmediata y con escasa valoración del riesgo. Al consumidor al que entonces se animaba alegremente a no dejar de darse un capricho o ser propietario de su libertad, que ha sido bien exprimido para engrasar durante una época los mecanismos del negocio, ahora que toca plan de rescate se le abandona en su intento desesperado por que no le consideren un activo tóxico. El abuso de crédito se ha tornado esclavitud.

## Hipotecas basura en España

En España se han concedido “hipotecas basura”. Las entidades financieras se han agarrado a muchas más garantías que les permiten perseguir hasta el agotamiento y exclusión social y financiera a los prestatarios y avalistas.

A la población más desfavorecida se le ha concedido financiación sin considerar que un mínimo contratiempo convertiría su devolución en un auténtico calvario, además de en condiciones abusivas y con omisión de información relevante para tomar una decisión libre: simulaciones de amortización que falseaban la percepción del coste real de cada cuota, períodos de carencia y tipos rebajados que animaban a embarcarse en operaciones insostenibles, diferenciales muy por encima de mercado, contratación obligada de seguros carentes de objeto al resultar completamente inútiles cuando se ha planteado la posibilidad de que entraran en juego, etc.

El considerando 26º de la nueva Directiva europea de Crédito al Consumo, publicado el 25 de mayo del presente año, insta a los Estados Miembros de la Unión a establecer los medios necesarios para supervisar y sancionar la concesión irresponsable de crédito.

Desde ADICAE Madrid exigimos que el principio de concesión responsable de crédito se aplique en toda la extensión prevista, corresponsabilizando del impago a las entidades financieras que, vista la información de suministrada por el consumidor, no deberían haber concedido un crédito que claramente era de alto riesgo.

La experiencia demuestra que no basta con apelaciones voluntaristas a que los consumidores lean la información que se les suministra, o ni siquiera con que los documentos contractuales sean más comprensibles o el notario lea con más lentitud la escritura pública: las fórmulas de financiación que proliferan por cada esquina tienden, como las 'subprime' americanas, a generar la ilusión en el consumidor de que el préstamo será soportable y no el infierno en que devienen las hipotecas una vez que se pasa del tipo fijo reducido al variable, o acaban los períodos de carencia, y se sufre en toda su crudeza una subida del Euríbor que era más que previsible.

## La normativa en España contra los consumidores endeudados

Las familias, en el alambre, haciendo malabares porque no les basta, como en Estados Unidos, con entregar la casa a la entidad hipotecaria y que ésta se las apañe con el precio de remate de la subasta. En España se responde por las deudas, además de con la garantía hipotecaria, con todos los bienes presentes y futuros tanto propios como de los avalistas.

Ni siquiera la declaración en quiebra asegura las más mínima posibilidad de 'borrón y cuenta nueva' al consumidor de buena fe y que desee someterse a la férrea disciplina de un plan de pagos bajo tutela judicial. Así que es muy largo el camino por el desierto del entrampamiento antes de que una familia se declare sobreendeudada, insolvente y resignada a la exclusión total.

Pero sin embargo, ¿no estaría sobreendeudado aquel consumidor que, para hacer frente a sus obligaciones financieras y llegar a fin de mes, reduce los gastos mensuales de su familia por debajo del salario mínimo interprofesional en España -600 euros en 2008-; o por debajo de la pensión asistencial mínima; o por debajo del umbral de la pobreza -523 euros mensuales, según el Instituto Nacional de Estadística-?

En este contexto las familias no pueden más que pertrecharse con los mejores recursos que pueden encontrar a su disposición: la información, la planificación doméstica eficaz, el ejercicio de sus derechos como consumidor y la reivindicación de otros nuevos para una sociedad más razonable y menos despiadada.

Un consumidor activo y crítico con el mundo que le rodea es la clave del cambio que necesitamos.

Equipo técnico de ADICAE Madrid  
asesoriamadrid@adicae.net

# PLANIFICACIÓN FINANCIERA DE LA FAMILIA

En la gestión de la economía doméstica se debe ser muy consciente de qué necesidades son reales para la subsistencia y trabajo de los miembros de la familia y cuáles solo caprichos de los que podemos prescindir. Y abordar la gestión eficiente del presupuesto desde la óptica de la sostenibilidad y la creatividad, desechando sólo la cultura del 'usar y tirar'.



## La prevención primera herramienta

Desde principios de cada año y mes es imprescindible preparar un cuadrante con los ingresos y gastos fijos previstos, dejando un margen para el ahorro de cara a afrontar necesidades inesperadas o ir realizando amortizaciones por encima de la cuota mensual correspondiente a los préstamos que adeudemos, de forma que se prolongue lo menos posible la devolución total de los mismos y así se acumulen menos intereses totales.

Para el correcto equilibrio del presupuesto es imprescindible tener en cuenta todos los pagos domiciliados, por muy diversa que pueda ser su periodicidad o fecha de cobro, así como los gastos puntuales pero que sabemos inevitables (ITV, impuestos, educación, etc) y cuyo impacto deberíamos prorratear en los doce meses del año y cubrir con las debidas provisiones. La planificación a largo plazo puede requerir incluso que contratemos productos aseguradores que cubran eventualidades como un fallecimiento, la subida de los tipos de interés, o un ciclo económico desfavorable que desembocara en una situación de desempleo.

Para realizar estas previsiones es muy importante ser consciente de cuál es el gasto medio en que se viene incurriendo para las distintas partidas del presupuesto de la familia y cuál sería el gasto mínimo pero suficiente para seguir manteniendo una calidad de vida digna. Esta diferenciación nos facilitará visualizar qué gastos se podrían recortar, debiendo priorizar y no descuidar los que realmente sean imprescindibles para el bienestar de la familia.

**Los ingresos de una familia son limitados y la financiación para vivir por encima de nuestras posibilidades, una bola de nieve que puede acabar arrastrándonos ladera abajo a una situación de sobreendeudamiento**

## Controle sus gastos

Con toda esta información, cotejando ingresos y gastos, seremos capaces de representarnos un cuadro realista de la situación económica y financiera de la familia y actuar en consecuencia, con las ideas claras y la cabeza fría. Unas decisiones de control económico, enfocadas a recuperar la tranquilidad en la vida diaria debe comenzar por el control del gasto no imprescindible, evitando el gasto compulsivo

o sustuario, para marcar luego prioridades y poder mostrar, a pesar de nuestros apuros, una firme voluntad de pago a las entidades financieras acreedoras con las que queramos negociar un nuevo escenario para la devolución de préstamos. El perfecto conocimiento de la situación económica actual y potencial de la familia es una condición necesaria para emprender la reflexión sobre qué margen nos resta para asumir la carga de adquirir mediante financiación aquello para lo que no tengamos recursos económicos propios.

**UN EJEMPLO DE PRESUPUESTO PODRÍA SER EL SIGUIENTE:**

COMPOSICIÓN DE LA FAMILIA Miembros, edad, situación laboral e ingresos.  
 INGRESOS TOTALES ± DECLARACIÓN DE LA RENTA  
 USO DE AHORROS PREVIOS / CAPACIDAD DE AHORRO

	MEDIO	MÍNIMO
<b>GASTOS FIJOS</b>		
Cuota de Hipoteca		
Cuota de Alquiler		
Cuotas Préstamos personales (coche, electrodomésticos, etc.)		
Suministros domésticos:		
Gas		
Agua		
Electricidad		
Teléfono e Internet		
Alimentación		
Alcohol y tabaco		
Seguros		
Hostelería		
Transporte (público + combustible)		
Higiene personal /cosméticos		
Farmacia		
<b>GASTOS PUNTUALES</b>		
Vestido y Calzado		
Muebles / Electrodomésticos / Menaje del hogar		
Impuestos		
Educación		
Vacaciones		
<b>GASTOS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL</b>		
Publicaciones		
Ocio / Cultura		
Regalos / Celebraciones		
<b>USO DE AHORROS PREVIOS / CAPACIDAD DE AHORRO</b>		

Una vez que se decide que la inversión es asumible y necesaria para mejorar la situación de la familia a medio y largo plazo, entonces hay que ponerse a buscar la financiación más ventajosa y ajustada a nuestro perfil.

## Cuente con el ahorro, no deje todo en manos del crédito

No es conveniente realizar demasiadas inversiones a la vez, puesto que el abuso de la financiación ajena nos puede llevar a una situación de endeudamiento de la que nos sea muy difícil escapar. Para evitarlo lo ideal sería que a priori controlásemos nuestros ahorros, de esta manera, nos aseguramos que ante cualquier imprevisto vamos a poder afrontar el gasto.

Se recomienda que el peso de las cuotas mensuales (capital + intereses) a devolver cada mes no supere el 35% de los ingresos netos para no sobrepasar el límite de nuestra capacidad de endeudamiento.

Cualquier despiste en el control del gasto, cualquier valoración errónea del riesgo real que se asume cuando se financia una inversión, puede abocarnos a situación de sobreendeudamiento.

## Conocer sus derechos le ahorrará muchos disgustos

Por último, recordar lo importante que es conocer los derechos y obligaciones del consumidor en todas las compras que se realizan: garantías, posibilidades de devolución, seguridad en las transacciones a través de internet o haciendo uso de medios de pago sofisticados, posibles gastos adicionales, vías de reclamación...

Acuda a una Asociación de Consumidores para que le suministremos este tipo de información que le ayudará a utilizar su presupuesto de forma eficiente, sin verlo mermado por engaños o abusos.

Los adultos aún debemos seguir aprendiendo lo que podemos hacer y lo que no en función del dinero de que disponemos, y a valorar el esfuerzo que cuesta conseguirlo y el riesgo a que todo, o cuanto menos la tranquilidad vital, se pierda por una mala gestión.

Hay que tener paciencia y saber seleccionar adecuadamente nuestras necesidades y cuáles requieren de ser financiadas y bajo qué condiciones: el ahorro y el uso responsable del crédito nos ayudará a crecer como personas y a disfrutar de nuestro tiempo libre, como consumidores conscientes y responsables frente a la avalancha publicitaria.



## ORIGEN DE LAS DEUDAS

En el servicio de asesoría de ADICAE Madrid atendemos a una serie de preguntas recurrentes sobre situaciones que por sorpresa pueden derivar en una situación de endeudamiento. A continuación algunas aclaraciones para que todos sepamos 'en dónde nos metemos':



### Cuidado con las tarjetas

Mediante las tarjetas de crédito, además de la posposición del pago hasta una fecha determinada del mes, se puede disponer de financiación inmediata a devolver con intereses, que se ven agigantados por los plazos y cuotas demasiado cómodas que hacen perder la conciencia del coste total de intereses que se va acumulando.

Muchas de ellas cobran tranquilamente el 1,5% mensual, permitiendo disposiciones sucesivas hasta el límite establecido para la persona. Esto supone un 18% anual, que con los gastos de tramitación y suscripción de seguros de vida obligatorios puede dejar la TAE por encima del 20%. Así que mucho cuidado con afrontar gastos imprevistos o la devolución de otros préstamos tirando de tarjeta.

### Si contrata por teléfono o internet tiene derecho a renunciar al crédito.

El consumidor dispondrá de un plazo de catorce días naturales para desistir de un contrato de financiación suscrito a distancia, esto es, a través de banca telefónica o de Internet, sin indicación de los motivos y sin penalización alguna salvo el pago de los intereses ordinarios que se hubieran devengado durante esos días. Este plazo de desistimiento será de treinta días naturales en el caso de contratos relacionados con seguros de vida. Si el consumidor no hubiera recibido la información contractual, el plazo para ejercer el derecho de desistimiento comenzará a contar el día en que reciba la citada información.

El avalista responde, con todos sus bienes presentes y futuros, por los compromisos vencidos y exigibles al deudor. Es preciso reservarse el derecho de información para saber si a quien avalamos se encuentra al corriente de pago, para que en caso de dificultades podamos ayudarle directamente antes de que ocurra una situación de impago y el problema vaya más allá.

**Atención: la entidad acreedora puede ir directamente contra los bienes del avalista**

La entidad financiera suele pedir la constitución de aval solidario, estableciéndose que el avalista renuncia a los "beneficios de división y excusión": la entidad financiera podrá elegir libremente dirigirse contra los bienes del prestatario o contra los del avalista para cobrar la deuda, no estando obligada a respetar ningún orden de preferencia entre ambos.

Además, de existir pluralidad de avalistas la responsabilidad no se entiende dividida, sino que la entidad podrá acudir contra sólo uno por el total del montante adeudado. Por último, hay que tener mucho cuidado con las cadenas de avalistas en virtud de las cuales el aval de un tercero desconocido posibilita que la operación se conceda, a cambio de que a su vez el hipotecado avale a otra persona necesitada de presentar más garantía de devolución. Que uno de los eslabones de esta cadena falle puede significar la caída de los demás por efecto dominó.

## **Una herencia ... ... que puede venir con deudas y gastos**

Antes de aceptar la herencia hay que conocer la situación económica del fallecido, y estudiar si nos compensa aceptarla o no.

Tenemos la opción de aceptar la herencia a beneficio de inventario, haciéndonos responsables de las deudas pero sólo hasta donde alcanzan los bienes de la herencia: si hay más deudas que bienes no responderíamos con nuestros propios bienes como sucedería si aceptásemos la herencia tal cual.

Primero debe pedirse un inventario exacto de los bienes y deudas, y posteriormente aceptarlo ante notario o ante el juez.

Entre las costas producidas durante un procedimiento judicial podemos destacar gastos como los de contratación de abogado y procurador cuando la intervención de estos se ha realizado de manera obligatoria, los honorarios de los peritos cuya intervención fuera necesaria u obligatoria, todos los gastos derivados de las publicaciones que deban hacerse para dar a conocer la tramitación del procedimiento, como edictos o anuncios, más toda la documentación requerida de los diferentes registros, así como las copias, certificados, notas y demás documentos que hayan sido necesarios y los correspondientes gastos arancelarios de notaría.

La defensa del consumidor requiere de mecanismos más baratos y eficientes que un pleito.

Si no queda más remedio que embarcarse en una demanda judicial, recordaremos aquí brevemente cómo acceder a la justicia gratuita, cuestión que se presenta en cuanto uno ya ha agotado la vía de la negociación sin éxito. En la Comunidad Autónoma de Madrid, la justicia gratuita se rige de acuerdo con el Decreto 86/2003.

Es necesario que los recursos e ingresos económicos, computados anualmente por todos los conceptos y por unidad familiar, no superen el doble del salario mínimo interprofesional vigente en el momento de efectuar la solicitud. Por tanto, desde el momento en que a un hipotecado se le considera propietario de su vivienda...

El pago de pensiones alimenticias es preferente y obligatorio ante cualquier otro tipo de deuda que pueda contraer el consumidor, puesto que se imponen por sentencia judicial y su pago no se puede demorar en el tiempo debido a que es un derecho privilegiado para la persona que se beneficia de él.

# IMPAGO DE CARGOS POR SUMINISTROS BÁSICOS E IMPUESTOS



Suministros básicos como el agua, gas o electricidad, junto con otros que devienen imprescindibles para encontrarse cultural y económicamente integrado en la sociedad de la información (telefonía y conexión a Internet), suelen poderse dejar de pagar durante tres meses.

## ¿Cómo gestionar las deudas por luz y agua?

Tras recibir la factura, se abre un plazo de tres semanas para abonarla de forma voluntaria, pasado el cual se recibe una notificación de apremio que concede otros sesenta días durante los que se irán multiplicando los recargos. Más allá de este periodo de tres meses, las entidades emisoras pueden actuar cortando el suministro de sus servicios e inscribiendo al deudor en un fichero de morosos. Las empresas de luz son las que actúan con más "diligencia" en este sentido y, en el momento en que contabilizan más de tres recibos devueltos, dejan sin electricidad al usuario. Las de agua o teléfono suelen esperar un tiempo más, aunque en todos los casos imponen una penalización por el impago.

## Negocie con la Administración para aplazar sus deudas por impuestos

En el caso de impago de impuestos o tasas, la Administración pública tiene potestad para embargar las cuentas corrientes de los deudores, previo aviso a través de su entidad financiera, en tanto en cuanto tenga conocimiento de la existencia de fondos, valores, títulos u otros bienes entregados o confiados a una determinada oficina depositaria. Si los fondos o valores están a nombre de varios titulares, sólo se embargará la parte correspondiente al obligado tributario. La entidad financiera debe trasladar al cliente la providencia de apremio, indicando que se le retienen determinadas cantidades a efectos de, pasado un plazo de veinte días naturales, ejecutar el embargo a favor de la Administración Pública correspondiente y en las cuentas restringidas del Tesoro Público.

Reiterados pronunciamientos del Servicio de Reclamaciones del Banco de España tachan de quebranto a las buenas prácticas y usos bancarios adeudar en descubierto las cantidades que se habían declarado embargadas, cuando resulta esencial la existencia de saldo para cumplimentar el mandato judicial. La Ley pone a disposición de la Administración la posibilidad de recurrir a medidas cautelares para asegurar el cobro de la deuda incluso antes de que la vía de apremio haya sido puesta en marcha con la emisión de la providencia correspondiente.

## PERFIL DE RIESGO CREDITICIO

Las entidades financieras se ayudan de técnicas estadísticas para predecir el rendimiento de un potencial prestatario, basándose en su anterior comportamiento como deudor y el perfil actual de riesgo. Toman en consideración elementos como la edad, situación laboral, el estado civil, el uso de tarjetas de crédito, el título que posean sobre la vivienda en que residen o el hecho de haberse visto incurso en procedimientos judiciales.

Estos mecanismos preventivos deberían facilitar la concesión de créditos a todo aquel consumidor que realmente pueda afrontar su devolución, y evitar que se endeuden aquellos en una situación tan precaria que lo mejor para todos es que no se embarquen en una financiación de gastos de consumo que luego no vayan a poder retornar. Por desgracia, durante los años de la burbuja económica, muchos préstamos se concedieron irresponsablemente por bancos, cajas y financieras a familias que no podrían asumir una subida del Euríbor o paro. El objetivo de un análisis caso por caso debe ser la concesión de un préstamo lo más ajustado a las necesidades-posibilidades del consumidor.

**Durante los años de la burbuja económica, muchos préstamos se concedieron irresponsablemente por bancos, cajas y financieras a familias que no podrían asumir una subida del Euríbor o paro**

### Bases de datos para conocer nuestros créditos

Existen bases de datos que contienen listas con los datos personales y el historial crediticio de todos aquellos que alguna vez hayamos sido o seamos clientes de una entidad financiera.

Así por ejemplo el Banco de España recoge esta información, para operaciones superiores a los 6.000 a través de la conocida CIRBE o "Central de Información de Riesgos del Banco de España".

Todos los datos son de carácter secreto y protegidos por importantes medidas que garantizan su calidad, seguridad y confidencialidad.

En este fichero sólo se mencionan cantidades, no las entidades que financian dichos préstamos, o la abusividad de las condiciones, garantías concedidas, etc., que es lo que nos dará una imagen fiel del riesgo y su cobertura.

En definitiva, el fichero de la CIRBE otorga una percepción no del todo fiel de la capacidad para asumir más riesgos financieros de los ya contraídos, pudiendo abocar al consumidor a la trampa de los créditos basura.



## REGISTROS DE “MOROSOS”

La regulación de estos registros viene dada por la Ley 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal.

Los registros más conocidos son el de ASNEF (Asociación Nacional de Entidades de Financiación) y el RAI (Registro de Aceptaciones Impagadas, esto es, cheques devueltos, etc).

La principal consecuencia de entrar en un registro de morosos es que al consumidor se le cierran las puertas para lograr financiación de cualquier tipo mientras su nombre figure en la lista negra.

Todos los bancos y cajas consultan este tipo de ficheros antes de conceder financiación a un consumidor.

### Nuestros derechos frente a los “ficheros de morosos”

Sólo nos podrán inscribir por deudas vencidas, exigibles y ciertas, y si existe un requerimiento previo de pago. Las inscripciones se realizarán a los 3 meses del vencimiento de la obligación, y podrán estar hasta 6 años en el registro, a modo de historial y aun que el consumidor ya hubiera superado el bache del impago.

Cuando se inscribe a una persona en uno de estos ficheros debe notificársele por escrito en el plazo de 30 días, incluyendo el importe de la deuda, la fecha en que se produce la inscripción, la entidad que le ha inscrito y la finalidad del registro.

Recibida la notificación, está en nuestras manos pedir la cancelación, de no existir tal deuda, o la rectificación, en el plazo de 10 días, si es que los datos son incorrectos.



Los datos del fichero podrán ser consultados de forma gratuita en el Registro General de Protección de Datos. Si habíamos sido incluidos por error, podemos solicitar la baja demostrando la inexistencia de la deuda junto con una fotocopia de nuestro documento nacional de identificación. Nos deberán sacar del fichero en un plazo de 10 días. Si esto no ocurre, nos dirigiremos a la Agencia Española de Protección de Datos y pondremos una reclamación adjuntado copia de la solicitud que hicimos al fichero. Pagada la deuda, tienen un plazo de 7 días para comunicarnos la cancelación.

# HIPOTECAS: CONOZCA SUS DERECHOS PARA EVITAR SUSTOS



Las ofertas hipotecarias pueden ser contratadas a un interés fijo o variable, es decir, revisable periódicamente, según la evolución del índice de referencia elegido -EURIBOR principalmente-, al que la entidad bancaria añade otro porcentaje que se denomina diferencial.

## Las reglas de oro para contratar una hipoteca

Una vez aclarado esto, aconsejamos a aquel consumidor que se vaya a “hipotecar” varias acciones prácticas:

- Que “busque y compare” entidades financieras (preguntando dentro de las sucursales por los folletos informativos y las condiciones financieras por escrito);
- Que haga sus previsiones, de tal manera que guarde -en la medida de sus posibilidades- un colchón de ahorro para imprevistos;
- Que tenga un objetivo claro en su contabilidad doméstica, procurando que la cuota mensual de su hipoteca no supere el 30% de sus ingresos domésticos actuales (es decir, que para evitar males futuros, la base de cálculo del treinta por ciento no sea efectuada sobre los ingresos previsibles o potenciales y sí en los contables en ese momento).

## Hay que conocer nuestros derechos

Decidida la entidad con la que vamos a contratar el préstamo, debemos solicitar un cuadro de amortización así como, una vez realizada la tasación y aprobada la operación, una hoja resumen en la que vengan recogidos los siguientes datos: cuantía total del préstamo, plazo de devolución, tipo de interés y diferencial, comisiones y productos vinculados al préstamo.

**Si durante la vida de nuestro préstamo nos sobreviene una situación económica difícil hay que negociar con nuestro banco.**

La tasación se realiza para verificar si el valor de la vivienda cubre el importe del préstamo. La ley exige que se respete la elección del consumidor en cuanto al profesional designado para efectuar la tasación. Algo que tenemos que tener presente antes de la tasación es acordar a quien le corresponde pagarla.

Normalmente será un gasto repercutido al consumidor, que por tanto deberá exigir una copia del informe de tasación para poder reutilizarlo, durante el plazo de validez mínima de seis meses que les concede la ley, en caso de que la entidad financiera decidiera no concederle el préstamo y tuviera que acudir a otras.

Ante todo, echar mano de los seguros de protección de pagos que nos obligaran a suscribir vinculados a la hipoteca: algunos cubren el riesgo de desempleo, aunque sólo para trabajadores que tuvieran contrato indefinido. En este punto debemos recordar que el coste estos seguros tiene que estar incluido en el cálculo de la TAE (coste real de la financiación) de tal forma que podamos comparar qué oferta nos es más rentable, pues el coste mensual de la prima bien puede equivaler a tres décimas más de diferencial aplicado al Euríbor.

## Negocie mejoras de su hipoteca

A través de la novación podemos instar una mejora de las condiciones financieras recogidas en la escritura pública, en forma de reducción del interés fijo o del porcentaje de diferencial del variable.

Esta operación genera unos gastos mínimos, ya que con un mero documento suscrito con nuestro banco o caja, a modo de contrato privado, sería suficiente. No es necesario el pago de comisiones de cancelación y apertura de una nueva hipoteca.

## Ampliar el plazo: una medida interesante pero con cautela

Ampliar el plazo de devolución del préstamo hipotecario puede ser una solución eficaz a eventuales dificultades coyunturales para el pago de la cuota mensual, aun a costa de soportar un mayor coste en intereses totales a lo largo de toda la vida del préstamo. Hay que advertir que si su préstamo original tiene ya un plazo de amortización de cuarenta años o más, alargar el plazo supondría un efecto mínimo en la reducción de la cuota y máximo en el encarecimiento de los costes totales.

En cualquier caso, esta medida puede ser temporal, pues resueltos los problemas económicos podremos reducir de nuevo el plazo de amortización. Según reciente normativa, entre mayo de 2008 y el 22 de abril de 2010 al consumidor no se repercutirá ningún gasto Reunificar créditos: ciupor la formalización de esta operación.

## Reunificar créditos: cuidado con los costes

Otra solución sería decidirse por la reunificación de deudas, una medida a través de la cual el cliente puede refinanciar sus deudas y acomodarlas a su capacidad financiera actual. Así por ejemplo a través de una ampliación del importe de la hipoteca, para poder con esta cantidad cancelar otros préstamos personales y créditos rápidos y devolverlos al tipo de interés inferior de que se beneficia la financiación garantizada con hipoteca.

O bien directamente constituyendo una nueva hipoteca o subrogando a otra entidad financiera como acreedora de la deuda, si es que nuestra entidad hipotecaria no acepta la ampliación de importe y la nueva entidad además nos ofrece condiciones ventajosas.

Hay que ser consciente del elevado coste que puede implicar una operación semejante: comisiones de cancelación de los diversos préstamos (en torno al 3% para personales y créditos rápidos), Impuesto de Actos Jurídicos Documentados si tenemos que constituir una hipoteca nueva (1% sobre la responsabilidad hipotecaria, que a su vez viene a ser como 1,5 veces el importe de la financiación), etc.

## Lleve su hipoteca a otro banco o caja si consigue mejores condiciones

Si la entidad con la que tenemos contratada la hipoteca no muestra ninguna flexibilidad, nos quedaría la vía de la subrogación, para que otra entidad financiera cancelara la deuda y se quedara en la posición acreedora frente al consumidor.

La subrogación lleva aparejada una serie de gastos:

- compensación por desistimiento (eufemismo para referirse a la comisión de cancelación subrogatoria de toda la vida): máximo un 0,5% sobre el capital remanente (pendiente de devolución). Si esta comisión no se contempla en la escritura, su coste será 0.
- comisión de apertura de hipoteca en el nuevo banco: normalmente gratis para hacer más atractiva la operación al consumidor.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: exento.
- Aranceles notariales: 30 €.
- Aranceles registrales: se reduce la cifra pendiente de amortizar en un 90% y se aplica la escala progresiva de las "Inscripciones" del RD 1427/1989. Para una hipoteca de 120.000 serían unos 25 €.
- Nueva tasación: unos 300 €.

## El riesgo de caer en manos de usureros

Una vez incurso en morosidad, la única forma de conseguir una operación de refinanciación será previo rescate a través de un préstamo de capital privado con el que lavar el expediente de impagos. ¿De dónde sacan el dinero estos prestamistas? De inversores privados normalmente engañados a cerca de la naturaleza del negocio a quien confían sus ahorros.



**Las operaciones de refinanciación que ofrecen intermediarios se realizarán a través de la cancelación de todas las deudas para englobarlas bajo una misma hipoteca, que si bien aparentemente puede aligerar la carga financiera para el consumidor, lo cierto es que con un encarecimiento del diferencial aplicado y la ampliación del plazo de devolución hasta los cincuenta años, la carga financiera total podrá incluso hasta duplicarse**

Muchas familias han caído en manos de subasteros, que conceden una financiación tan usuraria y con comisiones tramitación tan desorbitados que su impago es previsible y en ese momento proceden a la ejecución de la vivienda puesta en garantía: haciendo escriturar letras de cambio según las cuáles se estaría recibiendo 100, cuando realmente son 50, en metálico para no poder demostrar lo contrario, y a devolver 150 en un periodo muy corto de tiempo.

Recordemos la Ley de Represión de la Usura: 'Será nulo todo contrato de préstamo en el que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquel leonino'.

Posteriormente, y para facilitar la obtención de una hipoteca en mejores condiciones que la actual y con las que además se refinance también el capital privado que se ha recibido a través de las letras puente, incluso se llegan a utilizar el pacto de retroventa: el intermediario se coloca como titular de la vivienda a través de una compraventa ficticia.

**Créditos Rápidos**  
DEUDAS TENGAS... ¡Y LAS PAGUES!  
Guía práctica para negociar, contratar y defender sus derechos

**Reunificación de créditos**  
PAN PARA HOY... ¡MAYOR PARA MAÑANA!  
Guía práctica para negociar, contratar y defender sus derechos

**Hipotecas**  
TODA UNA VIDA...  
Guía práctica para negociar, contratar y defender sus derechos

**Póngase en contacto con ADICAE y solicítelos: su economía saldrá ganando**

ADICAE, asoc. de usuarios de Bancos, Casas y Seguros

**Guías prácticas para negociar, contratar y defender sus derechos**

y en la web  
**www.adicae.net**

**ADICAE MADRID**  
C/ Embajadores 135, 1º interior C  
Teléfono 91 540 05 13  
coordinacionmadrid@adicae.net

En cualquiera de los casos, el supuesto intermediario nunca busca esa nueva financiación hipotecaria de una entidad financiera del circuito tradicional, y el consumidor se queda sin casa ante la imposibilidad de devolver las letras puente.

## “Dación en pago”: no tan fácil

Como último recurso al hipotecado que no puede hacer frente a la cuota mensual, haremos referencia a la posibilidad de ‘entregar al banco las llaves de la casa’, esto es, la tan en boga dación en pago.

Es una figura jurídica que se suele dar en las épocas de crisis inmobiliarias, y que no suele aparecer en el clausulado de la escritura del préstamo.

Se trata de una operativa por la que el acreedor da por saldada la deuda con la entrega de la vivienda. El hipotecado debe alegar debidamente una posición de insolvencia (a través de certificados de desempleo, extractos de cuentas bancarias, etc.) y presentar otra documentación complementaria requerida por la entidad financiera (certificado de estar al corriente de la comunidad de propietarios, IBI, escritura, etc.).

La dación en pago nos evita los costes de un procedimiento de subasta y la acumulación de intereses de demora que se produce hasta que el mismo toca a su fin. Pero es importante que previamente a la citación ante notario para resolver el préstamo inicial, se haya confirmado con él que la obligación queda extinguida con la dación, y no postergada a un pago futuro con otros bienes personales del deudor.

En todo caso, se recomienda que la persona vaya asistida a la cita de dación en pago, para evitar cualquier abuso.



# EMBARGO DE LA VIVIENDA HIPOTECADA: CÓMO EVITARLO



Cuando se produce el primer impago, el banco se pone en contacto con el deudor mediante cartas, llamadas, correos electrónicos y otras acciones encaminadas a reclamar la deuda.

Si la negociación con el banco no funciona y persiste el impago de la hipoteca, el deudor entra en la lista de morosos y la entidad da traslado a la asesoría jurídica, que iniciará el procedimiento judicial entre tres y cinco meses tras haberse producido el impago.

## “Rehabilitar la hipoteca”: una solución a medias

En caso de la vivienda habitual, podemos evitar la subasta acogiéndonos a la “rehabilitación hipotecaria”, consistente en consignar la cantidad exacta vencida por el principal e intereses tanto ordinarios como de demora. Podremos acogernos de nuevo a la “rehabilitación hipotecaria” si en un plazo de 5 años hemos pagado sin incidencias nuestro préstamo.

Treinta días después del requerimiento de pago, y si el prestamista así lo desea y no se alcanza un acuerdo de realización, se procede a la declaración de subasta del inmueble, que toda tardará en producirse más de medio año. El anuncio de la fecha de subasta deberá realizarse con veinte días de antelación.

## Precios bajos en las subastas

El precio de remate de la subasta suele ser bochornosamente bajo, ya que sólo unos pocos profesionales en desollar acuden a estos procedimientos. Los principios de publicidad y competencia se ven truncados por las siguientes razones:

La adjudicación se la lleva la mejor puja que sea igual a superior al 70% del valor de tasación. Si ninguna alcanza ese porcentaje, la entidad financiera podrá quedarse con la vivienda por ese 70%, que automáticamente irá a saldar las deudas que a su favor tuviera contraídas el hipotecado. En caso contrario, el precio de salida a superar se rebaja al 50% de tasación. Muchas viviendas están siendo rematadas a favor de las entidades financieras por este valor, ya que los subaste-



ros no están interesados en dar ni un euro más que la entidad financiera para quedarse con viviendas que fueron sobrevaloradas en la tasación y cuyo precio real además está cayendo.

## **Si el valor del piso no es suficiente... ...¡Sigue el embargo!**

En el caso de que lo obtenido en la subasta no fuera suficiente para el pago de la deuda, se pueden dar varias opciones, y si no existiesen avalistas o codeudores, responderá el deudor con todos su patrimonio presentes y futuros, con el límite de los bienes inembargables:

- \* Sueldos, salarios y pensiones en la cuantía del salario mínimo interprofesional.
- \* Los libros y demás instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión a la que se dedique el deudor.
- \* Los muebles y utensilios del menaje del hogar.
- \* Las ropas del deudor y de su familia.
- \* Bienes como alimentos, combustible y otros que ha juicio del Tribunal, resulten imprescindibles para que el deudor y las personas que dependen de él puedan atender con razonable dignidad a su subsistencia.

## **Riesgo de exclusión financiera**

Con el precio de remate no sólo se cubre el capital pendiente de amortizar, sino también las costas procesales y los intereses de demora que generan las cuotas impagadas, hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria. Si el valor de venta del inmueble no alcanzará para saldar toda la deuda acumulada, el consumidor

**Si el valor de venta del inmueble no alcanzará para saldar toda la deuda acumulada, el consumidor puede caer en situaciones de “exclusión financiera”, ya que cualquier ahorro o patrimonio sería automáticamente embargado por los acreedores**

puede caer en situaciones de “exclusión financiera”, ya que cualquier ahorro o patrimonio sería automáticamente embargado por los acreedores, por mínimo que fuera.

El desalojo por la fuerza y bajo la supervisión de una comisión judicial puede tardar otros seis meses, y se denomina lanzamiento judicial. El hecho de que se viva con hijos menores no impedirá que se produzca el desalojo y la toma de posesión por parte del adjudicatario.

Un breve recorrido por el fulminante procedimiento de ejecución hipotecaria ha bastado para poner de manifiesto la injusticia social y la necesaria reforma procesal que evite estas consecuencias extremas.

# EL “CONCURSO DE ACREEDORES” NO ES SOLUCIÓN PARA LAS FAMILIAS ENDEUDADAS

---

La nueva ley concursal extiende a las personas físicas sobreendeudadas la posibilidad de darse un respiro, pero sólo uno, durante el que podrán negociar con los acreedores e intentar pagar de buena fe y evitando una bancarrota que a nadie interesa.

Este proceso judicial paraliza las demandas interpuestas por falta de pago y la subsiguiente ejecución de los bienes embargables, al mismo tiempo que se interrumpe la acumulación de intereses en los créditos impagados.

No es que se condone la deuda, sino que se prevén mecanismos para que los acreedores consideren planes de reducción (quita) o aplazamiento (espera) de las deudas de la familia.

## Muy caro para el consumidor

Después de que el juzgado declara el concurso, se designa a un tercero experto en economía que administrará la economía familiar, y previo análisis de la situación patrimonial de los deudores, presentará de un informe y una propuesta de convenio y plan de pago ordenado de las deudas, que bajo supervisión del juez será votada por los acreedores.

Si se aprueba, se procede a su ejecución para liquidar la deuda de forma ordenada. Si el convenio no resulta aceptable para la mayoría de los acreedores, el patrimonio del deudor vuelve a quedar a merced del más puro abordaje.

En cualquier caso, el prestamista hipotecario siempre puede desmarcarse cualquier compromiso adquirido en convenio por el resto de acreedores.

En la práctica, la declaración en concurso se está utilizando para demorar al menos un año la subasta de la vivienda de tal forma que ésta se pueda vender a un precio suficiente para saldar la deuda con la entidad financiera, que al ser titular de un crédito privilegiado no está obligado a plegarse a ningún plan de reordenación de deudas que presentara el consumidor.

Por tanto hay que pensárselo más de dos veces antes de embarcarse en esta travesía, ya que el coste total puede ascender fácilmente hasta los 15.000 €, dada la cantidad de profesionales que intervienen en el proceso (abogado, economista, y procurador) y otros costes que genera este procedimiento extraordinario (publicación de los edictos, etc.), cuando la mayoría de las ocasiones no supondrá más que una huida hacia delante y la vivienda, como hemos visto, acabará siendo subastada.

# MANIFIESTO DE LA PLATAFORMA HIPOTECARIA

El descontrolado incremento de los precios de la vivienda en los últimos años (especialmente entre 2002 y 2006) y el crecimiento del Euribor en más de 3 puntos (desde niveles del 2%-2,5% entre 2002 y 2005 hasta niveles superiores al 5%) ha dado lugar a una situación de grave riesgo para cerca de 4.000.000 de familias hipotecadas, de la que ADICAE venía advirtiendo desde hace años.

El estallido de la burbuja económica afecta especialmente a las parejas de "milleuristas" que accedieron a una vivienda sobrevalorada en época de tipos bajos y han visto incrementarse su cuota; las parejas de 30 a 40 años, con hijos, que tienen otros focos de endeudamiento además de la hipoteca; y el colectivo inmigrante, que firmaron hipotecas abusivas.

## Un problema que requiere medidas urgentes

La situación descrita exige medidas urgentes para evitar, prevenir y dar respuesta a las situaciones de sobreendeudamiento de los hogares, tanto a las potenciales como a las que ya se han manifestado.

El Gobierno, las instituciones públicas y privadas, y las entidades financieras, no pueden permanecer ajenas al problema existente. Por el contrario, y tanto en interés propio (a nadie puede interesar el avance de esta crisis) como en cumplimiento de sus deberes de protección de los legítimos intereses y derechos de los consumidores, deben discutirse con los consumidores, a través de sus organizaciones legítimas, las medidas a adoptar con carácter inmediato para evitar una más grave manifestación del problema existente y dar respuesta eficaz a los ya planteados y los que previsiblemente se manifestarán a corto plazo. La sociedad civil en su conjunto tampoco puede permanecer al margen de esta situación.

Es necesaria la colaboración y cooperación de las asociaciones y entidades ciudadanas que, sin ser este su fin, agrupan a cientos de miles de personas hipotecadas que afrontan en la actualidad graves problemas o son susceptibles de afrontarlos en un futuro próximo.

## ADICAE impulsa la Plataforma Hipotecaria para orientar y ayudar a los consumidores y reivindicar medidas urgentes de respuesta al problema

Por todo ello, ADICAE ha impulsado la denominada "Plataforma Hipotecaria", que además de prestar orientación y apoyo a los consumidores hipotecados y sobreendeudados, mediante la agrupación de consumidores y entidades ciudadanas está planteando diversas propuestas, entre las que se encuentran la siguientes:

- **Los consumidores como agente social:** Es imprescindible abrir un diálogo social entre las Asociaciones de Consumidores más representativas y el Gobierno, autoridades públicas y entidades privadas, para analizar la situación y acordar medidas de carácter urgente.

- ◆ Crear **“Unidades de Información de Endeudamiento”** en las administraciones de consumo y con participación de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, lo que evitaría el negocio usurario de muchas entidades de reunificación de deudas aún no reguladas.
- ◆ **Reformar la normativa sobre transparencia bancaria** que data de 1994 y ha sido incapaz de atajar los abusos en la comercialización de hipotecas.
- ◆ Establecer un **Plan de Actuación para erradicar la agresiva publicidad bancaria y las condiciones abusivas** en los contratos de crédito y préstamo, una tarea exigente que no puede quedar sólo en manos del Banco de España.
- ◆ Adoptar las medidas necesarias para **controlar eficazmente la propagación incontrolada de “consultoras financieras” para la “reunificación” de deudas** y que incluso conceden créditos, todo un síntoma de la situación de descontrol en que nos encontramos.
- ◆ Elaborar y aprobar una **“ley de sobreendeudamiento familiar”**, similar a la experiencia de otros países europeos, donde se proteja 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.
- ◆ Deben establecerse **ayudas especiales** para quienes por situaciones familiares (divorcio, etc) o sociales (paro, enfermedad, etc) no puedan afrontar el pago de la hipoteca por su vivienda habitual. Para esta actuación urgente se deben establecer medidas que permitan, por ejemplo:
  - ◆ En casos muy tasados y determinados, **subsidiar parte de la cuota** de su préstamo cuando el alza de tipos impida hacerlo.
  - ◆ Establecer **líneas de crédito puente**, a coste asumible para el consumidor, durante un periodo de tiempo determinado (mientras dure su situación de paro, etc).
  - ◆ Establecer como destino obligatorio de la **obra social** de las Cajas de Ahorros la ayuda y apoyo a los consumidores sobreendeudados.
- ◆ Promover la eficacia de la medida de 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 la obligatoriedad añadida de que dicha ampliación de plazo no genere nuevos intereses a los consumidores que la apliquen.
- ◆ **Modificación del artículo 131 de la ley hipotecaria para permitir a los consumidores paralizar la ejecución hipotecaria que la leonina Ley Hipotecaria prevé.**
- ◆ 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.
- ◆ Puesta en marcha de un **procedimiento judicial específico para el caso de no llegarse a un acuerdo** en el procedimiento extrajudicial anterior, con sus mismos objetivos en base a las facultades que le confiere al juez el art. 11 de la ley 28/98, de venta a plazos de bienes muebles. Para ello debería atemperarse la excepcionalidad del art. 11 y convertirlo en una facultad de uso común y generalizado, extendiendo el contenido de dicho artículo a todos los ámbitos de contratación con consumidores en cualquier contrato de crédito o préstamos (al consumo o hipotecarios)

# PLATAFORMA HIPOTECARIA ADICAE

Solicite  
información:

[plataformahipotecaria@adicae.net](mailto:plataformahipotecaria@adicae.net)

**NO SE PIERDA:  
se acabaron  
todas sus  
dudas y los  
abusos en  
su hipoteca**

Visite la web de la plataforma  
[www.adicae.net/hipotecas/](http://www.adicae.net/hipotecas/)



Simulador de cuotas, información sobre los tipos de interés, comisiones, cómo reclamar,... una auténtica red de formación para los consumidores que tengan o vayan a suscribir una hipoteca

## SERVICIOS DE LA PLATAFORMA

- ✓ **Consultas sobre hipotecas**  
¿Quiere cambiar su préstamo para pagar menos?  
¿Quiere conocer la oferta del mercado?  
¿Conoce la letra pequeña de su hipoteca?

- ✓ **Reclamaciones y quejas**  
Comisiones indebidas  
Obligación de contratar productos  
Defectos de información



- ✓ **Orientación para la defensa del consumidor en situaciones difíciles**  
Impagos, embargos, sobreendeudamiento

- ✓ **Envío de alertas y noticias de la plataforma**

- ✓ **Envío de materiales, folletos, charlas, etc.**



**¡¡¡ Haga cuentas !!!  
Saldrá ganando con ADICAE**

Novedad, Servicio de consultas por videoconferencia

Más información: ADICAE MADRID, c/ Embajadores nº 135, 1º interior C, 28045 MADRID,  
Tfno. 91 54 00 513, Fax: 91 539 00 23, email: [coordinacionmadrid@adicae.net](mailto:coordinacionmadrid@adicae.net)

# Suscríbese a La Economía de los consumidores de los consumidores

la mejor información  
Para el consumidor

y elija uno de estos regalos



- DVD con información sobre uso de tarjetas, seguros, hipotecas



- CD-ROM Conozca sus derechos como consumidor a través de esta moderna herramienta



- CD-ROM Colección de consultas y reclamaciones respondidas para conocer sus derechos



- y además...
- Cambio de hipoteca... si le interesa
  - ADICAE celebra el mes del consumidor
  - Riveduro: nuevo fraude al ahorro inversión
  - Programas electorales y los consumidores
  - Tarjetas: mayores costes

## BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN

Por sólo 10 euros

Fecha: .....  
 Nombre: ..... Apellidos: .....  
 Domicilio: ..... CP: .....  
 Ciudad: ..... Teléfono: ..... E-mail: .....  
 D.N.I.: ..... Firma: .....

Forma de Pago: 10 euros (6 números) + 3 gastos de envío

- Domiciliación Bancaria. Muy Sres. Míos: Les ruego que con cargo a mi cta. atiendan hasta nueva orden los recibos que presente ADICAE en concepto de suscripción al periódico La Economía de los Consumidores.

Titular: ..... Banco/Caja: .....  
 Agencia: ..... Dirección: .....  
 Población: ..... C.P.: .....  
 Código Cuenta Cliente (C.C.C.): .....

Fecha: ...../...../200... Firma del titular: .....

AICAR-ADICAE, c/ Gavín nº 12 Local. 50001 ZARAGOZA  
 Telf: 976 390 060 Fax: 976 390 199 - email: aicar. adicae@adicae.net

Sus datos personales han sido incorporados al fichero automatizado de la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas de Ahorros y Seguros de España (ADICAE) con la exclusiva finalidad de garantizar una adecuada información y prestación de los servicios a sus socios. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, cancelación, rectificación y oposición a la incorporación de sus datos a nuestro fichero solicitándolo expresamente por escrito dirigido a ADICAE, calle Gavín nº 12, local (50.001) Zaragoza.