

# HIPOTECAS Y CRÉDITO

## TRAS LOS CAMBIOS PARCIALES DE LA LEGISLACIÓN **LOS ABUSOS HIPOTECARIOS CONTINÚAN**



BOLETÍN ESPECIAL PARA EL IMPULSO EN LA DEFENSA COLECTIVA DE LOS CONSUMIDORES  
AFECTADOS POR LOS ABUSOS HIPOTECARIOS



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



Con el apoyo del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.  
Su contenido es responsabilidad exclusiva de la Asociación.

# BOLETÍN ESPECIAL HIPOTECARIO

INVIERNO DE 2013

▶▶ PÁGINAS 3 - 4

Ineficacia de las reformas legislativas

▶▶ PÁGINA 5

Grandes campañas para continuar engañando

▶▶ PÁGINA 6

Nueva contratación de hipotecas

▶▶ PÁGINA 7

Los préstamos hipotecarios cada vez más caros

▶▶ PÁGINAS 8 - 9

Consumidores críticos, responsables y solidarios

▶▶ PÁGINAS 10 - 11

La ofensiva jurídica de Adicae avanza

▶▶ PÁGINAS 12 - 13

La banca continúa con sus abusos

▶▶ PÁGINA 14

Foros ciudadanos contra los abusos hipotecarios.

▶▶ PÁGINA 15

Foro sobre la defensa colectiva de los consumidores.



## LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES FRENTE A LA PROBLEMÁTICA HIPOTECARIA ACTUA

Defienda colectivamente sus derechos

Después de años de crisis económica de la que los consumidores están sufriendo las peores consecuencias, cientos de miles de consumidores están pasando un momento muy complicado porque siguen teniendo serias dificultades para hacer frente a sus préstamos hipotecarios. La crisis unido a la multitud de cláusulas abusivas que las entidades han impuesto en los préstamos hipotecarios (cláusulas suelo, productos vinculados...) está llevando a muchos consumidores a una situación límite.

A pesar de la multitud de sentencias que condenan a las entidades bancarias a eliminar las cláusulas suelo, las entidades continúan empeñadas en seguirlas aplicando o en tergiversar su significado que no puede ser otro que dejar de aplicarlas de inmediato y devolver íntegramente el dinero defraudado mientras el Gobierno permanece haciendo oídos sordos.

ADICAE no ha dejado de transmitir nuestra propuesta de regulación de la cláusula suelo al Gobierno y a los distintos partidos políticos pero el Gobierno con su mayoría absoluta rechazó las propuestas que presentó la oposición apoyando a ADICAE.

Además, hemos continuado y continuaremos exigiendo una moratoria hipotecaria y una verdadera reforma en profundidad de la legislación hipotecaria que permita a los consumidores continuar con el pago de su hipoteca y evite que en el futuro veamos otra vez una problemática hipotecaria como la actual.

La banca, por su parte, con el apoyo del Banco de España, igual que siempre, comienza una ofensiva de encareamiento de las hipotecas y sus condiciones, completamente inaceptables que combinan todas las condiciones anteriores, que no han cambiado, con otras nuevas aún peores para los consumidores.

Frente a toda esta situación, consideramos que sólo una respuesta global y colectiva por parte de los consumidores puede dar un vuelco a la situación. Por ello, invitamos a los consumidores a que se unan y organicen para demostrar que nosotros tenemos la fuerza y la energía con la que imponer la razón y la justicia.

**¡Los consumidores tienen que ser el motor del cambio adoptando una actitud crítica responsable y solidaria!**

D.L. Z 1878-2013

Manuel Pardos [presidente@adicae.net](mailto:presidente@adicae.net)

**ÚNETE Y LUCHA**  
<http://blog.adicae.net/defensa-colectiva>

## TRAS LAS ÚLTIMAS REFORMAS LEGISLATIVAS

# CONTINÚAN LOS PROBLEMAS HIPOTECARIOS



La última estadística publicada por el Consejo General del Poder Judicial al respecto de los procesos de ejecución hipotecaria que han pasado en los últimos meses por los tribunales españoles aprecia una leve mejoría en las cifras de procedimientos de ejecución hipotecaria abiertos en los seis primeros meses del año, pero sin marcar una tendencia que muestre solución al drama hipotecario de millones de familias.

**ADICAE TEME UN NUEVO AUMENTO EXPONENCIAL DE LOS IMPAGOS CREDITICIOS EN CUANTO EL EURIBOR EMPIECE A SUBIR Y SE APLIQUEN LOS DIFERENCIALES, QUE PUEDEN LLEVAR LOS INTERESES HIPOTECARIOS POR ENCIMA DEL 5 Y EL 6%**

**SE PRODUCIRÁN ENCARECIMIENTOS EN LAS HIPOTECAS QUE AMENAZAN LA ECONOMÍA DE MILLONES DE HOGARES EN ESPAÑA**

### **España cerrará 2013 con cerca de 80.000 ejecuciones hipotecarias**

En España se han presentado 41.500 ejecuciones hipotecarias en el primer semestre del año, lo que implica que, analizando la tendencia periódica de estos procesos en estos últimos años de crisis, otras 50.000 familias españolas están amenazadas a corto plazo; de seguir las cifras como hasta el momento, España cerrará 2013 con cerca de 80.000 eje-

cuciones, apenas un 10-15% menos de las que se cifraron en un 2012 que fue especialmente dramático para los consumidores hipotecados.

Y el problema es que esta tendencia de estabilización o mínimos descensos se mantendrá en el futuro próximo, eso en el mejor de los casos. La morosidad hipotecaria sigue aumentando, está ya por encima del 12%. Las familias siguen siendo el sector más cumplidor, pero ya un 5% de los créditos que solicitan los consumidores entran en impago.

### **Intereses al alza**

Abusos hipotecarios y crediticios amenazan esta cifra, especialmente los intereses, que están en máximos cercanos al 6%, según el Banco de España, una nueva burbuja que amenaza a los consumidores. Esto es buena muestra de hasta qué punto siguen siendo imprescindibles las reivindicaciones de ADICAE en materia crediticia e hipotecaria.

### **Cambios innegociables**

Es indispensable seguir luchando contra el abuso bancario en forma de intereses, comisiones, productos vinculados, cláusulas suelo... Y es fundamental que los consumidores puedan disponer de una legislación que les proteja del sobreendeudamiento y les dé salidas en el caso de que lo padezcan.

**SI TIENE CONDICIONES ABUSIVAS O PROBLEMAS DE PAGO, ACUDA A ADICAE**

## EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS SE QUEDA EN PAPEL MOJADO

Según los cálculos de ADICAE ni siquiera el 10% de los deudores con problemas de pago se beneficia del mismo



En Abril de 2012 fue aprobado el "Código de Buenas Prácticas" el cual obligaba a los bancos, que voluntariamente quisieran, a tomar una serie de medidas frente a un muy reducido sector de hipotecados.

La gran mayoría de bancos se adherieron a este código, sabiendo que el compromiso que adquirirían era mínimo ya que los requisitos para que un hipotecado pudiera acogerse a estas soluciones eran tan estrictos que suponían prácticamente su inaplicabilidad general.

La Ley 1/2013 aprobada en el mes de Mayo recoge una ampliación del Código para la entidades que nuevamente de forma voluntaria quieran acogerse a esta modificación. Pero prácticamente el resultado es el mismo

**EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS ES UNA MERA DECLARACIÓN DE INTENCIONES SIN EFECTO PARA LOS CONSUMIDORES**

debido a que los requisitos de acceso a las medidas del código prácticamente no se han modificado. Por ejemplo, si bien es cierto que el requisito de tener que estar toda la unidad familiar en desempleo y sin derecho a prestación se modifica por el de que las rentas de la familia no superen el límite de tres veces el IPREM (523,51 euros) el hecho de que este requisito no tenga en cuenta el número de miembros que componen la unidad familiar y la tendencia ya comprobada de las entidades de no querer aplicar el código en estos casos está suponiendo prácticamente que nada haya cambiado.

Hemos podido comprobar que ni siquiera un 10% de los hipotecados con dificultades graves de pago que acude a nuestras sedes cumple con los requisitos del Código o de su ampliación.

Los estrictos requisitos y la actitud de las entidades están haciendo que sea prácticamente imposible acogerse al Código de Buenas Prácticas o a su ampliación y lo que lo convierten en una simple declaración de buenas intenciones.

## TRÁS LA DACIÓN EN PAGO CONTINÚAN LOS PROBLEMAS

A pesar de que desde ADICAE siempre hemos defendido que la solución para las familias debe tender a la conservación de su vivienda y no a su pérdida, hay casos excepcionales en los que la dación puede ser la verdadera solución debido a la precaria situación económica de algunos consumidores.

En la aplicación del Código las entidades han evitado, de todas las formas posibles, aceptar la dación en pago. Para los pocos casos en los que se ha conseguido la dación a través del Código, este prevé la exención al hipotecado de impuestos y gastos posteriores a la entrega de la vivienda.

Sin embargo, en los casos en los que se ha conseguido una dación al margen del código el consumidor no queda libre de deuda, ya que será la administración la que le reclamará nuevos pagos.

Concretamente, el consumidor tras la dación va a tener que pagar una plusvalía al Ayuntamiento y además declarar la "presunta" ganancia a Hacienda que ha obtenido.

En la práctica hay ocasiones en las que tras una dación Hacienda considera que hemos tenido una ganancia patrimonial porque con la misma se ha cancelado deuda por un importe mayor que le que se pagó por la vivienda.

Además, el consumidor que se ha visto obligado a dar su piso en dación en pago deberá hacer frente al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, la plusvalía del Ayuntamiento.



# LAS ENTIDADES BANCARIAS UTILIZAN TODAS SUS ARTIMAÑAS PARA MANTENER SUS BENEFICIOS

Tras las últimas sentencias de cláusulas suelo favorables para el consumidor, distintas entidades se han lanzado a ofrecer a los consumidores hipotecados en masa acuerdos privados de “rebaja” o eliminación de las cláusulas suelo. Lo que a priori podría parecer una buena noticia no lo es ya que estos acuerdos implican consecuencias muy negativas para el consumidor.

## NO PERMITA QUE LE AUMENTEN EL DIFERENCIAL

### Problema con los diferenciales

Entre estos acuerdos encontramos por ejemplo la “rebaja” o incluso eliminación de la cláusula suelo a cambio de subir el diferencial a aplicar. Así, vemos como se ofrece a los consumidores reducir o eliminar su cláusula pero se les impone un nuevo diferencial que puede incluso rondar el 3%. De esta manera, la banca se asegura en la actualidad cobrar lo mismo o prácticamente lo mismo que cobraría con la cláusula suelo pero además se asegura también que en el momento en el que el Euríbor suba cobrará una notable cantidad derivada de los intereses del préstamo.

### Rebaja de cláusula

Otro de los acuerdos que desde ADICAE hemos detectado en los últimos meses implica una “rebaja” de la cláusula suelo a cambio de renunciar a acciones legales. Este acuerdo tampoco es recomendable para el consumidor el cual, en un momento en el que se ob-

serva que la Justicia está declarando abusivas las cláusulas suelo, pierde su derecho a reclamar las cantidades pagadas de más a lo largo de los últimos años.

Finalmente, entre los acuerdos más frecuentes encontramos el que a cambio de una pequeña reducción en la cláusula las entidades bancarias hacen firmar al consumidor una declaración de conocer perfectamente las consecuencias y riesgos que tiene la cláusula suelo. Es decir, pretenden con el acuerdo cumplir con la normativa de transparencia que no cumplieron cuando comercializaron el préstamo hipotecario.

**Ante todas estas conductas, recomendamos a los consumidores no firmar nada sin antes entender todos los riesgos que el documento conlleva consultando a ADICAE.**



**LA BANCA DEBE ELIMINAR LA  
CLÁUSULA SUELO Y  
DEVOLVER LAS CANTIDADES.  
NO ACEPTE NINGUNA OTRA  
OFERTA**

**colectivos.adicae.net**

ADICAE, LA GRAN FUERZA COLECTIVA  
DE LOS CONSUMIDORES

# SEPA EN QUÉ TIENE QUE FIJARSE A LA HORA DE CONTRATAR SU HIPOTECA

La hipoteca es, sin lugar a dudas, el mayor gasto que puede afrontar una familia a lo largo de toda su vida. Al dinero destinado a la compra de la vivienda en sí misma se le une el que se lleva la banca en forma de comisiones, intereses y posibles multas por demoras o impagos. Por ello es imprescindible tener bien presente a qué nos enfrentamos.

## Capacidad de pago

Antes de tomar la decisión final de comprar una vivienda es necesario valorar qué capacidad de pago y que capacidad de reacción se tiene ante una situación adversa (enfermedad, paro...) Es necesario explorar las diversas opciones y sus riesgos (alquiler, compra, ...) Y una vez tomada la decisión de comprar hay que buscar aquel piso de cumple la mayor parte de nuestras necesidades de habitabilidad.

Una vez se ha encontrado el piso adecuado hay que ir al registro de la propiedad para verificar si tiene alguna carga pendiente y, si es el caso, recordar que el vendedor debe levantar la carga antes de vender.

Llega entonces el momento de la búsqueda de información de hipotecas en el mercado y posterior estudio: Buscar referencias de entidades, navegar en sus páginas web, comparar las diversas hipotecas del mercado con algún buscador y desgranar la información a tener en cuenta en este estudio:

## Datos clave

Capital que se solicita, plazo de amortización, tipo de interés y diferencial aplicable a la hipoteca, vinculaciones, comisiones, y otras condiciones (garantías, avales, tasación, etc).

## Mire y compare

Una vez preconcedido el préstamo, llega la hora de analizar las cláusulas de esa hipoteca que nos va a tener muchos años anclados a una cuota mensual. Antes de firmar nada, revise bien las condiciones, compare información con otras entidades financieras y revise esa oferta con ADICAE para asegurarse de que la inversión más importante de su vida no se convierte en un problema sin salida.



## ADICAE le advierte

- › Cuidado con la cantidad que solicita al banco: no debe ser superior al 80% del valor de tasación del inmueble, esto le obligará a tener una cierta cantidad ahorrada antes de decidir compra la vivienda.
- › La cuota mensual no debe ser lo primero a negociar en su hipoteca. Debe fijarse en las condiciones que puedan hacer variar la cuota como tipos de interés, diferencial, o cláusulas suelo.
- › Cuidado con las hipotecas concedidas a muchos años. Cuánto más largo sea el plazo más intereses pagará.
- › ¿Sabe qué es el diferencial? Es el porcentaje que se suma al tipo de interés de referencia. Negocie un buen diferencial ya que será determinante sobre su cuota hipotecaria.
- › Cuidado con la "cuota creciente": En la revisión anual, una vez revisada la hipoteca con el índice de referencia y el diferencial que corresponda, ésta se le aumentará con un % que está fijado en la escritura, lo que a largo plazo le puede suponer un desembolso difícilmente asumible.
- › Cuidado con los períodos iniciales de carencia. Estudie si la misma le resulta rentable y necesaria.

# PELEE CONTRA LOS ALTOS DIFERENCIALES

Las ofertas hipotecarias de las diversas entidades financieras que operan en España están resultando cada vez más caras a pesar de que el Euribor permanece en mínimos anclado en el 0.5%. Diferenciales de 2, 3 e incluso del 4 puntos por encima del Euribor muestran como la banca quiere asegurarse los beneficios para cuando por fin desaparezcan las cláusulas suelo y sigue encareciendo los créditos a costa, una vez más, del consumidor.

El tipo de interés medio para las hipotecas constituidas sobre viviendas es del 4.4%, un 7% superior al registrado hace un año y medio (mayo de 2013), continuando una tendencia creciente que amenaza a medio plazo la propia supervivencia económica de los consumidores que las han tenido que aceptar.

## NO FIRME HIPOTECAS CON DIFERENCIALES SUPERIORES AL 2%

En el momento actual, al estar el Euribor tan bajo puede no darse cuenta de la importancia del diferencial pero cuando el Euribor vuelva a subir diferenciales del 3.5 o del 4% pueden suponer que el consumidor no pueda pagar su hipoteca. En ADICAE consideramos que un diferencial superior al 2% no



debe ser aceptado ya que éste fenómeno de los altos diferenciales puede provocar en el futuro una nueva oleada de ejecuciones hipotecarias.

Antes de firmar la hipoteca, haga sus cálculos y plantéese su capacidad de pago en función de que el Euribor esté a distintos niveles. Para esto puede buscar en internet una evolución del euribor y utilizar el simulador hipotecario de ADICAE.

Acceda a nuestro simulador hipotecario en <http://adicae.net/herramientas.html>

## VINCULACIONES ABUSIVAS:

### SÓLO DEBE ACEPTAR AQUELLOS PRODUCTOS QUE LE INTERESEN

ADICAE está detectando como la banca sigue comportándose de manera abusiva en los nuevos préstamos que está concediendo.

Así, las entidades financieras continúan “colocando” distintos productos junto con el préstamo hipotecario como condición sine qua non para la concesión del mismo. Esta práctica ha sido habitual en los últimos años y se ha intensificado en las nuevas hipotecas. Muchas veces supone además una práctica engañosa ya que al consumidor se le hace creer que es obligatoria su contratación cuando no es así.

#### EL ÚNICO SEGURO OBLIGATORIO ES EL SEGURO DE INCENDIOS Y PUEDE CONTRATARLO CON QUIÉN USTED QUIERA

El consumidor debe saber que, según la legislación vigente, es suficiente con tener asegurado el continente de la vivienda en su modalidad de incendios y que el seguro

contenga una cláusula en la que se establezca al banco como beneficiario en caso de siniestro. Además, este

#### NEGOCIE LAS VINCULACIONES DE SU HIPOTECA ANTES DE FIRMAR

seguro puede contratarse con la aseguradora que se elija y no con la que imponga la entidad. Si bien es cierto que en caso de oposición la entidad puede negarse a concederle la financiación al consumidor, éste debe tener en cuenta esta vinculación, negociarla conforme a sus necesidades y comparar entre las ofertas de distintas entidades. Si tiene dudas, acuda a ADICAE para informarse de qué consecuencias y coste tiene cada producto.

Por último, hay que tener en cuenta que, salvo que sea un seguro con prima única, el consumidor puede dar de baja el mismo cuando lo desee siempre y cuando solicite por escrito con dos meses de antelación al vencimiento su voluntad de no renovar.

# ACCIÓN GLOBAL PARA ACABAR CON LOS ABUSOS HIPOTECARIOS

**ADICAE actúa desde todos los frentes reivindicando una mayor protección de los derechos de los consumidores hipotecados**

## LA UNIÓN COMO RESPUESTA A LAS HIPOTECAS BASURA

Adicae lleva ya 5 años uniendo y agrupando a través de su Plataforma Hipotecaria a los consumidores para defenderse de manera colectiva y reivindicar mejoras en la legislación hipotecaria. Consecuencia de esto encontramos los comités de afectados que la asociación tiene por todas las ciudades.

## ORGANIZACIÓN DE CONSUMIDORES

## MILES DE CONSUMIDORES PERMANECEN EN SU VIVIENDA GRACIAS A ADICAE

Uno de los objetivos de la Plataforma Hipotecaria de ADICAE es el de mediar entre las entidades y los consumidores para conseguir solución a los problemas que estos tengan derivados de su préstamo hipotecario. En el desarrollo de esta función ADICAE ha conseguido ya que miles de consumidores permanezcan en sus viviendas.

## MEDIACIÓN E INTERLOCUCIÓN

## NECESARIA RESPUESTA POLÍTICA AL PROBLEMA HIPOTECARIO

Mediante la realización de distintas acciones se impulsa la presión a las instituciones públicas y a partidos políticos con el objetivo de que estos implementen propuestas en defensa de los consumidores. Así en el momento actual, ADICAE está presentando mociones en todos los Parlamentos autonómicos y Ayuntamientos de principales ciudades con el objetivo de que se acabe regulando, de una vez por todas, la abusividad de la cláusula suelo.

## ACCIÓN INSTITUCIONAL

## AGRUPANDO CONSUMIDORES CON UN MISMO OBJETIVO

Durante los últimos años no hemos dejado de presentar demandas judiciales agrupando a consumidores para conseguir la eliminación de la abusiva cláusula suelo. En el momento actual, ADICAE tiene presentada una demanda que agrupa a más de 15.000 consumidores y además decenas de demandas agrupadas que ya están consiguiendo importantes éxitos.

## ACCIÓN JUDICIAL COLECTIVA

## MAREA DE LOS CONSUMIDORES CONTRA LOS ABUSOS HIPOTECARIOS

Con el objetivo de reivindicar en la calle los derechos de los consumidores frente a los abusos hipotecarios, la plataforma hipotecaria de Adicae se integra dentro de la marea ciudadana que ADICAE está liderando.

## MOVILIZACIÓN DE CONSUMIDORES

# FRENTE A LA LENTITUD DE LA JUSTICIA, **UNIÓN DE LOS CONSUMIDORES**



## Macrodemanda de ADICAE

ADICAE continúa trabajando en la representación de 15.000 afectados de cláusulas suelo contra 101 entidades bancarias.

Frente a la lentitud con la que se está tramitando la macrodemanda presentada en el Juzgado de lo Mercantil número 11 de Madrid, los comités de afectados de cláusulas suelo están trabajando intensamente para aumentar la presión social y conseguir una mayor celeridad.

Tras el éxito de las movilizaciones que se desarrollaron el pasado mes de julio ante los Juzgados de más de 25

ciudades, el CGPJ nos notificó el nombramiento de una nueva jueza para el proceso, la jueza del Juzgado número 12 de lo Mercantil de Madrid. Esto es una prueba más que clara de que la acción reivindicativa sirve y da sus frutos cuando se utiliza de manera organizada.

El nombramiento de la nueva jueza no implica empezar los trabajos desde el principio ya que el procedimiento se seguirá tramitando en el mismo Juzgado. Los trabajos continúan avanzando desde el punto en el que estaban aunque la decisión final recaiga sobre esta nueva jueza.

Así, en este momento continuamos esperando a que se fije la fecha de la "audiencia previa" en la que tanto ADICAE

como los bancos y cajas demandadas propondrán al juez las pruebas que se quieran presentar. Tras realizar las pruebas el juez resolverá sobre las medidas cautelares en las cuales hemos solicitado que se deje de aplicar la cláusula suelo durante el tiempo que dure el proceso. La última fase será la del juicio donde ambas partes esgrimirán los argumentos jurídicos convenientes tras el cual llegará la sentencia.

ADICAE está cosechando ya muchos éxitos con otras demandas de cláusulas suelo en las que se está consiguiendo no sólo eliminar la abusiva cláusula si no que los afectados recuperen las cantidades percibidas de más por lo que tenemos motivos para pensar que ganaremos también esta batalla.

Acceda a todos los videos de nuestra asociación: [www.youtube.com/user/ADICAE1](https://www.youtube.com/user/ADICAE1)



## ADICAE CONSIGUE LA ELIMINACIÓN DE LA CLÁUSULA SUELO Y LA DEVOLUCIÓN DE LAS CANTIDADES EN MUCHAS DE SUS DEMANDAS AGRUPADAS



El gravísimo problema de las cláusulas suelo continuó poniéndose de manifiesto aún incluso después de que ADICAE, tuviera que cerrar los plazos para su demanda colectiva tal y como recoge la Ley.

No obstante, han sido miles de personas las que con posterioridad a dicho cierre han solicitado la tutela judicial en ADICAE. Aunque la abusividad de la cláusula era “vox populi”, judicialmente era un tema que nadie se había atrevido a atacar por lo que era una incógnita la respuesta de los tribunales.

De hecho las primeras demandas presentadas por socios tuvieron distintos tipos de incidencias: en algunos casos los jueces confundidos alegaron que el tema ya se estaba tratando en Madrid cuando lo cierto que esa posición no era lógica ya

que evitaba cualquier nueva demanda sobre los suelos. El error de estas resoluciones se demostró que era evidente cuando ya alguna Sentencia de este primer bloque dio la razón a socios de ADICAE.

**“En todas las sentencias de ADICAE se ha eliminado la cláusula suelo y en más del 80% de los casos la devolución de las cantidades cobradas de más”**

Precisamente qué solicitar en nuestras demandas era otra de las dudas: ADICAE siempre ha mantenido la nulidad de la cláusula y que llevaría aparejada la devolución de las cantidades percibidas de más. La nulidad ha sido declarada en el 100% de nuestras sentencias, y la devolución de cantidades en más de un 80%. Por supuesto estos éxitos son recurridos pero se puede tener una Sentencia de 2ª Instancia (Audiencia Provincial) en aproximadamente 2 años y unos meses.

La Sentencia del Tribunal Supremo del año 2013, a pesar de ser criticada por ADICAE por intentar servir a los intereses de la banca y evitar la devolución de cantidades, apenas ha calado en los jueces por cuanto que ADICAE ha mantenido prácticamente el porcentaje de sentencias favorables con devolución de cantidad.

Por tanto, demandar con ADICAE continúa siendo una buena estrategia, ya que salvo obstáculos concretos y burdos que plantean las entidades y raramente aceptan los jueces las sentencias están siendo positivas, como mínimo con la eliminación de la cláusula.

En cualquier caso ésta sigue siendo una cuestión colectiva y ADICAE continúa intentando una solución política que evite que los consumidores tengan que acudir en masa a los juzgados para conseguir para ellos mismos una sentencia que declare lo que es público y notorio: la abusividad de las cláusulas. Esta medida también alcanzaría a las personas que por cualquier circunstancia, tengan su demanda paralizada en este momento.

### Demandas judiciales

Si quiere información sobre nuestras demandas agrupadas entre en

[www.afectadosclausulasuelo.org](http://www.afectadosclausulasuelo.org)

o contacte con nosotros en el **902 876 326**

o en [casoscolectivos@adicae.net](mailto:casoscolectivos@adicae.net)



# 6 DE CADA 10 ESPAÑOLES CORREN RIESGO DE SUFRIR **SOBREENDEUDAMIENTO**

**LOS ABUSOS HIPOTECARIOS Y LA INDEFENSIÓN DETRÁS DE UN FENÓMENO AL ALZA**



El 40% de las familias españolas corren un riesgo importante de estar permanentemente endeudados, y otro 20% están en riesgo potencial.

La cifra proviene de la encuesta de Presupuestos Familiares del INE, que atestigua que seis de cada diez hogares tienen un nivel de ingresos netos regulares inferior a esos 2.000 euros mensuales.

El gasto en vivienda, fundamentalmente hipotecario, se les está disparando en los últimos años a costa del ahorro y, cada vez más, a costa de las necesidades básicas, alimentación y vestido. El estudio sociológico de ADICAE refleja que estas familias apuran gastos hasta el límite para poder atender sus cuotas de hipoteca o de alquiler. En muchas ocasiones ese límite ha sido alcanzado ya, y estas familias ne-

cesitan la ayuda de familiares o amigos, anticipos salariales o tarjetas de crédito para poder cubrir todos sus gastos; de ahorro, ni hablamos. El círculo vicioso del sobreendeudamiento está ya en marcha para millones de consumidores.

La negativa evolución de la situación económica y el leonino encarecimiento de las cuotas de los préstamos hipotecarios, en muy buena parte a causa de cláusulas abusivas como las "suelo", han llevado a millones de españoles a una situación límite. ADICAE considera que aquellos hogares en los que entran mil euros mensuales o menos están permanentemente endeudados, y corren riesgo severo de sufrir asfixia económica continuada y tener que recurrir de por vida a financiación exterior.

Acceda al estudio en:  
[www.cambialabanca.es/estudios](http://www.cambialabanca.es/estudios)

## EL MICROCRÉDITO

### PAN PARA HOY, HAMBRE PARA MAÑANA

Vuelven los microcréditos: usura como alternativa a la falta de liquidez; Bigbank, quebueno.es, viasms. es... Son todos sitios web con un único objetivo, coger su parte en el pastel de un nicho de mercado que siempre ha existido en España, pero que ahora es más amplio que nunca por culpa de la crisis económica. Marcas como Cofidis o Cetelem siguen siendo referencia en el sector del microcrédito, pero ADICAE detecta que proliferan multitud de 'chiringuitos' que convierten el crédito puntual a interés usurario en nuevo abuso que es preciso detener.

El endurecimiento de las condiciones para recibir préstamos a través de la banca tradicional y el prolongado deterioro económico con amplio desempleo en España está llevando a miles de consumidores a tener que echar mano del negocio del microcrédito; hay familias que necesitan realmente un aporte de liquidez extra.

#### Chiringuitos

Así que el impacto de la crisis ha traído casi como consecuencia natural la proliferación de 'chiringuitos' financieros, bajo el paraguas de una sencilla página web, que dan rápida

respuesta a estas necesidades de liquidez. Prácticamente todos los consumidores pueden acceder a estas webs que ofrecen préstamos de hasta 10.000 euros, aunque la mayor parte oscilan entre los 300 y los 3.000. Se conceden en pocos días (entre 24 y 48 horas), sin grandes estudios de viabilidad, apenas el DNI, nómina, algún recibo... Una forma sencilla de conseguir liquidez inmediata.

#### Intereses leóninos

El problema está, claro, en el precio de estos préstamos. Frente los intereses hipotecarios de alrededor del 3 ó 4%, o los créditos al consumo que rondan entre el 10 y el 15% de interés. Pueden alcanzarse intereses por encima del 100%, esto es, solicitar un préstamo de 500 euros, por ejemplo, y tener que devolver más de mil.



# LA SUSTITUCIÓN DEL IRPH,

## ÚLTIMO ATROPELLO DEL GOBIERNO EN BENEFICIO DE LA BANCA



El pasado 1 de Noviembre entró en vigor el régimen de sustitución de los índices IRPH Cajas, IRPH Bancos y CECA. Esto hace que buena parte de estos hipotecados, los que no tienen índice sustitutivo o éste ha desaparecido, vuelvan a pagar intereses propios de las injustas y anulables cláusulas suelo ya que se les aplica el IRPH Entidades más un diferencial que se calculará en cada caso.

Estos IRPHs han sido un abuso histórico contra el que la asociación lleva ya mucho tiempo luchando. “Estos índices

se imponían a usuarios que no tenían información diciéndoles que eran mejores y más estables que el Euribor”. Sin embargo, “eran un tipos abusivos, mucho más caros de lo que fue el Mibor en su momento y el Euribor después, hasta la actualidad”.

ADICAE lleva mucho tiempo solicitando para estos consumidores la sustitución de su índice por Euribor más un diferencial no superior a 1 punto. El IRPH debería haber desaparecido ya el pasado mes de abril y sin embargo la desidia de las autoridades retrasó una sustitución

que era urgente para las economías familiares de los consumidores, que se ven sometidos a unos tipos claramente perjudiciales con el consiguiente sobrecoste en la cuota mensual. Además, la solución nunca ha llegado porque el régimen aprobado va a originar a estos consumidores un sobrecoste que les será muy perjudicial.

Además, aquellos “afortunados” que tengan como índice sustitutivo Euribor van a tener que esperar a la próxima revisión para poder beneficiarse de la bajada lo cual calculamos que de media podrían suponerles de media un perjuicio de hasta 250 euros al mes.

El Gobierno tenía en sus manos la oportunidad de aprobar una norma que beneficiara a 1.000.000 de familias hipotecadas y les permitiera continuar con el pago de su cuota pero, una vez más, ha decidido mirar para otro lado produciéndose así un nuevo atropello para los consumidores.

**SI TIENE IRPH  
ACUDA A UNA SEDE  
DE ADICAE DONDE  
LE INFORMAREMOS  
DE SUS DERECHOS**

## UCI Y CRÉDIFIMO, EL LADO OSCURO DEL SANTANDER Y LA CAIXA

Estas financieras, han concedido a lo largo de los años del boom inmobiliario, miles de créditos y préstamos hipotecarios con condiciones mucho peores que las que ofrecían el resto de entidades.

Por regla general, han utilizado tipos de interés más perjudiciales que el euribor a los que además han sumado altos diferenciales. Esto ha provocado que la gran mayoría de hipotecados con estas financieras se tengan que enfrentar a intereses altísimos que les están generando situaciones de impago o graves dificultades para hacer frente a las cuotas. También se ha recurrido en muchas ocasiones a la imposición de cláusulas suelo que han impedido a los consumidores beneficiarse de las posibles bajadas de sus índices.

Como respuesta a estas gravísimas situaciones las financieras están concediendo refinanciaciones continuas a los consumidores. Muchos de estos hipotecados llevan años pagando sólo intereses y viendo como sus hipotecas crecen sin fin; y es que, lo que les interesa a estas entidades es que los consumidores hipotecados sigan pagando aunque con ello generen una deuda que es cada vez menos asumible y aunque el desenlace final de la pérdida de la vivienda muchas veces vaya a ser inevitable.

Es necesario que se adopten soluciones reales por parte de los poderes públicos, para evitar que estas financieras sigan impunes a sus malas prácticas tanto en la comercialización como en la imposición de condiciones nefastas en sus hipotecas.

## LA PARTICIPACIÓN HA SIDO Y SERÁ NECESARIA PARA QUE SE PRODUZCAN CAMBIOS EN MATERIA HIPOTECARIA

ADICAE reúne a los consumidores con expertos en todas las CCAA en unas jornadas de debate que concluyen con interesantes propuestas de solución

"Foro ciudadano contra los abusos hipotecarios. Los derechos de los consumidores frente a las hipotecas". Bajo este título ADICAE ha realizado en el mes de noviembre un calendario de jornadas de debate y propuesta de ideas en las comunidades autónomas y que son el colofón de los más de 50 foros hipotecarios que ADICAE ha desarrollado en 2013.

El objetivo; poner en comunicación a los ciudadanos con jueces, abogados, profesores universitarios, expertos en consumo, juristas y políticos para analizar los con el objetivo de que analizaran los efectos de las reformas legislativas en materia hipotecaria y debatieran sobre la acción judicial colectiva como mecanismo de solución a los abusos hipotecarios, especialmente ante la imposición de cláusulas abusivas en los préstamos.

Las jornadas de las autonomías han concluido con mensajes unánimes por parte de los consumidores que reivindican no ser los responsables de esta situación de crisis y la necesidad de una reforma eficaz de la obsoleta e injusta legislación hipotecaria. La realidad es que ningún gobierno ha sido valiente, únicamente se han aprobado ineficaces medidas que tristemente han respondido más a "lavados de imagen" que a soluciones para un problema de emergencia.

El gobierno, para no molestar a los bancos, aprueba un Código de Buenas Prácticas en el que la mayoría de los ciudadanos quedan fuera de los estrictos requisitos que se recogen para la aplicación de las medidas de protección.

Tras el fracaso del Código, la Ley 1/2013 de 14 de mayo fruto de la presión social, fue otra oportunidad perdida. Sin embargo, un aspecto positivo es que se pueda paralizar el proceso de ejecución hipotecaria por contener el préstamo cláusulas abusivas, este hecho no impide el desahucio pero mejora el procedimiento anterior en el que a los consumidores, sin apenas capacidad de reacción, se les "arrebataba" su vivienda.

**Es importante no intervenir únicamente cuando el daño ya está hecho, sino también poner en marcha acciones en materia de prevención**

Una de las propuestas y medidas que ADICAE viene reivindicando desde los inicios de la Plataforma Hipotecaria es la de una moratoria que permita la interrupción de los procesos de ejecución durante 3 años. Imprescindible es también la necesidad de aprobar de una ley de sobreendeudamiento y un concurso de acreedores al estilo de las empresas, pero enfocado a particulares.

**Los consumidores deben ser el motor del cambio, adoptando un actitud crítica, responsable y solidaria**

Lo que resulta evidente es que las soluciones sólo llegan cuando hay presión, por lo que los consumidores debemos seguir organizándonos en la calle y en los juzgados. Las demandas colectivas deben apoyarse e impulsarse como procedimiento masivo para la resolución de conflictos de consumo.



Aragón  
D. Manuel Pardos (Presidente de ADICAE), D. Javier López Sánchez (Profesor Titular de Derecho Procesal de la Universidad de Zaragoza), D. Ángel Dolado (Juez Decano de los Juzgados de Zaragoza) y D. Alejandro Navarro (abogado S.S.J. de ADICAE).



Cataluña  
Dr. Joaquín Tornos Mas (Catedrático de Derecho Administrativo en la Universidad de Barcelona) Dra. Immaculada Barral Viñals (Profesora de Derecho Civil en la Universidad de Barcelona).



Las Palmas  
ADICAE reivindica en Las Palmas la urgencia de intensificar la acción colectiva e institucional.



Navarra  
Consumidores navarros reclaman una mejora de la Ley Hipotecaria.



Castilla y León  
ADICAE Castilla y León llama a la unión de los consumidores para frenar los abusos bancarios.



Castilla La Mancha  
Distintos partidos políticos dieron su punto de vista sobre el tema hipotecario en Castilla la Mancha.



La Rioja  
El foro hipotecario de ADICAE en La Rioja culmina con la idea de la presión social como elemento fundamental para mejorar el resultado de las negociaciones con los bancos.



Madrid  
D<sup>a</sup>. Ana Berrocal Lanza (Profesora Derecho Civil UCM) y D<sup>a</sup>. Teresa Jiménez París (Profesora Derecho Civil UCM).



Galicia  
Dña. María do Carme Adán (Diputada del Grupo Parlamentario Bloque Nacionalista Gallego) D. Miguel Fidalgo (Portavoz económico del Partido Popular en Vigo).



Andalucía  
El anteproyecto de Ley para la protección de los derechos de los consumidores a debate.

# ADICAE IMPULSA LA REFORMA DE LA LEGISLACIÓN PARA GARANTIZAR LA ACCIÓN JUDICIAL COLECTIVA

La defensa colectiva fue objeto de debate en un foro en el que quedó demostrada la necesidad de garantizarla para defender los derechos de los consumidores

El salón de actos del Colegio de Mediadadores de Seguros de Madrid, en el número 10 de la Plaza de España de Madrid, fue un hervidero debido a la celebración del Foro de Defensa Colectiva de los Consumidores organizado por ADICAE. Más de un centenar de personas abarrotaba este salón de actos en el que se citaron juristas, expertos, políticos y técnicos de ADICAE para hablar de la necesidad de armar jurídica y legalmente la acción judicial colectiva como herramienta que garantice la tutela efectiva para todos los consumidores.

Allí, el presidente de ADICAE, Manuel Pardos, avanzó que ya está en el Parlamento el pliego de alegaciones elaboradas por la asociación para la Ley de Defensa de los Consumidores ahora en trámite parlamentario como trasposición de una directiva europea sobre comercio electrónico. "Nos hemos atrevido a proponer una ley completa de defensa colectiva", decía Manuel Pardos al respecto, "para que trabajen sobre él, acepten y modifiquen lo que crean conveniente, pero que no tengan excusa para decir que necesitan mucho tiempo para abordarlo".

## La defensa colectiva colaboraría a la salida de la crisis

La defensa colectiva, es un elemento fundamental, un cimiento innegociable a la hora de salir de la crisis. "Colaboraríamos, sin duda, a la salida de la crisis porque fo-



mentaríamos una mejora clara en el consumo, no a través del consumismo irresponsable previo a la crisis, sino con un consumo responsable y sostenible", reflejado en materia financiera tanto en más información y buenas prácticas en materia de ahorro como eliminación de abusos en el mercado crediticio.

Los servicios bancarios de atención al cliente reconocen que se dispara su cifra de reclamaciones; en el propio Foro, la directora del área de relaciones con asociaciones de consumidores de 'La Caixa', Teresa Algáns, reconocía un aumento de más del 60% en el número de reclamaciones registradas en esta entidad financiera entre los dos últimos

años, lo que hace, si cabe, más necesario el establecimiento de fórmulas de acción jurídica colectiva que eviten que millones de españoles "tengan que ir con el DNI en la boca" a colapsar los juzgados por los abusos bancarios.

La propuesta de ADICAE ha sido ya presentada a los distintos grupos parlamentarios. Así, en el propio "Foro para la Defensa Colectiva de los Consumidores de Servicios Financieros" el PP aceptó abordar la reforma de la acción colectiva de los consumidores mientras que el PSOE y CIU respaldaron las propuestas presentadas por ADICAE.

## Nuestras actuaciones también en las redes sociales

AYÚDANOS A DIFUNDIR  
NUESTRAS REIVINDICACIONES:

¡Hay que agitar por las redes sociales  
la lucha frente a los abusos bancarios!



Facebook:  
[adicae.consumidores](https://www.facebook.com/adicae.consumidores)



Twitter:  
[@ADICAE](https://twitter.com/ADICAE)

la **PERIÓDICO**  
**economía de los**  
**consumidores**



REVISTA  
**usuarios**

LAS MEJORES PUBLICACIONES PARA EL USUARIO DE SERVICIOS FINANCIEROS

**APRENDE Y VENCERÁS A LOS BANCOS**

educacion**financiera.adicaeonline.es**



**ADICAE CONTRA LOS GRANDES ABUSOS EN CONSUMO**



**ADICAE**

C./ Gavín, 12 local. 50001 ZARAGOZA Tfno.: 976 390 060 ■ Fax: 976 390 199

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