

## **ANÀLISI DEL REIAL DECRET-LLEI 27/2012, DE 15 DE NOVEMBRE, DE MESURES URGENTS PER REFORÇAR LA PROTECCIÓ ALS DEUTORS HIPOTECARIS**



**Claudi Costa Domenèch**  
Col·legiat núm. 31.640

**L**a crisi econòmica actual ha canviat estructures que, fins fa poc, consideràvem consolidades i el sistema hipotecari no n'és una excepció, ja que al llarg de 2012 s'ha modificat en dues ocasions.

La primera, amb el Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de maig, mitjançant el fallit Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual, al que les entitats bancàries podien adherir-se a fi de millorar les condicions creditícies de col·lectius protegits.

La segona, amb el Reial Decret-Llei 27/2012, de 15 de novembre, el qual es limita a minimitzar la pressió mediàtica que, en la actualitat, estan suposant els llançaments derivats d'execucions hipotecàries, mentre es decideix fins on s'ha d'arribar en la modificació de la Llei Hipotecària.

Està per veure quin serà l'efecte que tindrà aquesta normativa en la pràctica, doncs al llarg de la història ha quedat demostrat que les normes frontera no acaben de funcionar i a més afavoreixen el frau. Potser, seria més convenient acudir a una mediació obligatòria, ràpida i resolutiva, buscant solucions individuals enfront al denominat llançament.

El passat 16 de novembre de 2012 es publicava al BOE (i entrava en vigor el mateix dia de la seva publicació) el Reial Decret-Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, que tantes notícies ha generat i està generant aquests dies.

L'Exposició de Motius del Reial Decret-Llei parla d'una taxa de morositat baixa al nostre país; no obstant això, l'informe d'estabilitat financera de novembre 2012 elaborat pel Banc d'Espanya indica que la ràtio de morositat de les persones físiques es situa en el 3,8% al juny de 2012, mentre que el mes de juny de l'any anterior es situava al 3,04%, la qual cosa demostra que la tendència es clarament alcista.

La debilitat de l'activitat econòmica juntament a la situació del mercat laboral actual a Espanya, explica l'augment de la ràtio de morositat que, no obstant, segueix sent relativament reduïda en el crèdit a les persones físiques per a l'adquisició d'habitatge (3,1% al juny de 2012 enfront al 7,5% del crèdit a persones físiques per a finalitats diferents de l'adquisició d'habitatge en aquesta mateixa data).

Deixant a banda els percentatges de morositat esmentats, la finalitat del Reial Decret-Llei 27/2012 es la suspensió immediata i per un termini de dos anys els llançaments de les famílies que es trobin en una situació d'especial risc d'exclusió. Aquesta mesura, amb caràcter excepcional i temporal, afectarà a qualsevol procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària pel qual s'adjudiqui al creditor l'habitatge habitual de persones pertanyents a determinats col·lectius.

En una primera lectura del Reial Decret-Llei, podem observar que ens trobem davant una norma breu i sistemàtica que consta de només dos articles, una disposició addicional, una disposició transitòria i dos disposicions finals.

L'article 1er del Reial Decret-Llei regula els requisits necessaris per acollir-se a la protecció que atorga la norma, es a dir, la suspensió dels llançaments sobre habitatges habituals de col·lectius especialment vulnerables fins a transcorreguts dos anys des de l'entrada en vigor del mateix; mentre que l'article 2on del Reial Decret-Llei enumera exhaustivament la documentació acreditativa de la concurrència de les circumstàncies a que es refereix la norma.

Regim jurídic per a la suspensió dels llançaments establert pel Reial Decret-Llei 27/2012, de 15 de novembre:

**La suspensió del llançament prevista pel Reial Decret-Llei només afecta als llançaments que s'ordenin en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària i, per tant, no a aquells que s'adoptin en una altra classe de procediment**, de manera que, no estarien afectats per la suspensió aquells llançaments que s'ordenin per executar la sentència que posi fi a un procediment declaratiu. Al respecte cal tenir en compte que el creditor hipotecari gaudeix de llibertat per a triar la classe de procediment en què prefereix fer efectiu el seu crèdit, ja sigui el declaratiu, l'executiu ordinari o l'executiu especial judicial o extrajudicial.

**La norma no afecta a tots els procediments d'execució hipotecària, sinó només aquells en els quals s'hagués aprovat l'adjudicació a favor del creditor, o persona que actuï pel seu compte.** És indiferent si el creditor és o no una entitat de crèdit i si és el creditor originari o un creditor que li substitueixi (per cessió del crèdit, subrogació o modificació estructural de l'entitat originària). En el cas de les entitats bancàries, és indiferent si estan o no adherides al Codi de Bones Pràctiques regulat en el RDL 6/2012.

En conseqüència, no estan afectades per la suspensió de llançaments les adjudicacions a tercers que no representin al creditor, siguin o no societats del seu grup, ni tan sols encara que aquest tercer fos triat pel creditor que s'hagués reservat la facultat de cedir la rematada, tal com permet la legislació processal (article 647.3 de la LEC). Per això, podem afirmar que les dificultats que aquest Reial Decret-Llei pugui ocasionar a l'executant són fàcilment sortejables.

Tampoc estan afectats els procediments d'execució hipotecària quan el crèdit hipotecari no va ser concedit per a l'adquisició de l'habitatge habitual sinó per a

qualsevol altra finalitat, ni tampoc quan el propietari de l'habitatge gravat no sigui el deutor d'aquest crèdit, o existeixin ocupants en la finca hipotecada, ni tampoc quan l'habitatge hipotecat es realitza per un mitjà diferent a la subhasta, es a dir, a través de les altres dues modalitats de realització previstes als articles 641 i 640 de la LEC (l'alienació a càrrec d'entitat especialitzada o el conveni de realització, respectivament), fins ara d'ús poc freqüent i que, en tots dos casos, no es preveu la suspensió del llançament quan l'adquirent sigui el propi executant o un tercer que actuï pel seu compte.

**El termini de suspensió dels llançaments que preveu Reial Decret-Llei no es indefinit, sinó que està limitat a 2 anys des de l'entrada en vigor del mateix**, es a dir, amb independència del moment en que es sol·liciti o s'acordi judicialment la suspensió, **aquesta finalitza, en qualsevol cas, el 16 de novembre de 2014**, llevat d'aquells procediments en els que ja s'hagués executat el llançament, en els quals no es podrà decretar-se la suspensió, doncs la normativa no preveu la possibilitat d'aplicar-ho retroactivament (disposició transitòria única).

La norma permet suspendre al llançament, però no els efectes propis de l'adjudicació, de manera que l'adjudicatari serà propietari de l'immoble des de l'acte d'adjudicació a tots els efectes, inclosos els fiscals. La suspensió de l'execució del llançament tampoc determina una suspensió dels efectes propis de l'incompliment de l'obligació de pagament en la part del deute que no hagi estat extingida amb l'adjudicació, de manera que seguiran reportant-se interessos de demora (dins dels límits imposats pel RDL 6/2012).

La suspensió dels llançaments s'aplicarà a aquelles **persones que es trobin, en el moment en què es sol·liciti, en una situació d'especial vulnerabilitat i que compleixin uns requisits de caire personal i familiar, i uns altres de tipus econòmic i patrimonial**. No s'ha previst que la mesura de suspensió del llançament pugui ser aixecada si deixen de complir-se els requisits personals i patrimonials legalment requerits per gaudir del benefici de suspensió del llançament.

A) Requisits personals i familiars: El Reial Decret-Llei detalla els supòsits d'especial vulnerabilitat als quals es refereix:

a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent, es a dir, famílies amb tres fills o més. En conseqüència, s'exclouen famílies amb un o dos fills, llevat que formi part de la mateixa un menor de tres anys.

b) Unitat familiar monoparental amb dos fills a càrrec. S'exclouen les famílies monoparentals amb un sol fill, llevat que formi part de la mateixa un menor de tres anys.

c) Unitat familiar de la qual formi part un menor de tres anys. Per tant, no s'aplica simplement a una unitat familiar amb menors d'edat, qualsevol que sigui la seva edat, tot i que es compleixin els restants requisits.

d) Unitat familiar en la qual algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per realitzar una activitat laboral, havent-se d'acreditar documentalment aquest extrem.

e) Unitat familiar en la qual el deutor hipotecari es trobi en situació de desocupació i hagi esgotat les prestacions per desocupació. La norma no es refereix a la Renda Mínima d'Inserció (PIRMI) ja que és una ajuda econòmica que es dona a les persones que no disposen de mitjans econòmics per atendre les necessitats bàsiques de la vida i no per desocupació.

f) Unitat familiar en la que visquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapaciti acreditadament de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral.

g) Unitat familiar en la que existeixi una víctima de violència de gènere, i només en el cas que l'habitatge objecte de llançament constitueixi el seu domicili habitual.

Als efectes d'acreditar aquesta situació personal i familiar, el deutor hipotecari haurà d'aportar en qualsevol moment del procediment d'execució hipotecària i abans de l'execució del llançament, davant el jutge o el notari encarregat del procediment, la següent documentació:

- Llibre de família i/o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
- Certificat d'empadronament col·lectiu de les persones que habiten a l'habitatge en els darrers sis mesos a la sol·licitud de suspensió del llançament .

B) Requisits econòmics i patrimonials: A més de pertànyer algun dels supòsits d'especial vulnerabilitat previstos en l'apartat anterior, hauran de concórrer les circumstàncies econòmiques següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi el límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (en l'actualitat serien 19.230.-€ anuals). Per calcular el IPREM, es pot consultar la següent pàgina web: <http://www.iprem.com.es/>.

b) Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi sofert una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge. S'entén que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per almenys 1,5.

c) Que la quota hipotecària resulti superior al 50% dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. S'entén per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar

d) Que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaigui sobre l'únic habitatge en propietat del deutor i concedit per a l'adquisició de la mateixa.

La concurrència d'aquestes circumstàncies econòmiques i patrimonials s'acreditarà pel deutor en qualsevol moment del procediment d'execució hipotecària i abans de l'execució del llançament mitjançant la presentació dels següents documents:

a) Per a la percepció d'ingressos de cadascun dels membres de la unitat familiar:

- Certificat de rendes, i si escau, certificat relatiu a la presentació de l'Impost de Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària en relació amb els últims quatre exercicis tributaris.
- Últimes tres nòmines percebudes.
- Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
- Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les Comunitats Autònomes i les Entitats Locals.
- En cas que sigui treballador per compte pròpia, s'aportarà el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o, si estigués percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en el que figuri la quantia mensual percebuda.

b) Per a la Titularitat dels béns:

- Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat corresponent respecte a cadascun dels membres de la unitat familiar.
- Escripures de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si s'escau, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si les hi hagués.

D'altra banda, el Reial Decret-Llei exigeix una declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se situat en l'àmbit d'aplicació d'aquesta norma.

**L'objectiu final de la norma es facilitar l'accés a persones que hagin estat desallotjades del seu habitatge habitual per impagament d'un préstec hipotecari, mitjançant contractes d'arrendament amb rendes assumibles en funció dels ingressos que percebin**, ja que el citat Reial Decret-Llei encomana al Govern espanyol que promogui amb el sector financer la constitució d'un Fons Social d'Habitatges propietat de les entitats de crèdit destinades a oferir cobertura a aquelles persones que hagin perdut el seu habitatge quan concorrin en elles les circumstàncies previstes en la referida normativa (disposició adicional única).

Les associacions de Jutges consideren que aquest Reial Decret-Llei es arbitrari i deficient, doncs no preveu la paralització dels interessos de demora, ni inclou als jubilats o altres supòsits igualment vulnerables, entre altres mancances, quedant acreditat que el problema de fons requereix necessàriament una reforma de la Llei Hipotecària.