



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

**C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org**

ESTUDIO Y PROPUESTA DE ACCIÓN

SOBRE ENDEUDAMIENTO FAMILIAR ANTE LA CRISIS: HIPOTECAS IMPAGABLES



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

Introducción

Ya es lugar común afirmar que en la actualidad vivimos una crisis de dimensiones enormes.

Esta crisis está afectando de manera importante a los trabajadores y ciudadanos españoles y creando situaciones de dificultad económica y de sobreendeudamiento.

Según estimaciones del propio Consejo del Poder Judicial, el entrante año 2009 situará en más de 80000 las acciones hipotecarias que los bancos llevarán a los juzgados españoles para pedir la subasta de pisos de los que sus propietarios no pudieron hacer frente a las obligaciones hipotecarias contraídas. Pero esto no es todo, el propio Consejo General del Poder Judicial habla de un número, este año, superior a las 57000 demandas hipotecarias (frente a un número inferior a un tercio de esta cifra el año anterior). Otras estimaciones y estudios sitúan en más de 180000 las familias que ahora mismo están teniendo dificultades para el pago de sus hipotecas, ya sea por el impacto de la subida de los intereses hipotecarios, ya por la crisis económica o por la suma de ambas variables.

AESCO detectó en el mes de marzo de 2008 entre nuestros usuarios y socios el grave problema de sobreendeudamiento por la subida de los tipos hipotecarios y, más adelante, por efectos de la crisis.

Tras una caracterización del problema, en la que hemos trabajado con más de 4000 familias con problemas de sobreendeudamiento a lo largo de estos 8 meses, vimos que el problema afecta de forma indistinta a mileuristas, jóvenes, familias monoparentales o trabajadores, españoles o inmigrantes que por regla general adquirieron vivienda en los últimos cinco años, y que las cuotas hipotecarias, en una media de unos 800 ó 900 euros, aumentaron a pagos actuales de más de 1500, doblando su importe original.

La magnitud del problema, como decimos, ocupa a muchos miles de familias y puede provocar un verdadero problema de cohesión social, pero en el caso de los inmigrantes, así como otros colectivos como mileuristas o jóvenes, personas divorciadas o separadas, es más grave porque la falta de redes sociales hizo que sus créditos necesitaras de avales que, ahora, ante la hipótesis de impago, amenazan los bienes de los avalistas.

En el caso de los inmigrantes, se produjeron circunstancias especiales que igualmente hemos caracterizado:

- Se trata de inmigrantes con un nivel de inserción alto, que reagruparon a sus familias y tenían una estabilidad económica.
- En un porcentaje de más de un 30% de estos cubrían el pago de la hipoteca con un segundo empleo o con lo obtenido con unas horas extra que ahora han desaparecido.
- En general solicitaron el 100 o el 110 % del importe del precio de la vivienda, dado que carecían de ahorro previo, lo que implica que los tipos de intereses y condiciones aplicadas fueron extraordinarios respecto a la regla general



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

- Se usaron créditos de interés variable en todos los casos, pero con las distintas figuras existentes, muchas de ellas no muy beneficiosas, como es el crédito de interés progresivo u otras
- Necesitaron en la inmensa mayoría avales y en un gran número de casos, al carecer de ellos, en el momento de firma del crédito, las inmobiliarias ponían en contacto a diversas familias de compatriotas en iguales condiciones para que se avalaran mutuamente (dos y tres avales por crédito) con lo que ahora hay un encadenamiento de personas que amenaza, ante la eventualidad de sobreendeudamiento e impago de cualquiera de ellos, a toda la cadena.
- Se exigieron otro tipo de garantías, mediante créditos personales, para cubrir el pago de cantidades por encima del crédito condedible (gastos e impuestos) o por el uso de dinero negro.
- En ocasiones se impuso la suscripción de otros productos, como seguros de vida (en algunas ocasiones hasta dos seguros por persona) o de paro (en algunas ocasiones con una letra pequeña que decía que sólo operaba ante el paro si se tenía contrato indefinido, circunstancia que no ocurría en el momento de suscribir el seguro).
- La totalidad de las personas alegan que no les informaron debidamente de sus obligaciones contraídas y, en un porcentaje mayor del 50% que la información ofrecida fue abiertamente distorsionada cuando no engañosa.
- Un 30% del colectivo de inmigrantes afectados, que están planterándose en este momento el retorno, en la actual coyuntura no lo pueden hacer porque se irían con una deuda importante como fruto de la diferencia de precio entre el que se obtendría de la venta del bien y la carga hipotecaria que adeudan.

Entre las personas con las que hemos realizado talleres y actuaciones individualizadas también hay ciudadanos españoles (más de un 15%) y la pauta reflejada, en general, es idéntica, porque los créditos no se concedieron en estas condiciones en función del origen, sino de la solvencia económica.

Al inicio de la actividad con estos colectivos de sobreendeudados vimos que estaban empezando a agruparse en torno a plataformas espontáneas que arrojaban un discurso victimista y con propuestas inviables que predicaban el impago como modo de presión social y mediática.

Los talleres que hemos desarrollado iban dirigidos no sólo a redituar el problema en sus términos y a hacer asumir a las personas sus propias responsabilidades y a buscar soluciones tanto al problema particular de cada afectado como globales para la sociedad, sino a evitar una utilización interesada de estos problemas para fines ajenos al arreglo de la situación.

Hemos promovido la sensibilización de los endeudados sobre sus propias responsabilidades personales en el correcto pago de las deudas contraídas libremente, porque ninguna solución es posible echando la culpa de todo a los demás. Por eso la organización de la gente que AESCO ha colaborado a realizar sobre esta problema ha pivotado sobre la doble idea de que :



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

1) la situación hipotecaria de cada familia, salvando algunos casos extremos donde sí se pudo producir una situación de abuso, es también responsabilidad de cada cual, pues nadie obligó a contraer las deudas con la alegría y sin la suficiente responsabilidad e información al respecto, por lo que el problema no es sólo responsabilidad ni de la crisis, ni del modelo de negociación que preponderó en los préstamos hipotecarios, ni de las prácticas agresivas de venta que se utilizaron, ni de la cadena de intereses generados en torno al mercado de la vivienda

2) la gente sobreendudada quiere pagar, pero necesita apoyo para poder seguir haciéndolo en la actual coyuntura y

Es así como, en torno a diversas propuestas de trabajo y de posible solución, hemos ido conformando plataformas de afectados, reconduciendo las que había y dejando en franca minoría a la orientación propensa a la radicalización del problema.

El documento presente incorpora algunas de las ideas que creemos que han de debatirse para buscar una solución al problema actual y coyuntural de endeudamiento de las familias españolas, especialmente las sobreendudadas y parados, que tienen como único bien su primera vivienda y que pueden verse en el peligro de perderlo.



2.- Sobreendeudamiento en la actual coyuntura

La actual coyuntura de sobreendeudamiento obliga a la búsqueda de soluciones de corto plazo para afrontar la eventualidad de dificultad de pago o de impago, con las consecuencias legales de ello, de las familias respecto de sus deudas y principalmente de la deuda hipotecaria.

Habitualmente las fórmulas empleadas para los casos de endeudamiento familiar impagable han sido:

- La renegociación particular con el banco o bancos, siempre que esta es posible, ya sea para la refinanciación, la dación en pago u otras fórmulas posibles
- Acudir a ayudas sociales de diversa índole: local, dado que la administración local es la más cercana a los problemas de los vecinos y cuenta con algunos dispositivos de ayudas de emergencia u otros.
- Acudir a la fórmula (dificultada por la falta de una normativa específica en España de sobreendeudamiento de familias) de procesal de la cesación de pagos, de la que algunos jueces y tribunales mercantiles se han hecho eco ya.

En líneas generales faltan mecanismos adecuados en un múltiple sentido:

- Mecanismos preventivos, tanto de asesoramiento específico y de información hacia los posibles afectados.
- Mecanismos de apoyo en la mediación y arbitraje de soluciones de las familias sobreendeudadas hacia la negociación con las entidades bancarias
- Mecanismos legales e instrumentos procesales y legales ágiles y eficaces para la solución judicial en el caso de no haber otra solución.

Pero, lo que es más importante, la falta de una concepción global del problema de sobreendeudamiento como un problema público, que necesita por tanto gestión pública, hace que las medidas que existen, cuando existen, sean dispersas, incoherentes o duplicadas, y que en general, por la falta de un encuadre global, se desconozcan o se desaprovechen.

Desde nuestro punto de vista esto obliga al establecimiento de un plan de choque, de efectos lo más inmediatos posibles, para atender a la actual coyuntura de sobreendeudamiento en época de la grave crisis que padecemos, centrado en los colectivos sobreendeudados:

- de parados o de familias que en su presupuesto familiar no llegan para poder asumir el pago de sus obligaciones hipotecarias, siempre que la vivienda sea hogar familiar y patrimonio único (para evitar que la situación sea aprovechada por aquellas otras personas que, aunque legítimamente, tienen su situación de sobredeuda en función de inversión u otros intereses).



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

El plan debería concertarse con todos los agentes sociales, económicos y financieros, así como con las organizaciones de afectados, ser liderado desde la administración pública en la medida en que se trata, como en tantos otros casos, de un problema que no puede dejarse a la mano invisible de la buena voluntad de cada cual o al desgobierno, y coordinar a las distintas esferas e instancias de éstas, poniendo a disposición del abordaje del problema un conjunto de compromisos mutuos, medidas y recursos que no necesariamente deben ser públicos:

A) A nivel local:

Prevención y sensibilización: Se debe arbitrar un modelo de difusión local de la grave problemática, con el fin de captar el problema y su impacto en cada comunidad local, caracterizarlo, sensibilizar a la población e informar de la cartera real de recursos disponibles para su abordaje (oficinas específicas o inespecíficas de información, de consumo, capacidades de gestión de ayudas de emergencia, apoyo a la reconstrucción de la economía familiar, mediadores que acompañen a la familia en el rediseño de sus pautas de consumo y de sus pagos e ingresos, etc). El objetivo sería dar a conocer a la población los recursos existentes y los canales por los que canalizar sus necesidades reales, dado que la gente, en general, desconoce sus posibilidades y dónde puede acudir.

Ayudas: En aquellas entidades donde existan, poner a disposición, y bajo criterios de rigurosa transparencia y objetividad, las ayudas públicas destinadas al apoyo a las familias sobreendeudadas que cumplan con los requisitos para ayudas puntuales, siempre que éstas sean una verdadera solución al problema, o generar otras ayudas específicas con arreglo a la capacidad municipal, o a los acuerdos a que se llegue con otras admistraciones

Oficinas de mediación: La puesta a disposición de las familias sobreendeudadas de las oficinas de consumo y de su personal especializado para entablar, en su caso, la negociación suficiente con las entidades crediticias en orden a la renegociación bancaria cuando ésta sea una vía de solución real.

Liderazgo de la administración local en la concertación de actores para la búsqueda o promoción de iniciativas que afronten el problema.

Adquisición, en la medida ñeque los presupuestos lo permitan, de viviendas subastadas en remate para la generación de un parque público de vivienda destinada al alquiler.



B) A nivel regional o comunitario:

Prevención y sensibilización: específica sobre los cauces y recursos existentes para abordar estas situaciones e inespecíficas sobre pautas de consumo adecuado

Apoyos y ayudas a las familias sobreendeudadas o a los municipios para esta labor.

Adquisición de viviendas subastadas para la adquisición de un parque público de vivienda en régimen de alquiler.

Fomento del papel de mediación y arbitraje de las oficinas de consumo para la renegociación de deudas con entidades bancarias.

C) A nivel estatal:

1) Concertación, bajo el liderazgo del Gobierno de España, con los agentes financieros y sociales para dotarnos de una fórmula, ante la grave crisis, de apoyo a las familias sobreendeudadas que reúnan las características de primera vivienda, hogar familiar, sobreendeudamiento e incapacidad de asumir el pago de la hipoteca como consecuencia de la insuficiencia de ingresos (ya sea por paro laboral, ya por imposibilidad de hacer frente al pago).

- Dentro de las medidas que se proponen se encuentran las siguientes:

1. Que se pueda provocar una retroacción excepcional de los intereses (modelo adoptado en Italia) a los de hace tres años, o bien su congelación.
2. Que se admita como fórmula de negociación la dación en pago con la cancelación del resto de la deuda. Dicha medida, en una política a largo plazo encaminada a la solución del sobreendeudamiento global, podría incluso provocar las reformas legislativas para variar nuestro sistema de deuda y sustituirlo por el anglosajón que permite el saldo de deuda con la entrega del bien.
3. Que se admita la fórmula de cancelación de intereses por el plazo de dos o tres años, mientras remontamos de la crisis. Dicha fórmula puede ir acompañada de la constitución de fianzas o avales públicos para que los bancos no pierdan por este esfuerzo liquidez ni negocio.
4. Que se admita la fórmula, ensayada en algunas negociaciones bancarias en curso, de dación en pago con cancelación total de deuda, más la puesta a disposición del sobreendeudado por parte del banco del piso en concepto de alquiler por un precio



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

asumible y con opción de compra por un plazo de dos tres años.

2) Establecimiento, dentro de las limitaciones presupuestarias existentes, de un fondo económico para soportar la negociación y el compromiso bancario. Dicho fondo podría ser de aval para evitar el incremento abusivo de fondos públicos en salvación de la situación económica generada por la crisis.

3) La adquisición por el Ministerio de la Vivienda o por el organismo competente de las viviendas subastadas para la creación del suficiente parque público de vivienda.

4) La construcción de líneas de apoyo directo para la refinanciación de créditos de familias sobreendeudadas cuando esta sea la fórmula viable

5) La modificación inmediata del marco legal relativo para garantizar un proceso excepcional de acceso a los tribunales de las familias sobreendeudadas para obtener el concurso familiar de acreedores.

Este proceso debe ser desde el punto de vista procesal urgente y preferente, mantener como medida cautelar la suspensión de intereses mientras se resuelve, incluir los créditos hipotecarios, obligar a la concurrencia del banco al mismo y dotar de administradores del patrimonio familiar gratuitos para las familias que acceden a este sistema. Igualmente debe proveer la justicia gratuita para las familias sobreendeudadas.

6) Concertar con los colegios de abogados o con el Consejo General de la Abogacía para que éstos organicen dentro de los turnos correspondientes abogados con experiencia para asesorar a los ciudadanos.



3.- Medidas estructurales y para el largo plazo

Superada la situación de sobreendeudamiento por motivo de la actual crisis, se hace necesario articular una política pública global que afronte el problema del sobreendeudamiento familiar.

Al respecto existen diversas recomendaciones europeas y algunos antecedentes legislativos en los países de nuestro entorno.

Igualmente debe ser un referente la práctica que algunos tribunales de justicia españoles ya han adelantado, así como las propuestas que en la anterior legislatura hizo el Consejo Económico y Social.

Desde la modestia de una asociación de inmigrantes nos atrevemos a proponer algunas medidas que nos parecen dignas de estudio en orden a generar ese cuerpo de política global necesaria con carácter permanente y de cara al futuro.

a) Reforma legislativa mediante un procedimiento urgente para atender los supuestos de sobreendeudamiento familiar

a.1.- Principios básicos. (Serán aplicables los principios generales del Derecho Administrativo y en concreto lo dispuesto con carácter general en la Ley 30/92 de procedimiento Administrativo)

a.2.- Criterios y bases de la norma:

I.- CREACIÓN DE UNA COMISIÓN DE EVALUACIÓN PARA IMPAGOS HIPOTECARIOS EN ADQUISICIÓN DE PRIMERA VIVIENDA FAMILIAR.

1º.- Funciones:

- **Análisis y determinación de situación real de imposibilidad de pago.**

Se atenderá a criterios objetivos relacionados con el salario mínimo interprofesional, número de miembros de la unidad familiar, porcentaje de afección de la cuota hipotecaria sobre la economía básica de la familia, incremento de los tipos de interés sufridos en la cuota hipotecaria, resto de créditos para el sostenimiento básico familiar o adecuación de la vivienda, etc, teniendo en cuenta en todo caso la garantía de mantenimiento básico de los menores. A tal fin se requerirá la elaboración de un informe social a través de los responsables de los servicios sociales de la entidad local en que resida el deudor y se recabará, en su caso informes sobre solvencia del deudor y su unidad familiar a cargo de los cuerpos y fuerzas de seguridad del estado y organismos oficiales y registros públicos.



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

- **Análisis del préstamo hipotecario a efectos de determinar el porcentaje de corresponsabilidad**
Se examinarán las condiciones del préstamo hipotecario recabando los informes de viabilidad emitidos por la entidad financiera, determinando el grado de corresponsabilidad del deudor y de la entidad financiera y, en su caso se determinará el porcentaje de corresponsabilidad con efecto a la determinación de del acuerdo de pago en la situación transitoria
- **Mediación en la posibilidad de acuerdos de aplazamiento de pago entre deudor y entidad financiera.**
Previas las evaluaciones anteriores, se determinará un marco máximo de negociación, instando a deudor y entidad financiera a establecer un medio de aplazamiento y pago, consignándose el mismo con fuerza ejecutiva.
En este se podrá establecer la suspensión temporal del abono de intereses
- **Gestión de los bienes del deudor**
Asignación de un gestor personal de bienes, en contacto y coordinación con los servicios sociales del deudor, que se encargue de autorizar cualquier acto de disposición de éste que pueda afectar el acuerdo o situación transitoria de insolvencia. Propondrá nuevos acuerdos o negociaciones en función de la evaluación real de cada momento para su aprobación por la comisión de evaluación. Tendrá accesos a la información financiera del deudor. Los acuerdos y propuestas adoptados por dicho gestor serán impugnables por el deudor en vía administrativa y con reconocimiento del acceso a la supervisión judicial de los mismos.
- **Suspensión de los acuerdos de pago**
Se suspenderán los acuerdos de pago por la superación de la crisis económica por parte del deudor o por el incumplimiento grave y culpable de las obligaciones de éste determinadas en el acuerdo. En este caso la resolución será recurrible por vía administrativa y finalmente ante la autoridad judicial.

b.-Unidades de superación de la crisis económica familiar

- **Programas de gestión económica**
 - o Obligatoriamente los deudores hipotecarios y los miembros de la unidad familiar mayores de edad o en edad laboral, deberán participar activamente en programas educativos a fin de pautar su comportamiento económico de consumo a los efectos de gestionar adecuadamente la crisis económica



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

familiar. Deberán acreditar el cumplimiento de los objetivos fijados en el programa personalizado

- **Programas de promoción personal**
 - o Obligatoriamente los deudores hipotecario y miembros de la unidad familiar en edad laboral que no cuenten con trabajo o no estén cursando estudios que resulten incompatibles con el trabajo, deberán participar en programas de formación de empleo y mejora laboral personalizados en coordinación con los trabajadores sociales de su localidad y el servicio correspondiente del INEM. Se harán programas personalizados de mejora laboral. Se deberán cumplir los objetivos marcados por el programa personalizado.

La negativa a participar en dichos programas sin causa justificada, supondrá, en su caso, la realización de informe remitido a la Comisión de evaluación a los efectos de su incidencia en la resolución de aplazamiento y pago de la deuda.

C.- Creación de un fondo de garantía hipotecario

1º.- Funciones y funcionamiento.

- Responder del abono del acuerdo de pago determinado por la Comisión de Evaluación durante el periodo que se determine en función de las aportaciones efectuadas a tal fin
- Se determinará la participación del deudor hipotecario y de las entidades financieras, en función de porcentaje sobre la cuantía mensual de la cuota hipotecaria. Corresponderá un porcentaje sobre intereses a pagar de forma exclusiva por la entidad financiera y un porcentaje sobre capital amortizado a abonar en parte por el deudor y en parte por la entidad financiera
- Se determinará los periodos temporales en los que el Fondo de Garantía responderá del pago del acuerdo determinado por la Comisión, en función del tiempo de cumplimiento en el pago de las cuotas hipotecarias, existiendo derecho a dicho fondo a partir del año en el pago de las mismas.
- Se destinará un 10% de las aportaciones realizadas a fin de crear un fondo de garantía específico a los fines de sufragar las necesidades básicas elementales de los menores de edad, afectados por la insolvencia familiar, en aquellas situaciones de imposibilidad absoluta de pago, mientras persistan aquellas

D) - Regulación del seguro de garantía de pago hipotecario para primera vivienda familiar.

1º.- Obligatoriedad de establecimiento de seguro de garantía de pago en primera vivienda familiar.



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

- Con carácter obligatorio deberá suscribirse un seguro de pago hipotecario cuya cuantía será asumida en un 80% por el deudor hipotecario y en un 20 % por la entidad financiera.
- Dicho seguro atenderá la situación acreditada de insolvencia personal del deudor.
- La cuantía de dicho seguro, irá en función de la situación económica del deudor reflejada en el informe de viabilidad emitido por la entidad bancaria, minorándose su importe en función de la temporalidad o no de su actividad generadora de riqueza. A tal fin se determinarán las correspondientes tablas temporales.

e) Obligación de información

- Las entidades financieras tienen la obligación de comunicar a la Unidad de valoración creada al efecto dependiente de la Comisión de evaluación, de cuantas operaciones de préstamo hipotecario para adquisición de primera vivienda familiar se propongan, aportando el informe de viabilidad técnico emitido
- Las unidades de valoración, podrán desestimar la concesión del préstamo cuando se observen defectos de valoración, tanto en las posibilidades económicas del deudor como en la apreciación de la entidad sobre la solvencia presente y futura del mismo, o no se porten las propuestas de seguro obligatorio.
- Se elaborará un registro de deudores hipotecarios para adquisición de primera vivienda y de avalistas de éstos, de tal manera que se evalúen las posibilidades de unos y otros en sus respectivas o posteriores negociaciones hipotecarias, debiendo incluirse tales condiciones en los informes emitidos a la unidad de valoración, con la finalidad de evitar los préstamos encadenados.

f) Adopción del sistema anglosajón de deuda hipotecaria.

La modificación de la ley para permitir que la dación en pago de la vivienda hipotecada cancele la deuda hipotecaria, sustituyendo la actual normativa que obliga al deudor a responder con todos sus bienes presentes y futuros del exceso de deuda una vez rematado el inmueble.



AMÉRICA-ESPAÑA, SOLIDARIDAD Y COOPERACIÓN

C/Concordia, 6 Madrid. 28053. Teléfono: 914771854
E-mail: presidencia@aesco-ong.org www.aescoong.org

anexo

Cuadro resumen de propuestas de largo plazo

1º) La ley Hipotecaria, debe reformarse, estableciendo que cuando el préstamo hipotecario, se otorga para compra de una vivienda familiar, su remate y enajenación por el prestamista, extingue la obligación. De esta forma, se elimina directamente la especulación, ya que se cuidarían los mercaderes, de prestar dinero por encima del precio real, del bien comprado con los dineros de dicho crédito.

2º) Establecimiento del Registro Estatal de Deudores y Avalistas Hipotecarios, que llevará centralizadamente el Ministerio de Justicia. Con ello se evitará el sobre crédito a las familias, impidiendo el encadenamiento de personas de escasos recursos

3º) La constitución del Fondo de Garantía Hipotecaria, en el que estarán representados los organismos representativos de los consumidores especializados en el ramo, organizaciones empresariales bancarias y financiera, sindicatos, la Federación de Municipios de España, con aportaciones de los prestamistas y prestatarios, y una partida inicial del gobierno español, de la cuarta parte de los 1.500 millones de euros, que ha puesto a disposición de la banca y las financieras. Este fondo se destinará a subsidiar parte de los intereses de las hipotecas, en la cuantía que se demuestre impagable, atendiendo los recursos económicos de la familia, siempre que se trate del domicilio familiar y vivan en él, o hayan debido alquilarlo para hacer frente a la obligación, refugiándose en casa de sus familiares. Aesco, ha presentado ya desde el 2 de agosto de este año, una propuesta normativa de constitución de dicho fondo, explicitando sus funciones, mecanismos de intervención y control del administrado, con intervención de gestores económicos familiares.

4º) Que las viviendas familiares rematadas judicialmente, cuando no haya postura en el primer remate, sean adquiridas por la institución provincial de la vivienda, ingresando al parque de vivienda pública en alquiler, priorizando como inquilino al hipotecado que habita la vivienda.

5º) La reforma de la Ley Concursal, estableciendo un sistema conforme hemos referido más arriba, y en el que la competencia de los Juzgados de 1ª Instancia del domicilio del bien hipotecado, para tramitar como procedimiento verbal, las demandas concursales voluntarias, de suspensión de pagos de las persona físicas o patrimonios familiares.

6º) Modificación de la Ley hipotecaria, estableciendo la obligación del prestamista, de acudir al procedimiento concursal, a partir de la admisión de la demanda concursal, suspendiéndose el cobro de los intereses y con suspensión automática del procedimiento hipotecario ejecutivo, hasta tanto se resuelva la suspensión de pagos.