

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

El pasado viernes 16 de noviembre de 2012, se publicó el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, cuya entrada en vigor se produjo ese mismo día.

Según la Exposición de Motivos, su objetivo es hacer frente, sin más demora, a la situación de enorme dificultad que están viviendo las familias que sufren diariamente el desalojo de sus hogares, para evitar que la actual adversidad económica dé lugar finalmente a su exclusión social, reforzando la protección de los deudores hipotecarios en situaciones especialmente graves.

La medida que se aprueba con el Real Decreto-ley 27/2012 es la **suspensión de los lanzamientos de su vivienda habitual de las familias en “riesgo de exclusión”**, de forma inmediata y por un plazo de dos años.

Esta medida, a diferencia del “Código de Buenas Prácticas” creado por el Real Decreto-Ley 6/2012, es de **carácter imperativo** para las entidades de crédito y demás acreedores hipotecarios.

El contenido del Real Decreto-Ley 27/2012 es el siguiente:

I.- ALCANCE DEL REAL DECRETO-LEY 27/2012

a) Suspensión de lanzamientos sobre viviendas habituales:

La suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales se extenderá durante dos años, a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 27/2012, que tuvo lugar el 16 de noviembre de 2012.

b) Procedimientos de ejecución hipotecaria afectados:

Esta medida se adoptará, de manera imperativa, en todos los procedimientos de ejecución hipotecaria, tanto los iniciados con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 27/2012, como los iniciados antes, si bien, en este último caso, la suspensión sólo será aplicable cuando no se hubiese ejecutado el lanzamiento.

c) Ámbito subjetivo:

La suspensión de los lanzamientos sólo se aplicará a determinados colectivos que se encuentren en situación de “*especial vulnerabilidad*”, entendiéndose por tales los que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- i. Familias numerosas.
- ii. Unidad familiar monoparental con dos hijos a su cargo.
- iii. Unidad familiar con un menor de tres años a su cargo.
- iv. Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33%, esté en situación de dependencia o padezca una enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- v. Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- vi. Unidad familiar en la que convivan en la misma vivienda, además del titular de la hipoteca o su cónyuge, uno o más parientes vinculados a ellos por parentesco de hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación de discapacidad, dependencia o que padezcan alguna enfermedad grave que les incapacite, de forma temporal o permanente, para realizar una actividad laboral.

- vii. Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, cuando la vivienda objeto de lanzamiento sea su domicilio habitual.

Por unidad familiar se entiende el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos que residan en la vivienda, con independencia de su edad.

d) Ámbito objetivo:

Además de encontrarse en unos de los supuestos de “*especial vulnerabilidad*”, para beneficiarse de las suspensión del lanzamiento, deberán cumplirse las siguientes circunstancias objetivas y económicas:

- i. Que el lanzamiento se produzca respecto de la **vivienda habitual**;
- ii. 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 (IPREM), que para el año 2012 está fijado, en cómputo mensual, en 532,51 euros, y, anualmente, en 7.455,14 euros.
- iii. Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la carga hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, un 1,5.
- iv. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- v. 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.

A diferencia del Real Decreto-ley 6/2012, en esta ocasión no se han limitado las medidas de protección a los deudores hipotecarios en función del importe de adquisición de las viviendas.

II.- ACREDITACIÓN DE LA SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD

El deudor hipotecario podrá acreditar su situación de “*especial vulnerabilidad*” en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, antes de la ejecución del lanzamiento.

La acreditación, según cada caso, se realizará conforme se expone a continuación:

- i. Ingresos de cada uno de los miembros de la unidad familiar: certificados de rentas, certificados de presentación del Impuesto de Patrimonio de los últimos cuatro ejercicios expedido por la AEAT, últimas tres nóminas percibidas, certificado administrativo con las prestaciones o subsidios por desempleo que se estén percibiendo, certificados de salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas o certificado de la AEAT si es trabajador por cuenta propia.
- ii. Número de personas que habitan en la vivienda: el libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho o certificado de empadronamiento de las personas que viven en la casa, con referencia al momento de la presentación y a los seis meses anteriores.
- iii. Bienes que poseen los miembros de la unidad familiar: certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad, escritura de compraventa de la vivienda y escritura de constitución de la garantía hipotecaria.

Asimismo, el deudor deberá presentar una declaración responsable sobre el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley.

III.- FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS

El Real Decreto 27/2012 incorpora un mandato al Gobierno para que emprenda las medidas necesarias para impulsar la constitución de un fondo social de viviendas, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas en situación de especial vulnerabilidad desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.

El objetivo de este fondo social será facilitar alquileres con rentas asumibles a personas en situación de especial vulnerabilidad que hayan sido desalojadas de sus viviendas.

Madrid, a 21 de noviembre de 2012