

## **ANÁLISIS DEL REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**



**Claudi Costa Domenech**  
Colegiado núm. 31.640

La crisis económica actual ha cambiado estructuras que hasta hace poco considerábamos consolidadas, y el sistema hipotecario no es una excepción, el cual ha sido objeto de dos modificaciones a lo largo del año 2012.

La primera, con el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de mayo, mediante el fallido Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, al que las entidades bancarias podían adherirse con objeto de mejorar las condiciones crediticias de colectivos protegidos.

La segunda, con el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, el cual se limita a minimizar la presión mediática que, en la actualidad, están suponiendo los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, mientras se decide hasta donde llegar en la modificación de la Ley Hipotecaria.

El pasado 16 de noviembre de 2012 se publicaba en el BOE (y entraba en vigor el mismo día de su publicación) el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que tantas noticias ha generado y esta generando estos días.

La Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley habla de una tasa de morosidad baja a nuestro país; sin embargo, el informe de estabilidad financiera de noviembre 2012 elaborado por el Banco de España indica que la ratio de morosidad de las personas físicas se sitúa en el 3,8% en junio de 2012, mientras que el mes de junio del año anterior se situaba al 3,04%, lo cual demuestra que la tendencia se claramente alcista.

La debilidad de la actividad económica actual unida a la situación del mercado laboral en España, explica el aumento de la ratio de morosidad que, no obstante, sigue siendo relativamente reducida respecto a créditos concedidos a las personas físicas para la adquisición de vivienda (3,1% en junio de 2012 frente al 7,5% para los créditos a personas físicas para finalidades distintas a la adquisición de vivienda en esta misma fecha).

Dejando de lado los porcentajes de morosidad mencionados, **la finalidad del Real Decreto-Ley 27/2012 es la suspensión inmediata de los lanzamientos de familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión por un plazo máximo de dos años.** Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier

proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria en la que se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos.

Tras una primera lectura observamos que nos encontramos ante una norma breve y sistemática que consta de tan sólo dos artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

El artículo 1º del Real Decreto-Ley regula los requisitos necesarios para acogerse a la protección que otorga la norma, mientras que el artículo 2º enumera exhaustivamente la documentación acreditativa de la concurrencia de las circunstancias a que se refiere.

La suspensión del lanzamiento prevista por el Real decreto-Ley **sólo afecta a los lanzamientos que se ordenen en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria y, por tanto, no a aquellos que se adopten en otra clase de procedimiento**, de manera que no estarían afectados por la suspensión aquellos lanzamientos que se ordenen para ejecutar una sentencia que ponga fin a un procedimiento declarativo. Al respecto hay que tener en cuenta que el acreedor hipotecario tiene absoluta libertad para poder elegir la clase de procedimiento en que prefiere hacer efectivo su crédito, ya sea el declarativo, el ejecutivo ordinario o el ejecutivo especial judicial o extrajudicial.

**La norma no afecta a todos los procedimientos de ejecución hipotecaria, sino sólo aquellos en los que se hubiera aprobado la adjudicación a favor del acreedor, o persona que actúe por su cuenta.** Es indiferente si el acreedor es una entidad de crédito o si es el acreedor originario o un acreedor que le sustituya (por cesión del crédito, subrogación o modificación estructural de la entidad originaria). En el caso de las entidades bancarias, es indiferente si están o no adheridas al Código de Buenas Prácticas regulado en el RDL 6/2012.

En consecuencia, **no están afectadas por la suspensión de lanzamientos las adjudicaciones a terceros que no representen al acreedor, sean o no sociedades de su grupo, ni siquiera aunque el tercero fuera elegido por el acreedor al haberse reservado la facultad de ceder el remate**, tal como permite la legislación procesal (artículo 647.3 de la LEC). Por eso, podemos afirmar que las dificultades que dicha normativa pueda ocasionar al ejecutante son fácilmente sorteables.

**Tampoco están afectados aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria en los que el crédito hipotecario no fue concedido para la adquisición de la vivienda habitual sino para cualquier otra finalidad, ni tampoco cuando el propietario de la vivienda grabada no sea el deudor de este crédito, o existan ocupantes en la finca hipotecada, ni tampoco cuando la vivienda hipotecada se realice por un medio distinto a la subasta**, es decir, a través de las otras dos modalidades de realización previstas a los artículos 641 y 640 de la LEC (la alienación a cargo de entidad especializada o el convenio de realización, respectivamente).

**El plazo de suspensión de los lanzamientos que prevé Real Decreto-Ley no es indefinido, sino que está limitado a 2 años desde la entrada en vigor del mismo, es**

decir, con independencia del momento en que se solicite o se acuerde judicialmente la suspensión, **ésta finaliza en cualquier caso el 16 de noviembre de 2014, sin que se prevea la posibilidad de aplicarse retroactivamente** a aquellos procedimientos en los que ya se hubiera ejecutado el lanzamiento (disposición transitoria única).

**La norma solo permite suspender el lanzamiento, pero no los efectos propios de la adjudicación, de forma que el adjudicatario será propietario del inmueble desde el acto de adjudicación a todos los efectos**, incluidos los fiscales. La suspensión de la ejecución del lanzamiento tampoco determina una suspensión de los efectos propios del incumplimiento de la obligación de pago en la parte de la deuda que no haya sido extinguida con la adjudicación, de forma que seguirán reportándose intereses de demora (dentro de los límites impuestos por el RDL 6/2012).

La suspensión de los lanzamientos **se aplicará a aquellas personas que se encuentren, en el momento en que se solicite, en una situación de especial vulnerabilidad y cumplan con unos requisitos de cariz personal-familiar y otros de tipo económico-patrimonial**. No se ha previsto que dicha medida pueda ser levantada si dejan de cumplirse los requisitos personales y patrimoniales legalmente requeridos para disfrutar del beneficio de la suspensión del lanzamiento.

**A) Requisitos personales y familiares:** El Real Decreto-Ley detalla los supuestos de especial vulnerabilidad a los cuales se refiere:

a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente, es decir, familias con tres hijos o más. En consecuencia, se excluyen familias con uno o dos hijos, salvo que forme parte de la misma un menor de tres años.

b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo. Se excluyen las familias monoparentales con un solo hijo, salvo que éste sea un menor de tres años.

c) Unidad familiar en la que forme parte un menor de tres años, es decir, no se aplica a toda unidad familiar con menores de edad, cualquier que sea su edad, a pesar de que se cumplan los restantes requisitos.

d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que lo incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, debiéndose acreditar dicho extremo documentalmente.

e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desocupación y haya agotado las prestaciones por desocupación. La norma no se refiere a la Renta Mínima de Inserción (PIRMI) dado que es una ayuda económica que perciben las personas que no disponen de medios económicos para atender las necesidades básicas de la vida y no por desocupación.

f) Unidad familiar en la 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, enfermedad grave que los incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

g) Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género, y sólo en el caso que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

A los efectos de acreditar esta situación personal y familiar, el deudor hipotecario tendrá que aportar en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez o el notario encargado del procedimiento, la siguiente documentación:

- Libro de familia y/o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

- Certificado de empadronamiento colectivo de las personas que habitan en la vivienda en los últimos seis meses a la solicitud de suspensión del lanzamiento.

**B) Requisitos económicos y patrimoniales:** Además de pertenecer alguno de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, tendrán que concurrir las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en la actualidad serían 19.230.-€ anuales). Para calcular el IPREM, se puede consultar la siguiente página web: <http://www.iprem.com.es/>.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. Se entiende que se ha producido tal alteración cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogida familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

La concurrencia de estas circunstancias económicas y patrimoniales se acreditará mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Para la percepción de ingresos de cada uno de los miembros de la unidad familiar:

- Certificado de rentas, y si procede, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en relación con los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- Tres últimas nóminas percibidas.
- Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales.
- En caso que sea trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Para la Titularidad de los bienes:

- Certificados de titularidades expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente respecto a cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos; así como del resto de las garantías reales o personales constituidas, si se las hubiera.

Finalmente, el Real Decreto-Ley exige una **declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos** exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta norma.

**El objetivo final de la norma es facilitar el acceso a la vivienda de personas que hayan sido desalojadas por impago de un préstamo hipotecario, mediante contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban**, puesto que el citado Real Decreto-Ley encomienda al Gobierno español que promueva con el sector financiero la constitución de un Fondo Social de Viviendas propiedad de las entidades de crédito destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan perdido su única vivienda cuando concurren en ellas las circunstancias previstas en la referida normativa (disposición adicional única).

Las asociaciones de Jueces consideran que este Real Decreto-Ley es arbitrario y deficiente, pues no prevé la paralización de los intereses de demora, ni incluye a los jubilados u otros supuestos igualmente vulnerables, entre otras carencias, quedando

acreditado que el problema de fondo requiere necesariamente una reforma de la Ley Hipotecaria.

Está por ver cuál será el efecto que tendrá esta normativa en la práctica, pues a lo largo de la historia ha quedado demostrado que las normas frontera no acaban de funcionar y además favorecen el fraude. Quizás sería más conveniente acudir a una mediación obligatoria, rápida y resolutive, buscando soluciones individuales a la problemática que están suscitando actualmente los lanzamientos en nuestro país.