

ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

MADRID C/ Embajadores, 135 1º Int. C 28045 Madrid

Tel.: 91 4673188 Fax: 91 5390023 e-mail: prensa@adicae.net

Central: C/ Gavín, 12 Local 50001 Zaragoza (España) Tel. 976 39 00 60 Fax. 976 39 01 99

e-mail: aicar.adicae@adicae.net

NOTA DE PRENSA

ADICAE

Miembro del Consejo de Consumidores y Usuarios de España.

Miembro de los Grupos de Trabajo "Servicios Financieros DG SANCO", "Medios de Pago DG Mercado Interior" y del Grupo de Expertos para la Eficiencia en el Mercado de Fondos de Inversión de la Comisión Europea

Miembro de Consumers International y del Comité Consultivo de la CNMV

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

Preocupantes incumplimientos de la Orden de Transparencia de las Condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios

ADICAE DENUNCIA GRAVES DEFECTOS INFORMATIVOS EN LA COMERCIALIZACION DE HIPOTECAS

En el marco del estudio "*Los consumidores y las hipotecas, créditos rápidos y los servicios de reunificación de deudas ante la coyuntura alcista de tipos*" que ADICAE está desarrollando, se han obtenido unos primeras conclusiones sobre el cumplimiento por parte de bancos y cajas de las obligaciones establecidas por la Orden de Transparencia de las Condiciones Financieras de los préstamos hipotecarios que ponen de manifiesto la existencia de graves deficiencias y de infracciones de la normativa.

Un **50,53%** de las entidades visitadas no entrega el folleto informativo previamente a la contratación de la hipoteca, mientras que el **41,93%** no facilita al consumidor la preceptiva oferta vinculante sobre las condiciones financieras del préstamo.

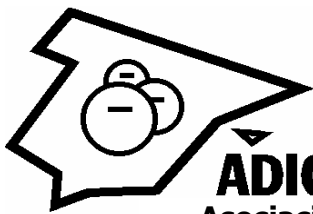
Hipotecas Basura: El 65,55% ofrece una financiación que supera el 80% del valor de tasación de la vivienda, llegando en algunos casos incluso al 120%

La Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros, ADICAE (www.adicae.net), ante las crecientes dificultades que la actual coyuntura de subida de tipos de interés viene generando a los consumidores, está desarrollando durante 2007, con el patrocinio del Instituto Nacional de Consumo, el proyecto "*Los consumidores y las hipotecas, créditos rápidos y los servicios de reunificación de deudas ante la coyuntura alcista de tipos*", que a través de diferentes estudios pretende ofrecer una visión detallada de la realidad a la que se enfrentan los consumidores a la hora de contratar hipotecas, créditos rápidos y de recurrir a la reunificación de deudas, así como ofrecer a los usuarios, a través de talleres y publicaciones, toda la información, advertencias y herramientas necesarias para poder disfrutar de estos productos con las adecuadas garantías.

En este contexto ADICAE ha realizado un primer estudio en relación a la contratación hipotecaria, para lo cual se han visitado un total de **186 sucursales en 6 ciudades españolas** (Madrid, Zaragoza, Valladolid, Mérida, Cáceres y Málaga) de importantes entidades a nivel nacional y regional. El estudio se realizó mediante visitas presenciales a las sucursales para solicitar un préstamo hipotecario de cuantía inferior a 150.000 euros (a los que resulta de aplicación la Orden de Transparencia). De igual forma se solicitaron también préstamos de mayor cuantía, obteniéndose los mismos resultados

Grave incumplimiento de la obligación de facilitar el folleto informativo del préstamo

A pesar de que la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia en las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios establece en su artículo 3 la obligación para bancos y cajas de facilitar un folleto informativo con la información básica de la hipoteca, el estudio realizado por ADICAE muestra cómo **más de la mitad de las entidades** (entre ellas se encuentran **BBVA, Banesto, La Caixa, Cajamadrid, Banco Popular o CAI**) **no facilitan dicho folleto**, sustituyéndolo en el mejor de los casos por mera publicidad, explicaciones verbales o un simple papel "a sucio" en el que de puño y letra, sin membrete ni sello, se indican algunas de las condiciones.



ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

MADRID C/ Embajadores, 135 1º Int. C 28045 Madrid

Tel.: 91 4673188 Fax: 91 5390023 e-mail: prensa@adicae.net

Central: C/ Gavín, 12 Local 50001 Zaragoza (España) Tel. 976 39 00 60 Fax. 976 39 01 99

e-mail: aicar.adicae@adicae.net

ADICAE

Miembro del Consejo de Consumidores y Usuarios de España.

Miembro de los Grupos de Trabajo "Servicios Financieros DG SANCO", "Medios de Pago DG Mercado Interior" y del Grupo de Expertos para la Eficiencia en el Mercado de Fondos de Inversión de la Comisión Europea

Miembro de Consumers International y del Comité Consultivo de la CNMV

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

"Artículo 3. Folleto informativo.

1. Las entidades a las que se refiere el artículo 1.1 deberán obligatoriamente informar a quienes soliciten préstamos hipotecarios sujetos a esta Orden mediante la entrega de un folleto cuyo contenido mínimo será el establecido en el anexo I de esta norma. Si se trata de impresos que no contuvieran toda la información prevista en el citado modelo, las entidades deberán completarlos antes de su entrega.(.....)"

Sin oferta vinculante en el 42% de los casos

Continuando con el estudio, las sucursales visitadas fueron preguntadas si una vez realizada la tasación de la vivienda se entregaría oferta vinculante. Para sorpresa de los técnicos de la Asociación, un **41,93% respondieron** sin ninguna clase de pudor ni excusa **que no entregaban ese documento**, a pesar de resultar **una de las medidas fundamentales y prioritarias de transparencia** establecidas por la Orden Ministerial. En la oferta vinculante, además de contenerse las cláusulas financieras del préstamo (tipo de interés, comisiones, etc...) debe informarse al usuario de su derecho a examinar el proyecto de escritura pública del préstamo en el notario con al menos tres días de antelación a su firma.

Hipotecas basura en España

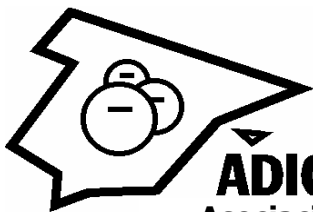
Por otra parte, **dos tercios de las sucursales** examinadas (un 65,55%) ofrecen unos porcentajes de financiación **superiores al 80% del valor de tasación**, sin atender a las situaciones de crisis o riesgos. Cuando la financiación excede del 80% del valor de tasación existe un riesgo añadido para el usuario en casos de impago o de simple descenso del valor de la vivienda: el consumidor corre el riesgo de encontrarse con un capital a devolver superior al valor de la vivienda si los precios de la misma (condicionados por la actual "burbuja inmobiliaria") se corrigen a la baja. A este respecto **no puede olvidarse que diversas instituciones han advertido sobre la sobrevaloración** del precio de la vivienda en España, habiendo llegado incluso a cuantificarla en el 20% el propio Servicio de Estudio del Banco de España hace ya dos años.

El estudio de **ADICAE** ha puesto de manifiesto situaciones aún más peligrosas si cabe, como el caso de **Ibercaja**, que en colaboración con el Ayuntamiento de Zaragoza ofrece a los jóvenes la **financiación del 120% del valor de tasación de la vivienda, verdaderas hipotecas basura**, si no quiere emplearse el término "subprime a la española". Por su parte, otra entidad como el **Santander Central Hispano** no se queda lejos, ofreciendo financiar **hasta el 97% del valor de tasación**

En consecuencia, los datos obtenidos ponen de manifiesto un **preocupante grado de incumplimiento de una de las normas básicas para la transparencia** del mercado hipotecario y para la **protección de los consumidores**, dando lugar a una situación de graves defectos informativos en la contratación de un producto financiero, la hipoteca, que compromete la renta de los consumidores por 30 e incluso 40 años.

Esta realidad de graves incumplimientos se torna más preocupante si cabe en la actual situación, de crecientes dificultades de las familias para hacer frente a sus hipotecas tras las continuas subidas del Euribor. Habida cuenta de que los usuarios no son adecuadamente informados al contratar su hipoteca, infringiendo la normativa, se pone de manifiesto la responsabilidad de bancos y cajas en las dificultades que atraviesan los consumidores, bancos y cajas cuya "alegría" en la comercialización de hipotecas en los últimos años se ve acompañada de las irregularidades citadas. Por ello cabe preguntarse si en el posible escenario de aumento de impagos de préstamos hipotecarios deberían ser los consumidores quienes asumieran únicamente las graves consecuencias que para los mismos se generan en esa situación.

A la vista de los datos que arroja el estudio, es de esperar alguna **reacción por parte del Banco de España**, organismo encargado de velar, entre otras cosas, por la transparencia del mercado financiero español y el respeto por parte de banco y cajas a la normativa en vigor. **ADICAE** pondrá en todo caso en conocimiento del supervisor los datos relativos a todos los incumplimientos detectados.



ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

MADRID C/ Embajadores, 135 1º Int. C 28045 Madrid

Tel.: 91 4673188 Fax: 91 5390023 e-mail: prensa@adicae.net

Central: C/ Gavín, 12 Local 50001 Zaragoza (España) Tel. 976 39 00 60 Fax. 976 39 01 99

e-mail: aicar.adicae@adicae.net

ADICAE

Miembro del Consejo de Consumidores y Usuarios de España.

Miembro de los Grupos de Trabajo “Servicios Financieros DG SANCO”, “Medios de Pago DG Mercado Interior” y del Grupo de Expertos para la Eficiencia en el Mercado de Fondos de Inversión de la Comisión Europea

Miembro de Consumers International y del Comité Consultivo de la CNMV

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

ADICAE continúa desarrollando diversos estudios en el marco de su proyecto de examen crítico del sector, y seguirá denunciando en los próximos meses estas y otras muchas irregularidades que afecten al consumidor a la hora de contratar préstamos hipotecarios, tomando las oportunas medidas en cada caso y presentando a las autoridades propuestas para la erradicación de este tipo de prácticas. Toda la información obtenida será puesta a disposición de los consumidores en la web www.adicae.net y en las oficinas de ADICAE en toda España, además de organizarse decenas de talleres mediante los cuales ofrecer a los usuarios toda la información y consejos necesarios para evitar abusos y problemas en la contratación de hipotecas.

De igual forma, ADICAE presentará las **conclusiones provisionales** de su estudio (que profundizará en la contratación de hipotecas y abordará otros productos) en el marco del Symposium que bajo el título “**Consumidores y endeudamiento en el siglo XXI: Hipotecas, crédito y reunificación de deudas**” celebra el próximo **20 de noviembre de 2007** en el Consejo Económico y Social (Madrid)

ADICAE
Departamento de Comunicación