

reunificación de **DEUDAS**

guías del consumidor 2007



FACUA
Andalucía

CONSUMIDORES EN ACCIÓN

Reunificación de deudas

Hoy día, la economía familiar más básica suele estar sustentada en varios contratos financieros que permiten el pago aplazado en la adquisición de determinados bienes.

Un conocimiento adecuado de este tipo de contratos permitirá actuar con una mayor seguridad en el mercado, lo que influirá de una forma directa en la economía básica de los consumidores, permitiéndoles adecuar el nivel de vida al nivel de endeudamiento.

A través de esta guía se busca dar respuestas a multitud de cuestiones relacionadas con la economía familiar básica.

PRODUCTOS FINANCIEROS

Hay que ser conscientes de que para la compra de bienes tan importantes como pueden ser una vivienda o un vehículo, desde esta sociedad se ha planteado la opción de realizar estas adquisiciones a través de productos financieros que permiten realizar los pagos de una forma diferida en el tiempo.

Aunque en principio la idea de la compra aplazando el pago se utilizaba para los bienes más esenciales, hoy en día casi es una costumbre utilizar este tipo de pagos para cualquier tipo de adquisición. De hecho, en el día a día se utilizan tarjetas



de crédito para pequeñas compras.

Esta demanda ha provocado la aparición de una multitud de productos financieros que posibilitan gastar con mayor facilidad.

La otra cara de la moneda es que todo este tipo de productos que existen en el mercado supone un beneficio lucrativo para las entidades que los comercializan a costa de un endeudamiento del consumidor, que está pagando los intereses de los referidos préstamos.

Reunificar las deudas no deja de ser otro producto a través del cual se unifican todas en una (normalmente con garantía hipotecaria) para hacer frente a unas cuotas más bajas durante un plazo más amplio en el tiempo.

Hay que mantener una idea clara, que es que cuando se está financiando un pago se está comprando tiempo y ese tiempo cuesta dinero. Mientras más tiempo y más facilidades se ofrezcan, más cantidad de dinero hay que desembolsar.

ESCENARIO ACTUAL

La situación económica actual es especialmente preocupante para aquellos consumidores que tengan una situación de endeudamiento alta.

La subida de tipos de interés y de los índices de referencia que se aplican en la revisión de los préstamos está provocando que las cuotas a las que hay que hacer frente para cubrir los diversos préstamos contratados esté subiendo de una manera

alarmante.

La subida en concreto del Euríbor (que es el índice de referencia más habitual en la contratación de hipotecas) se ha disparado en los últimos tiempos, lo que ha provocado que la cuota de la hipoteca sea cada vez más alta, generando verdaderos problemas en las economías familiares.

Si a esto se le suma el pago del préstamo de otros bienes como el coche, muebles, viajes, etc. hace que el consumidor se dé cuenta de que una parte demasiado importante de su nómina la tiene que dedicar única y exclusivamente al pago de las deudas que tiene pendientes.

Este escenario, de continuar así, podría degenerar en una crisis importante en la que muchos españoles perderían su vivienda debido a los posibles impagos en sus hipotecas.

Ante esta situación, FACUA le ha exigido al Gobierno la creación de una normativa que prevea este posible escenario futuro regulando las posibles situaciones de sobreendeudamiento

que se podrían dar en las familias españolas y protegiendo al consumidor de los posibles procedimientos ejecutivos que se podrían ejercer contra sus viviendas.

Sin embargo, FACUA no tiene propuesta alguna por parte del Gobierno y sí son las entidades financieras las que han actuado ante esta situación a través de la reunificación de deudas. El problema es que la respuesta ofrecida a los consumidores parte de una idea clara, que no es otra que seguir beneficiando a las entidades prestamistas.

El uso habitual del pago aplazado ha propiciado la aparición en el mercado de multitud de productos financieros

Aunque el planteamiento que se le oferta al consumidor parece que le conviene hay de ser conscientes de algunos aspectos relevantes en este tipo de contratos que hagan determinar si efectivamente interesa al consumidor la contratación de estos productos.

CONTRATOS QUE PUEDEN PRODUCIR SOBREENDEUDAMIENTO

Antes que nada, se van a analizar los tipos de contrato que pueden llevar a una situación de endeudamiento, ya que el conocimiento del funcionamiento de los mismos puede evitar el tener que recurrir a un contrato de reunificación de deudas en un futuro y por lo tanto ahorrarle al consumidor una buena cantidad de dinero.

Créditos personales o de consumo

Son aquellos créditos que se conceden para satisfacer necesidades personales del consumidor. Suelen ser cantidades pequeñas (en comparación con las hipotecas) y amortizables en poco tiempo. Se suelen utilizar para comprar vehículos, viajes, muebles, realizar inversiones iniciales, etc.

Uno de los requisitos esenciales de estos contratos es que deben constar por escrito, ya que el incumplimiento de este aspecto supone la nulidad del mismo.

El documento contractual debe contener las condiciones esenciales del contrato así como la tasa anual equivalente (si no constara este dato, el consumidor sólo estaría

obligado al pago de los intereses legales).

En el contrato debe constar el importe, el número y la periodicidad o las fechas de los pagos que deba realizar el consumidor para el reembolso del crédito. Si no aparecieran estos datos se podrá pagar el precio al contado o el nominal del crédito en los plazos convenidos. El pago no podrá ser exigido al consumidor antes de la finalización del contrato.

Deben constar también datos de gran importancia como la relación de elementos que componen el coste total del crédito (a excepción de los relativos al incumplimiento de las obligaciones) especificando cuáles integran el cálculo de la tasa equivalente.

No se podrán exigir al consumidor gastos que no estén especificados en el contrato.

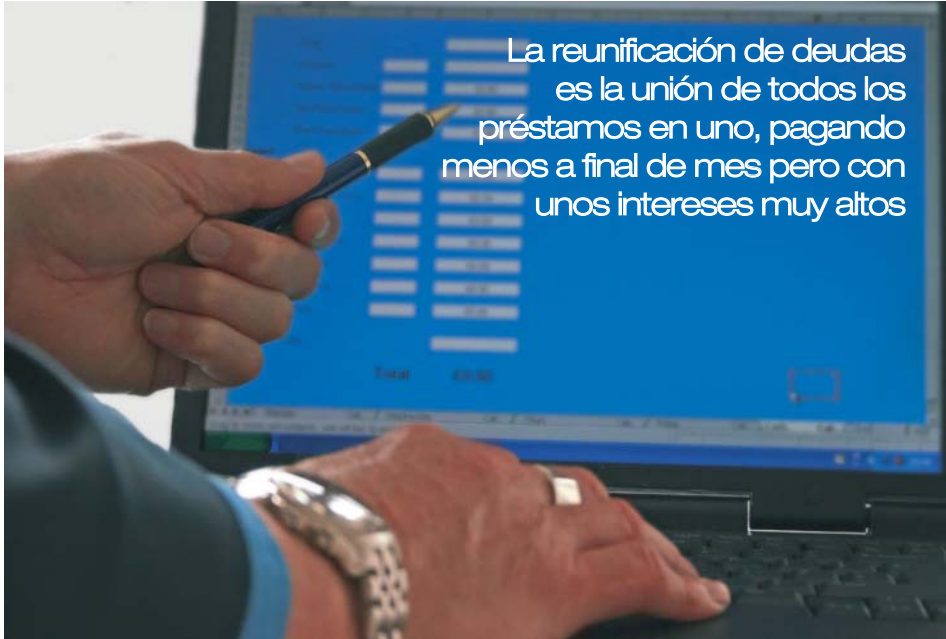
Especialidad de los contratos vinculados (créditos al consumo)

Hay créditos de consumo que van directamente vinculados a operaciones principales, por ejemplo, el pago de un curso de enseñanza, un vehículo, las reformas de la casa...

Este tipo de contrato vinculado da una serie de garantías al consumidor, ya que cuando los bienes o servicios objeto del contrato no hayan sido entregados en todo o en parte o bien no sea conforme a

lo pactado en el contrato y se haya procedido a realizar la pertinente reclamación al respecto, el consumidor tendrá derecho a ejercitar frente a la entidad los mismos

Es importante no dejarse llevar por los intereses de una sociedad consumista y adquirir los bienes que realmente se necesitan



La reunificación de deudas es la unión de todos los préstamos en uno, pagando menos a final de mes pero con unos intereses muy altos

derechos que le correspondan frente al proveedor de los bienes o servicios.

Para que se dé este carácter de vinculado, el contrato debe cumplir tres requisitos:

- Que el consumidor, para la adquisición del bien o servicio, haya concertado un contrato de concesión de crédito ante un empresario distinto al proveedor del servicio.
- Que entre el concedente del crédito y el proveedor de los bienes o servicios exista un acuerdo previo concertado en exclusiva.
- Que el consumidor haya obtenido el crédito en aplicación del acuerdo mencionado anteriormente.

Es esencial tener clara esta información en la práctica ya que si, por ejemplo, el consumidor compra un aire acondicionado financián-

dolo con un crédito de este tipo y finalmente el aire no funciona y hay que devolverlo (sin que haya sustitución del mismo), el crédito se debería parar y no tendría que pagar el resto de las cuotas.

De todos modos, para realizar este tipo de operación es necesaria la asistencia de un profesional jurídico que asesore al usuario en los pasos a seguir.

Créditos rápidos

Son créditos por pequeñas cantidades económicas, suelen tener una publicidad muy agresiva y en teoría las entidades prestamistas no suelen exigir muchos requisitos para la concesión de los mismos.

El problema está en que el interés por el que se suelen contratar este tipo de créditos suele ser muy alto, llegando incluso

hasta el 25 ó 30% de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

Ésto quiere decir que el precio que se va a pagar por el préstamo de esa cantidad de dinero es excesivamente alto. Hay que ser conscientes de esta información, ya que quizás sea conveniente plantear la situación a una entidad bancaria tradicional para gestionar algún otro tipo de producto que pudiera satisfacer las necesidades que se quieran cubrir. Por ejemplo, es posible que a través de una tarjeta de crédito se puedan conseguir cantidades similares pagando menos intereses.

El aumento del número de préstamos contratados está haciendo peligrar muchas economías familiares

Hay que tener en cuenta que el impago en este tipo de productos suele generar unos intereses moratorios también muy altos, ya que al no realizar estudio de solvencia del cliente el riesgo de que se produzca un impago es alto, por lo que con este tipo de intereses se suele compensar este riesgo.

Préstamos hipotecarios

Este contrato es trascendental para la mayoría de los consumidores ya que a través del mismo se accede a la adquisición de la vivienda, quedando endeudados con la entidad bancaria durante un largo periodo de tiempo.

A este carácter trascendental hay que sumar el de la complejidad, lo que da como



resultado una situación *delicada* para los intereses del consumidor.

Es por ello que la normativa exige un deber de información más alto a la entidad bancaria, de forma que el consumidor pueda dar el consentimiento al contrato teniendo una información adecuada.

Es un deber de la entidad bancaria disponer de un folleto con información clara, detallada y fácilmente comprensible sobre el préstamo hipotecario. Este folleto deberá contener:

- Denominación comercial de la entidad.
- Plazo.
- Tipos de interés y comisiones aplicables.
- Gastos e importes de las cuotas.

La entidad deberá facilitar al cliente, tras el estudio de la operación financiera, una oferta vinculante. Esta oferta deberá formalizarse por escrito, firmada por un representante de la entidad y contendrá todas las condiciones financieras; será obligatoria durante al menos diez días.

Una vez firmada la oferta vinculante se deberá proceder a la formalización del contrato mediante firmas en escritura pública. En la misma deberán constar claramente diferenciadas las cláusulas financieras del préstamo (cuestiones al capital del préstamo, la amortización, condiciones de la facultad de reembolso anticipado, comisiones aplicables...).

A pesar de la obligación de información que tiene la entidad, se recomienda el asesoramiento de un profesional para la explica-

ción de las cláusulas financieras, que en muchas ocasiones son de difícil comprensión para el consumidor.

REUNIFICACIÓN DE DEUDAS

Una mala gestión en los contratos anteriormente indicados puede conllevar que los consumidores se enfrenten a una situación de riesgo respecto a la solvencia en los distintos productos financieros contratados. Es decir, que les cueste hacer frente al pago de todas las cuotas todos los meses.

Con la reunificación de deudas se consigue que a través de la unión de los distintos préstamos se rebaje la cuota a pagar a final de mes. Es decir, el usuario pasará a pagar una sola cuota por una cantidad más baja.

En principio, la mejora resulta notable. El problema es que si se suman las cantidades que se van a pagar durante todos los años, las cuentas no salen tan claras para el consumidor, ya que tendrá que pagar mucho más dinero en intereses,

costes que genera el contrato y, por supuesto, el beneficio de la empresa o empresas que hayan participado en el negocio de la reunificación, de lo que hubiera llegado a pagar en la situación anterior.

TIPOS DE EMPRESAS

Cuando el consumidor comienza a estudiar la posibilidad de realizar un contrato de reunificación de deudas,

Las entidades intermediarias sólo ejercen como gestoras para conseguir a sus clientes un producto para la reunificación de deudas



debe saber antes que nada el tipo de empresas que se va a encontrar.

Entidades intermediarias

Existen multitud de empresas que están especializadas en gestionar a sus clientes la búsqueda de un producto para la reunificación de deudas.

Hay que tener claro que esta empresa no reunifica las deudas, sino que lo que hace es buscar a otra empresa que realice esa operación.

Es conveniente saber que si se utiliza como intermediaria una de estas empresas, el precio de la operación va a elevarse ya que el consumidor tendrá que asumir tanto las

comisiones y ganancias de esta entidad como de la que le realice la operación de forma efectiva.

Este tipo de empresas suele cobrar una cantidad inicial para que se realice la gestión, el estudio y la presentación a las entidades financieras y un porcentaje del pago de la cuota de la refinanciación.

Se debe tener cuidado, porque cabe la posibilidad de que se pague la cantidad para iniciar la tramitación y esta empresa no consiga que ninguna financiera acepte las condiciones de financiación. En este caso es posible que no se puedan recuperar las cantidades pagadas por el usuario.

En caso de duda es conveniente dirigirse al Banco de España para saber si quien está realizando una oferta de reunificación de deudas es una entidad bancaria inscrita

en los Registros Oficiales del Banco de España o es una intermediaria.

Financieras

Son las entidades que van a realizar de forma efectiva la reunificación del préstamo.

A esta entidad es a la que finalmente el usuario le tendrá que pagar la cuota (salvo el porcentaje que tenga la intermediaria) y de la que se convertirá en deudor.

Es la que ofertará las condiciones del nuevo préstamo y a la que habrá que

pagar las comisiones propias de la realización de la operación.

Trabajar directamente con este tipo de entidades va a abaratar el coste de la operación, aunque hay que ser conscien-

tes de la complejidad de este tipo de contratos, así como de la necesidad de buscar y comparar la mejor oferta entre las distintas entidades.

Si el usuario no se ve capacitado para realizar este tipo de gestiones, sería conveniente que se pusiera en manos de un profesional que le asesore respecto a la operación a realizar.

REGISTRO DE ENTIDADES

Si bien no existe todavía una normativa respecto a este aspecto, es conveniente indicar que sí existe (a fecha de 12 de septiembre de 2007) un anteproyecto de ley que regula los servicios de intermediación y contratación de créditos o préstamos.

El consumidor debe ser asesorado por expertos antes de contratar cualquier producto financiero si quiere evitar gastos adicionales

En el mismo se prevé crear un registro para este tipo de entidades. Éste tiene mayor relevancia ante las empresas que actúan como intermediarias, ya que las que actúan como financieras suelen ejercer más actividades bancarias y están controladas por el Banco de España.

La existencia de un registro de estas características ayudará a crear un mercado más transparente en este tipo de operaciones y facilitará la posibilidad de reclamación del consumidor al poder localizar con facilidad a la entidad.

Evidentemente, en el momento en el que se cree el referido registro sería conveniente constatar que la entidad con la que se vaya a trabajar esté debidamente inscrita en el mismo, ya que esto dará más seguridad en las operaciones.

COSTE DE LA OPERACIÓN

Este contrato, como ya se indicaba anteriormente, no es precisamente económico para el consumidor ya que genera una serie de gastos que debe asumir para la realización del mismo:

- En la operación de reunificación de deudas hay que tener en cuenta que los créditos existentes antes de la operación deberán ser cancelados.

La cancelación de los créditos suele venir asociada a una comisión que se deberá pagar a la entidad con la cual se tenía el préstamo en un inicio.

- La operación de reunificación de deudas, al estar relacionada directamente con un préstamo hipotecario, deberá pasar por el Registro de la Propiedad; evidentemente

este trámite va a generar unos gastos de gestión, así como los honorarios propios de la notaría o tasas registrales.

- Tal y como se indicaba anteriormente, si para la consecución

de la operación se ha contratado con una entidad intermediaria, se le deberá pagar a ésta los gastos de gestión previa a la realización de la operación, así como un porcentaje de la cuota.

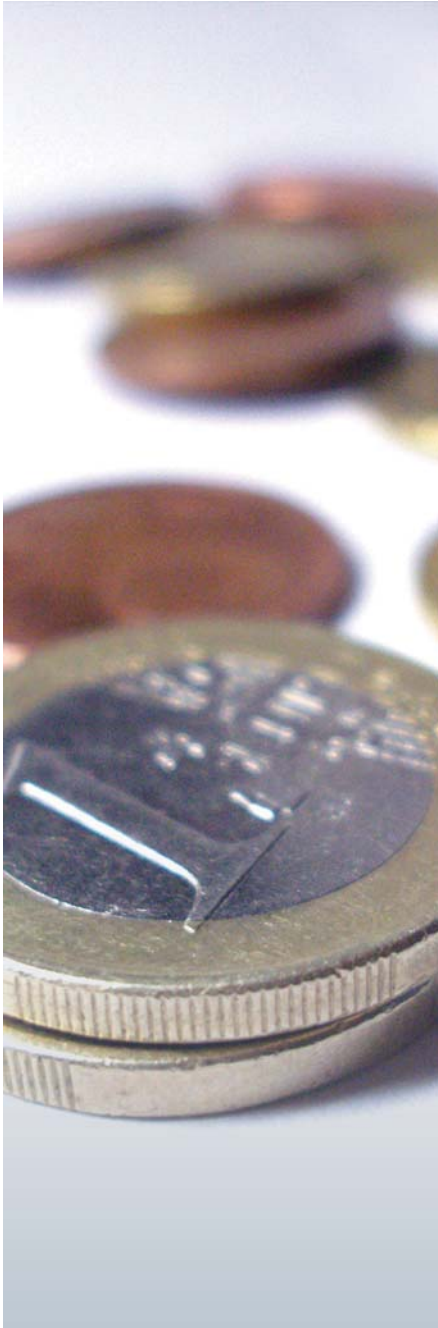
- Evidentemente, la entidad que realice la operación lo hará en base a un beneficio económico. Éste se concretará en una aplicación de intereses mucho más altos de lo que se tenía contratado con anterioridad, por lo que es recomendable tomar nota del TAE de esta operación.

CONCLUSIÓN

Una vez analizado el tipo de contrato de reunificación de deudas se puede sacar una conclusión clara: es un contrato caro, que si bien puede aliviar de una forma temporal una determinada situación económica, le está generando al usuario una serie de gastos que tendrá que asumir en el futuro.

Además hay que darse cuenta de que se está alargando el plazo de financiación de unos bienes por un tiempo que no coincide con la vida real de los mismos. Se podrá estar pagando la cuota del coche o del curso

La reunificación de deudas supone sólo un alivio temporal de una mala situación económica a la que habrá que hacer frente en el futuro



de enseñanza durante treinta años, por lo que habrá un momento en el que el consumidor se verá en la obligación de contratar nuevos préstamos (coche nuevo, muebles, otro curso...) y la reunificación de deudas que se había realizado dejaría de tener sentido, ya que las cuotas volverían a pesar sobre la nómina.

Teniendo en cuenta lo anterior, este contrato es un producto financiero que está en el mercado y que utilizado de una forma conveniente podría adecuarse a las necesidades de algunos consumidores.

Sin embargo, es aconsejable realizar un estudio adecuado sobre la conveniencia de la contratación de una reunificación de deudas para cada caso concreto ya que un error en este aspecto podría agravar en un futuro la situación de endeudamiento.

No se debe olvidar que la necesidad de la contratación de este producto se genera cuando se está en una situación de sobreendeudamiento que hace peligrar la solvencia económica del consumidor. Por ello, lo más importante es prevenir.

En este sentido, para evitar situaciones de sobreendeudamiento hay que ser conscientes del nivel de vida que se puede llevar teniendo en cuenta los ingresos habituales de cada uno.

Es importante no dejarse llevar por los intereses de una sociedad consumista que crea la necesidad de adquirir unos determinados bienes que realmente no se necesitan.

No hay que olvidar, finalmente, que este tipo de contrato es un remedio demasiado caro para dar solución a problemas concretos y que lo ideal sería realizar un consumo responsable y adecuado a las posibilidades económicas de cada uno.



CONSUMIDORES EN ACCIÓN

FACUA Almería: Federico García Lorca, 104. 04005 Almería - Teléfono: 950 269 350

FACUA Cádiz: Avenida de Andalucía, 88. 11008 Cádiz - Teléfono: 956 259 259

FACUA Córdoba: Plaza de San Miguel, 9. 14002 Córdoba - Teléfono: 957 488 108

FACUA Granada: Horno del Espadero, 12. 18005 Granada - Teléfono: 958 262 465

FACUA Huelva: Duque de Ahumada, 12. 21004 Huelva - Teléfono: 959 254 911

FACUA Jaén: Guillén, 15. 23700 Linares - Teléfono: 953 699 327

FACUA Málaga: Pedro de Toledo, 1. 29015 Málaga - Teléfono: 952 276 908

FACUA Sevilla: Resolana, 8. 41009 Sevilla - Teléfono: 954 376 112

Oficinas centrales: Bécquer, 25 A - 41002 Sevilla

Administración: 954 902 365

Gabinete de Comunicación y Publicaciones: 954 900 078

Gabinete Jurídico: 954 383 610

Fax: 954 387 852

Correo-e: facua@facua.org

www.facua.org

Subvenciona



JUNTA DE ANDALUCÍA

**Dirección General de Consumo
CONSEJERÍA DE GOBERNACIÓN**

