

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### XEFATURA DO ESTADO

**14115** *Real decreto lei 27/2012, do 15 de novembro, de medidas urxentes para reforzar a protección aos debedores hipotecarios.*

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A atención ás circunstancias excepcionais que atravesamos o noso país, motivadas pola crise económica e financeira, nas cales numerosas persoas que contrataron un préstamo hipotecario para a adquisición da súa vivenda habitual se encontran en dificultades para facer fronte ás súas obrigas, exige a adopción de medidas que, en diferentes formas, contribúan a aliviar a situación dos debedores hipotecarios.

Ben que a taxa de morosidade no noso país é baixa, hai que ter moi presente o drama social que supón, para cada unha das persoas ou familias que se encontran en dificultades para atender os seus pagamentos, a posibilidade de que, debido a esta situación, poidan ver incrementar as súas débedas ou chegar a perder a súa vivenda habitual.

O esforzo colectivo que están levando a cabo os cidadáns do noso país co fin de superar de maneira conxunta a situación de dificultade que atravesamos, require que, do mesmo xeito, e desde todos os sectores, se continúen adoptando medidas para garantir que ningún cidadán sexa conducido a unha situación de exclusión social.

Con este fin, cómpre afondar nas liñas que se foron desenvolvendo nos últimos tempos, para perfeccionar e reforzar o marco de protección aos debedores que, a causa de tales circunstancias excepcionais, viron alterada a súa situación económica ou patrimonial e se encontraron nunha situación merecedora de protección.

Sen prexuízo da necesidade de abordar unha reforma máis en profundidade do marco xurídico de tratamento ás persoas físicas en situación de sobreendebedamento e, en particular, de analizar melloras sobre os mecanismos de execución hipotecaria, neste momento requírese unha intervención pública inmediata que palie as circunstancias de maior gravidade social que se veñen producindo.

Para estes efectos apróbase este real decreto lei, cuxo obxecto fundamental consiste na suspensión inmediata e por un prazo de dous anos dos desafuzamentos das familias que se encontren nunha situación de especial risco de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional e temporal, afectará calquera proceso xudicial ou extraxudicial de execución hipotecaria polo cal se lle adxudique ao acredor a vivenda habitual de persoas pertencentes a determinados colectivos. Nestes casos, o real decreto lei, sen alterar o procedemento de execución hipotecaria, impide que se proceda ao lanzamento que culminaría co desaloxo das persoas.

A suspensión dos lanzamentos afectará as persoas que se encontren dentro dunha situación de especial vulnerabilidade. En efecto, para que un debedor hipotecario se encuentre neste ámbito de aplicación será necesario o cumprimento de dous tipos de requisitos. Dunha banda, os colectivos sociais que van poder acollerse son as familias numerosas, as familias monoparentais con dous fillos a cargo, aquelas que teñen un menor de tres anos ou algún membro discapacitado ou dependente, ou nas cales o debedor hipotecario se encuentre en situación de desemprego e esgotase as prestacións sociais, ou, finalmente, as vítimas de violencia de xénero.

Así mesmo, nas familias que se acollan a esta suspensión os ingresos non poderán superar o límite de tres veces o indicador público de renda de efectos múltiples. Ademais, é necesario que, nos catro anos anteriores ao momento da solicitude, a unidade familiar sufrise unha alteración significativa das súas circunstancias económicas, en termos de esforzo de acceso á vivenda.

A alteración significativa das súas circunstancias económicas mídese en función da variación da carga hipotecaria sobre a renda sufrida nos últimos catro anos. Finalmente, a

inclusión no ámbito de aplicación pasa polo cumprimento doutros requisitos, entre os cales se pode destacar que a cota hipotecaria resulte superior ao 50 por cento dos ingresos netos que perciba o conxunto dos membros da unidade familiar, ou que se trate dun crédito ou préstamo garantido con hipoteca que recaia sobre a única vivenda en propiedade do debedor e concedido para a súa adquisición.

A transcendencia desta previsión normativa é indubidable, pois garante que, durante este período de tempo, os debedores hipotecarios especialmente vulnerables non poidan ser desaloxados das súas vivendas, coa confianza de que, ao remate deste período, terán superado a situación de dificultade en que se poidan encontrar no momento actual.

Adicionalmente, este real decreto lei inclúe un mandato ao Goberno para que emprenda inmediatamente as medidas necesarias para impulsar, co sector financeiro, a constitución dun fondo social de vivendas destinadas a ofrecerlles cobertura a aquelas persoas que foron desaloxadas da súa vivenda habitual polo impagamento dun préstamo hipotecario. Este fondo debería mobilizar un amplo parque de vivendas, propiedade das entidades de crédito, en beneficio daquelas familias que só poden acceder a unha vivenda en caso de que as rendas se axusten á escaseza dos seus ingresos.

A adopción das medidas recollidas neste real decreto lei cumpre as notas de extraordinaria e urxente necesidade que se exigen no emprego da figura do real decreto lei e os requisitos que prevé o artigo 86 da Constitución española, pois ten como obxectivo facer fronte, sen máis demora, á situación de enorme dificultade que están a vivir as familias que sofren diariamente o desaloxo dos seus fogares, e trata, en definitiva, de evitar que esta adversidade económica se converta finalmente en exclusión social.

Na súa virtude, facendo uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución española, por proposta do ministro de Economía e Competitividade e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 15 de novembro de 2012,

#### DISPOÑO:

##### Artigo 1. *Suspensión dos lanzamentos sobre vivendas habituais de colectivos especialmente vulnerables.*

1. Ata transcorridos dous anos desde a entrada en vigor deste real decreto lei non procederá o lanzamento cando nun proceso xudicial ou extraxudicial de execución hipotecaria se lle adjudicase ao acredor, ou á persoa que actúe por conta del, a vivenda habitual de persoas que se encontren nos supostos de especial vulnerabilidade e nas circunstancias económicas previstas neste artigo.

2. Os supostos de especial vulnerabilidade a que se refire o número anterior son:

- a) Familia numerosa, de conformidade coa lexislación vixente.
- b) Unidade familiar monoparental con dous fillos a cargo.
- c) Unidade familiar da que forme parte un menor de tres anos.
- d) Unidade familiar en que algún dos seus membros teña declarada discapacidade superior ao 33 por cento, situación de dependencia ou enfermidade que o incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar unha actividade laboral.
- e) Unidade familiar en que o debedor hipotecario se encontre en situación de desemprego e esgotase as prestacións por desemprego.
- f) Unidade familiar coa cal convivan, na mesma vivenda, unha ou máis persoas que estean unidas co titular da hipoteca ou o seu cónxuxe por vínculo de parentesco ata o terceiro grao de consanguinidade ou afinidade, e que se encontren en situación persoal de discapacidade, dependencia, enfermidade grave que os incapacite acreditadamente de forma temporal ou permanente para realizar unha actividade laboral.
- g) Unidade familiar en que exista unha vítima de violencia de xénero, conforme o establecido na lexislación vixente, no caso de que a vivenda obxecto de lanzamento constitúa o seu domicilio habitual.

3. Para que sexa de aplicación o previsto no número 1 deberán concorrer, ademais dos supostos de especial vulnerabilidade previstos no número anterior, as circunstancias económicas seguintes:

- a) Que o conxunto dos ingresos dos membros da unidade familiar non supere o límite de tres veces o indicador público de renda de efectos múltiples.
- b) Que, nos catro anos anteriores ao momento da solicitude, a unidade familiar sufrise unha alteración significativa das súas circunstancias económicas, en termos de esforzo de acceso á vivenda.
- c) Que a cota hipotecaria resulte superior ao 50 por cento dos ingresos netos que perciba o conxunto dos membros da unidade familiar.
- d) Que se trate dun crédito ou préstamo garantido con hipoteca que recaia sobre a única vivenda en propiedade do debedor e concedido para a súa adquisición.

4. Para os efectos do previsto neste artigo entenderase:

- a) Que se produciu unha alteración significativa das circunstancias económicas cando o esforzo que represente a carga hipotecaria sobre a renda familiar se multiplícase por cando menos o 1,5.
- b) Por unidade familiar a composta polo debedor, o seu cónxuxe non separado legalmente ou parella de feito inscrita e os fillos, con independencia da súa idade, que residan na vivenda, incluíndo os vinculados por unha relación de tutela, garda ou acollemento familiar.

#### Artigo 2. *Acreditación.*

A concorrencia das circunstancias a que se refire este real decreto lei acreditaráa o debedor en calquera momento do procedemento de execución hipotecaria e antes da execución do lanzamento, ante o xuíz ou o notario encargado do procedemento, mediante a presentación dos seguintes documentos:

a) Percepción de ingresos polos membros da unidade familiar:

1.º Certificado de rendas e, de ser o caso, certificado relativo á presentación do imposto de patrimonio, expedido pola Axencia Estatal de Administración Tributaria con relación aos últimos catro exercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido pola entidade xestora das prestacións, en que figure a contía mensual percibida en concepto de prestacións ou subsidios por desemprego.

4.º Certificado acreditativo dos salarios sociais, rendas mínimas de inserción ou axudas análogas de asistencia social concedidas polas comunidades autónomas e as entidades locais.

5.º En caso de traballador por conta propia, achegarase o certificado expedido pola Axencia Estatal de Administración Tributaria ou, de estar percibindo a prestación por cesamento de actividade, o certificado expedido polo órgano xestor en que figure a contía mensual percibida.

b) Número de persoas que habitan a vivenda:

1.º Libro de familia ou documento acreditativo da inscrición como parella de feito.

2.º Certificado de empadramento relativo ás persoas empadroadas na vivenda, con referencia ao momento da presentación dos documentos acreditativos e aos seis meses anteriores.

c) Titularidade dos bens:

1.º Certificados de titularidades expedidos polo Rexistro da Propiedade en relación con cada un dos membros da unidade familiar.

2.º Escrituras de compravenda da vivenda e de constitución da garantía hipotecaria e outros documentos xustificativos, se é o caso, do resto das garantías reais ou persoais constituídas, se as houber.

d) Declaración responsable do debedor ou debedores relativa ao cumprimento dos requisitos exixidos para considerarse situado no ámbito de aplicación deste real decreto.

Disposición adicional única. *Fondo social de vivendas.*

Encoméndaselle ao Goberno que promova co sector financeiro a constitución dun fondo social de vivendas propiedade das entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquelas persoas que fosen desaloxadas da súa vivenda habitual polo impagamento dun préstamo hipotecario, cando concorran nelas as circunstancias previstas no artigo 1 do presente real decreto lei. Este fondo social de vivendas terá por obxectivo facilitarlles o acceso a estas persoas a contratos de arrendamento con rendas asumibles en función dos ingresos que perciban.

Disposición transitoria única. *Procedementos en curso.*

Esta norma será de aplicación aos procesos xudiciais ou extraxudiciais de execución hipotecaria que se iniciasen no momento da entrada en vigor deste real decreto lei, nos cales non se executase o lanzamento.

Disposición derradeira primeira. *Títulos competenciais.*

Este real decreto lei dítase ao abeiro do disposto nas regras 6.ª, 8.ª, 11.ª, 13.ª e 14.ª do artigo 149.1 da Constitución española, que lle atribúen ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil e procesual, lexislación civil, bases da ordenación do crédito, banca e seguros, bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica e facenda xeral e débeda do Estado, respectivamente.

Disposición derradeira segunda. *Entrada en vigor.*

Este real decreto lei entrará en vigor o día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 15 de novembro de 2012.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,  
MARIANO RAJOY BREY