

ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

C/ Gavín, 12 (local) 50001 Zaragoza Tfno. 976 390060 Fax 976 390199

www.adicae.net e-mail: presidente@adicae.net

C/ Embajadores, 135 1º C Interiores 28045 Madrid Tfno. 914680632 Fax 915392939

E-MAIL: secretariageneral@adicae.net

ADICAE

*Miembro del
Consejo de
Consumidores y
Usuarios de
España, adscrito al
Ministerio de
Sanidad, Servicios
Sociales e Igualdad*

*Representante de los
consumidores en los
Comités Consultivos
de la CNMV y la
DGSFP*

*Miembro de
diversos grupos de
trabajo de la
Comisión Europea
(D.G. Internal
Market),*

*Miembro de
Consumers
International*

*ADICAE, Asociación
de Consumidores y
Usuarios
especializada en el
consumo financiero
es la única
reconocida por las
Instituciones de
Consumo Españolas
y Europeas.*

ASUNTO: Medidas inmediatas de respuesta a los graves problemas hipotecarios de las familias y de las entidades y propuestas legislativas.

AL MINISTRO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

Madrid, 23 de Febrero de 2012

Excmo. Sr. Ministro:

Como posiblemente conozca, desde la organización que represento como Presidente, venimos trabajando desde hace años la problemática hipotecaria, especialmente, desde el año 2007. Durante este tiempo la Plataforma Hipotecaria de ADICAE, que agrupa en la actualidad a 38.122 miembros, tanto personas embargadas y amenazadas de embargo como víctimas de cláusulas suelo y de todo tipo de problemas derivados de los abusos hipotecarios, ha atendido más de 63.000 consultas hipotecarias, comparecido en la Subcomisión del Congreso de la anterior legislatura, presentado a los grupos parlamentarios (por supuesto incluido el PP en la oposición) diversas proposiciones de Ley en torno a esta problemática que detallaremos e interpuesto distintas demandas judiciales colectivas por abusos detectados en las hipotecas como es el caso de las cláusulas suelo o de los swaps hipotecarios, y centenares de demandas y denuncias individuales en problemas de embargos y otros relacionados con las hipotecas de las familias.

Nos preocupa especialmente el grave deterioro económico que están sufriendo cientos de miles de familias viéndose obligadas a dejar de pagar la hipoteca y perdiendo en muchos casos finalmente su vivienda habitual con el riesgo de exclusión social que todo ello conlleva, y es por este motivo por el que hemos decidido hacerle llegar nuestras propuestas en materia hipotecaria. Los datos estadísticos de diversa índole, en particular los del Consejo General del Poder Judicial, indican que el aumento de la morosidad e impagados y las demandas de ejecución hipotecaria no sólo van a proseguir la tendencia alarmante de los últimos años sino que tienden a aumentar las gigantescas cifras ya ejecutadas de desahucio judicial y extrajudicial por parte de las entidades.

También queremos expresarle nuestra crítica a la confusión que se puede generar por el hecho de que hace unas semanas el Ministerio de Fomento, por sus responsabilidades en la política de vivienda, anunciara el reestablecimiento de la Subcomisión de reformas legislativas en materia hipotecaria y ahora se anuncie por su Ministerio un Grupo de Trabajo con el Ministerio de Justicia y unas negociaciones con la banca, sin que hasta ahora se haya contado, inexplicablemente, con los representantes legítimos de los afectados como la Plataforma Hipotecaria de ADICAE. Igualmente nos permitimos alertar sobre el oportunismo en el que pudieran incurrir las entidades de crédito y en su exclusivo interés en la aplicación de las anunciadas “medidas voluntarias” en las actuales circunstancias de “saneamiento del sistema financiero” anunciado por su Ministerio.

Su intervención en el Congreso de los Diputados el pasado 7 de febrero en Comisión, y especialmente su intervención de ayer 22 de febrero ante el Pleno del Congreso, en las que muestra su especial sensibilización con los desahucios, nos anima a escribir esta carta con la que nos gustaría hacerle llegar nuestras propuestas en materia hipotecaria, que ya fueron conocidas por el Partido Popular y sus grupos parlamentarios en el Congreso y en el Senado la pasada legislatura y que dado su alcance remitiremos en copia también a la Oficina Económica del Presidente, al Ministerio de Fomento dadas sus competencias en política de vivienda, a la Presidencia del Instituto Nacional de Consumo (Secretaría General de Salud y Consumo del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad), a la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia (dadas sus funciones en relación a reformas como las de la Ley Concursal) y al conjunto de los grupos parlamentarios.

RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE LA PLATAFORMA HIPOTECARIA DE ADICAE QUE SE ACOMPAÑAN EN ANEXOS A ESTA CARTA I A IV

1. Necesidad perentoria de acordar una moratoria hipotecaria como única medida inmediata de paralización de esta sangría que perjudica a las familias y a las propias entidades

Como conocerá, el anterior Gobierno dictó mediante el Real Decreto 1975/2008 de 28 de noviembre, sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda, una moratoria que resultó un absoluto fracaso en sus resultados (tan sólo se han utilizado, según la última memoria del ICO disponible, el 1,3% del total de la dotación de 6.000 millones de euros) por el mal planteamiento que se hacía de la misma y sobre todo porque dejaba la solución a la voluntad de bancos y cajas.¹

¹ El 6 de febrero de 2009 el Gobierno aprobó la línea de mediación ICO Hipotecaria. La línea iba dirigida a individuos que hubieran contraído una deuda hipotecaria por adquisición de vivienda habitual no mayor que 170.000 euros y con ingresos presumiblemente reducidos al ser desempleados, autónomos que habían cesado su actividad o con ingresos inferiores a tres veces el importe mensual del IPREM (532,51 euros/mes) o pensionistas de viudedad por fallecimiento ocurrido una vez concertado el crédito hipotecario. La línea de crédito tenía como objetivo permitir aplazar el 50% del pago mensual de hipoteca (con un máximo de 500 euros por mes) entre el 1 de marzo de 2009 y el 28 de febrero de 2011.

La rebaja en la cuota hipotecaria se implementaba mediante la concesión de un préstamo (sin garantía hipotecaria) por parte de la entidad de crédito a la persona física que se acogía a esta medida. La amortización del préstamo empezaba el 1 de marzo de 2011 y tenía un plazo de amortización de 3, 5, 7, 10 o 15 años según estimaran conveniente el deudor y la entidad de crédito.

El papel del ICO era doble:

- *prestar a la entidad de crédito los fondos necesarios al tipo de referencia ICO (tipo revisable periódicamente según los costes de financiación del ICO);*
- *asumir la morosidad de esos créditos hasta un 12% (inicialmente era sólo un 8%).*

Es importante resaltar que la entidad de crédito no tenía obligación de formalizar el crédito, que podía cobrar un interés no superior a 80 puntos básicos por encima del tipo de interés al que recibía financiación del ICO, que no podía cobrar ninguna comisión y que tenía que asumir el riesgo de impago por encima del 12%.

Ante la nula eficacia de la medida aprobada, y el incremento de la problemática que pretendía abordarse con ella, y la urgencia de una respuesta concreta y eficaz, sin el grado de confusión que se apreció ayer en el debate parlamentario, ADICAE elaboró una propuesta para la aprobación urgente de una moratoria hipotecaria que, en determinadas circunstancias tasadas legalmente, evite temporalmente a las familias hipotecadas enfrentarse al procedimiento de ejecución hipotecaria y a la consecuente pérdida de su vivienda. Dada la urgencia del problema hipotecario descrito, manifestada ayer en el Congreso y la fuerte repercusión social y mediática que ha producido en pocas horas, nos permitimos proponer un texto articulado de Real Decreto Ley, que fué trasladado al Gobierno anterior a través de la Oficina Económica del Presidente del Gobierno. Dicho texto constituía y constituye un documento de trabajo práctico y de fácil aprobación inmediata (como demostró el Real Decreto fracasado del Gobierno de Zapatero en 2008) que aportamos, entonces y ahora, como colaboración constructiva, conscientes de que el Gobierno y las Cortes Generales son las instituciones competentes para la aprobación de normas legales. Se adjunta la propuesta citada como **Anexo I**.

2. Propuestas de reforma de la legislación hipotecaria

Por otra parte, y desde la perspectiva de que además de medidas urgentes se requieren reformas ya imprescindibles de diverso tipo de la legislación hipotecaria cuya necesidad se ha hecho más patente que nunca en los últimos años, le trasladamos adjunto a esta carta en **Anexo II** nuestras propuestas de reforma básica de la legislación hipotecaria. ADICAE entiende que, más allá de la simple dación en pago es necesario adecuar la legislación hipotecaria que, como incluso han reconocido algunas sentencias, ha permanecido invariable en lo sustancial durante más de 60 años generando diversos desequilibrios en contra de los usuarios en un mercado hipotecario masivo en España que no tiene nada que ver con los planteamientos de esta vetusta Ley.

Estas propuestas, que expusimos en la Subcomisión del Congreso de los Diputados creada en la anterior legislatura para abordar las posibles reformas precisas en el mercado hipotecario, fueron remitidas también a los grupos parlamentarios en diversas versiones, y dieron lugar a proposiciones de Ley y no de Ley en el Congreso y el Senado e incluso a Iniciativas Legislativas Populares.

Como podrá comprobar, las reformas planteadas por ADICAE abordan diferentes textos legales, y su aplicación permitiría reequilibrar la posición de los consumidores hipotecados, efectivos y potenciales, manteniendo la necesaria seguridad jurídica que reclama el sector financiero y que, lejos de verse atacada con las modificaciones propuestas, se vería reforzada facilitando un adecuado marco de actividad en el mercado hipotecario español.

Respecto al debate generado en la actualidad sobre la llamada “dación en pago”, entendemos que se han suscitado polémicas muy confusas que no van al meollo del problema y que en nuestra legislación se trataría de la implementación de las medidas que proponemos en Anexo (que contiene tres proposiciones de Ley), que además de puntos suscitados por el Ministerio de Economía ADICAE resume en cinco cambios legislativos posibles que resolverían justamente para el presente y futuro de un mercado hipotecario justo para los consumidores y usuarios que ADICAE ha denominado dación en pago “a la española”:

- a) **Posibilidad de defenderse ante un procedimiento de embargo o ejecución hipotecaria:** Determinar como motivos de oposición a la ejecución hipotecaria los derivados de abusos y malas prácticas de los actuales contratos que permitieran la defensa de los afectados por estos procesos, ante la indefensión en la que en estos momentos se encuentran los usuarios por el carácter fulminante de la ejecución hipotecaria.

b) **Cuantía de la adjudicación de la vivienda a la entidad financiera:, injusta y arbitrariamente regulada en la Ley en su modificación tras el último Debate del Estado de la Nación:** Cambios efectivos en las subastas derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria para que la adjudicación de la vivienda al banco se realice por una cantidad no inferior al 80% del valor de la tasación determinado en la escritura de constitución de hipoteca.

c) **Modificación de la actual regulación, que deja una deuda perpetua, absurda e innecesaria tras la entrega de la vivienda a la entidad:** Reformar la normativa actual para que, tras la venta o adjudicación de la vivienda habitual en ejecución hipotecaria, no se puedan perseguir bienes del deudor o reclamar ningún tipo de deuda derivada de esa deuda hipotecaria hasta más allá de 5 años producida la citada venta o adjudicación, como sucede ya en la mayoría de los países de nuestro entorno y estudia en estos momentos la Comisión Europea.

d) **Limitación de los intereses de demora,**(del 24 al 29% en unos momentos en que los tipos oficiales se encuentran en torno al 1%) que el Ministerio de Economía calificó ayer ya de abusivos y que podrían incurrir incluso en el tipo penal de la usura si la actual ley al efecto tuviera efectividad.

e) **Regulación de las desproporcionadas costas judiciales,** calculadas sobre el montante total del crédito por los abogados y procuradores de las entidades, que incrementan la deuda en cantidades injustificables y muy gravosas para las personas que se encuentran en estas situaciones, cuando su situación entra plenamente en el concepto de “justicia gratuita”.

3. Propuestas de solución al sobreendeudamiento de las familias

Dada la falta de implementación hasta ahora de las reformas aquí apuntadas, y ante las perspectivas que apreciamos en relación al problema hipotecario, intentamos también que la Ley Concursal, en su última y reciente reforma, incorporase algunas medidas que permitiesen mejorar la situación actual. Para ello trasladamos al conjunto de los grupos parlamentarios una serie de propuestas al respecto, que le adjuntamos igualmente, y que de haberse incorporado estarían ya en vigor. En ellas proponíamos la creación de un proceso concursal específico que daría a los consumidores una segunda oportunidad para recuperarse económicamente y permitiría a los jueces mayores facultades para tratar de renegociar o aplazar la deuda. Se adjuntan dichas propuestas como **Anexo III**.

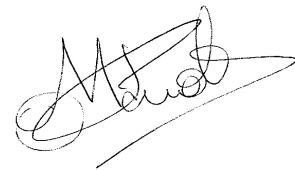
La propia Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, establecía en su Disposición Adicional Única la elaboración por parte del Gobierno de un informe sobre las medidas adoptadas y su remisión en un plazo de 6 meses al Congreso de los Diputados, sobre *“las medidas adoptadas para mejorar la situación de las personas físicas y familias que se encuentran en dificultades para satisfacer sus obligaciones, y especialmente las garantizadas con hipoteca.”* Dado que además la norma establece que el informe deberá contener la posible adopción de medidas que *“completen la protección económica y social de consumidores y familias”*, y que el informe previsto se deberá remitir al Congreso antes de julio de este año, entendemos que estamos ante una ocasión única para el impulso a medidas que ya se han constituido en imprescindibles.

4. Propuestas de regulación de otros graves problemas hipotecarios, como las “cláusulas suelo” hipotecarias

Por último queríamos transmitirle la preocupación de ADICAE por el problema generado en relación a las denominadas “cláusulas suelo” hipotecarias, que ha motivado la interposición por parte de nuestra organización de una demanda colectiva que agrupa a más de 15.000 consumidores y que, una vez aceptada a trámite, se sigue ante el Juzgado de lo Mercantil nº11 de Madrid, además de decenas de demandas de colectivos y entidades concretas en toda España. Frente a una práctica que, en determinados supuestos, constituye sin lugar a dudas un abuso que rompe el necesario equilibrio entre las partes, ya en 2010 logramos que el Senado, a través de una proposición de Ley presentada por el grupo parlamentario popular, debatiera su posible regulación. Si bien finalmente la proposición decayó, lo hizo con promesas del grupo parlamentario mayoritario en aquel momento de retomar el debate y la discusión de medidas en el siguiente ejercicio parlamentario, y no habiéndose llevado a cabo nos permitimos requerirle para hacer cuanto esté en su mano para solucionar este problema que asfixia mensualmente a los hipotecados en España. Adjuntamos la propuesta de regulación de estas cláusulas en **Anexo IV**.

En todo caso le ruego que preste toda la atención que merece el grave problema que abordan las propuestas que desde ADICAE le trasladamos, solicitando una reunión en la que poder ofrecer cualquier aclaración o ampliación de información que considerase conveniente sobre este tema de gran trascendencia económica y social.

Sin otro particular, se despide atentamente,



Manuel Pardos
Presidente de ADICAE

Relación de Anexos que se acompañan:

- **Anexo I:** *Propuesta de Real Decreto por el que se aprueba una moratoria hipotecaria que proteja la vivienda habitual del procedimiento ejecutivo hipotecario.*
- **Anexo II:** *Proposiciones de Ley para la mejora de los derechos de los consumidores y la protección de su vivienda (presentada en julio de 2011), para la modificación de diversas normas para la prevención y tratamiento del sobreendeudamiento de las familias por el crédito (presentada en Junio de 2011) y para la modificación de la ejecución hipotecaria (presentada en marzo de 2011 con un conjunto de organizaciones sociales)*
- **Anexo III:** *Propuesta de reforma de la Ley Concursal para el establecimiento de un Procedimiento Concursal específico para personas físicas consumidores y para un aumento de las garantías de los consumidores en determinados tipos de concursos de acreedores*
- **Anexo IV:** *Proposición de Ley para la regulación de las “Cláusulas Suelo” hipotecarias*