



litigación y arbitraje

5-2012
Noviembre, 2012

REAL DECRETO – LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

Con fecha 16 de noviembre de 2012 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el Real Decreto-ley 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Tal Real Decreto-ley viene motivado por las circunstancias excepcionales que atraviesa España, debido a la crisis económica y financiera, ya que, como consecuencia de la misma, numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, existiendo incluso el riesgo de que puedan llegar a perder su vivienda habitual, de modo que se vean abocadas a una situación de exclusión social.

En atención a tales circunstancias se ha dictado el Real Decreto-ley referido, cuyo objeto fundamental es la **suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias** que se encuentren en una situación de especial **riesgo de exclusión social**.

La suspensión acordada afecta a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos, si bien, sin alterar ese procedimiento de ejecución, aunque impidiendo el lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas. Ello sin perjuicio de que, ulteriormente, se aborde una reforma más en profundidad de la ejecución hipotecaria.

Asimismo, el Real Decreto-ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la **constitución de un Fondo Social de Viviendas destinado a ofrecer cobertura a aquellas personas que han perdido su vivienda** por el impago del préstamo hipotecario. Este Fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de entidades de crédito, en beneficio de familias con escasos recursos.

En las líneas que siguen, se expondrá con mayor detalle la regulación establecida en el Real Decreto-ley.

1. SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES

1.1 Plazo de suspensión

Desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley (16 de noviembre de 2012) y hasta transcurridos dos años, no procederá el lanzamiento, en los casos de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria sobre viviendas habituales de personas que formen parte de colectivos especialmente vulnerables.

1.2 Colectivos especialmente vulnerables

Se considera que forman parte de colectivos especialmente vulnerables las personas que cumplan los siguientes **dos tipos de requisitos**:

1.2.1 Requisitos relativos a especiales circunstancias familiares

Se encuentran en una situación social vulnerable, aquellas personas en que concurren cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Familias numerosas de conformidad con la legislación vigente.
- Familias monoparentales con dos hijos a cargo.
- Familias con algún menor de tres años.
- Familias que tengan a su cargo a personas en situación de discapacidad superior al 33% o en situación de dependencia o enfermedad que incapacite de modo permanente para realizar una actividad laboral.
- Familias en las que el deudor hipotecario esté en paro y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- Familias en las que convivan en la misma vivienda una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que le incapacite de forma temporal o permanente para una actividad laboral.
- Familias en las que exista una víctima de violencia de género, conforme a la legislación vigente, siempre que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

1.2.2 Requisitos relativos a especiales circunstancias económicas

Además de cualquiera de las anteriores circunstancias familiares, para que sea de aplicación la suspensión del lanzamiento deben concurrir las siguientes circunstancias económicas:

- Que los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. (En 2012 ese indicador es de 532 euros al mes, por lo que los ingresos mensuales no podrían superar los 1.597 euros).
- Que, en los últimos cuatro años, la unidad familiar haya producido una alteración significativa de sus circunstancias económicas. (Según el acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de noviembre de 2012 en virtud del cual se ha aprobado el Real Decreto-ley, la carga hipotecaria se debe haber multiplicado, al menos, por un 1,5% en los últimos cuatro años).
- Que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y haya sido concedida para la adquisición de la misma.

Los anteriores requisitos han de ser **debidamente acreditados** por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez o el notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los documentos a los que se refiere el Real Decreto-ley.

2. FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS

En virtud del Real Decreto-ley objeto de comentario, se encomienda al Gobierno que promueva, junto con el sector financiero, la constitución de un Fondo Social de Viviendas, con viviendas propiedad de las entidades de crédito, que se destinen al alquiler a precios bajos para personas que hayan perdido su vivienda, siempre que concurren en ellas los requisitos mencionados en el apartado 1.2.

El sentido de esta medida es “compensar” a quienes, con anterioridad a la adopción del Real Decreto-ley, se hayan visto obligados a abandonar su vivienda como consecuencia de un desahucio.

3. AFECCIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS EN CURSO

Según se dispone en el Real Decreto-ley, el mismo será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiera iniciado a la entrada en vigor del mismo en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento.

4. ENTRADA EN VIGOR

Como antes se ha avanzado, el Real Decreto-ley ha entrado en vigor el día de su publicación en el BOE, esto es, el 16 de noviembre de 2012.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoría jurídica-fiscal.

© Noviembre de 2012. J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra bajo cualquier tipo de modalidad, soporte o formato sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.