

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

14115 *Reial Decret Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris.*

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'atenció a les circumstàncies excepcionals que travessa el nostre país, motivades per la crisi econòmica i financera, en les quals nombroses persones que van contractar un préstec hipotecari per a l'adquisició de la seua vivenda habitual es troben en dificultats per a fer front a les seues obligacions, exigix l'adopció de mesures que, en diferents formes, contribuïsquen a alleujar la situació dels deutors hipotecaris.

Si bé la taxa de morositat al nostre país és baixa, cal tindre molt present el drama social que suposa, per a cada una de les persones o famílies que es troben en dificultats per a atendre els seus pagaments, la possibilitat que, a causa d'esta situació, puguen veure incrementar-se els seus deutes o arribar a perdre la seua vivenda habitual.

L'esforç col·lectiu que duen a terme els ciutadans del nostre país a fi de superar de manera conjunta la situació de dificultat que travessem requerix que, de la mateixa manera, i des de tots els sectors, es continuen adoptant mesures per a garantir que cap ciutadà és conduït a una situació d'exclusió social.

Amb este fi, és necessari aprofundir en les línies que s'han anat desenrotllant en els últims temps, per a perfeccionar i reforçar el marc de protecció als deutors que, a causa de les dites circumstàncies excepcionals, han vist alterada la seua situació econòmica o patrimonial i s'han trobat en una situació mereixedora de protecció.

Sense perjudi de la necessitat d'abordar una reforma més en profunditat del marc jurídic de tractament a les persones físiques en situació de sobreendeutament i, en particular, d'analitzar millores sobre els mecanismes d'execució hipotecària, en este moment es requerix una intervenció pública immediata que pal·lie les circumstàncies de més gravetat social que es produïxen.

A este efecte, s'aprova este reial decret llei, l'objecte fonamental del qual consistix en la suspensió immediata i per un termini de dos anys dels desnonaments de les famílies que es troben en una situació d'especial risc d'exclusió. Esta mesura, amb caràcter excepcional i temporal, afectarà qualsevol procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària pel qual s'adjudique al creditor la vivenda habitual de persones pertanyents a determinats col·lectius. En estos casos, el reial decret llei, sense alterar el procediment d'execució hipotecària, impedi que es procedisca al llançament que culminaria amb el desallotjament de les persones.

La suspensió dels llançaments afectarà les persones que es troben dins d'una situació d'especial vulnerabilitat. En efecte, perquè un deutor hipotecari es trobe en este àmbit d'aplicació serà necessari el compliment de dos tipus de requisits. D'un costat, els col·lectius socials que podran acollir-s'hi són les famílies nombroses, les famílies monoparentals amb dos fills a càrrec, les que tenen un menor de tres anys o algun membre discapacitat o dependent, o aquelles en les quals el deutor hipotecari es trobe en situació de desocupació i haja esgotat les prestacions socials, o, finalment, les víctimes de violència de gènere.

Així mateix, en les famílies que s'acullen a esta suspensió els ingressos no podran superar el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. A més, és necessari que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar haja patit una alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a la vivenda.

L'alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques es mesura en funció de la variació de la càrrega hipotecària sobre la renda patida en els últims quatre anys.

Finalment, la inclusió en l'àmbit d'aplicació passa pel compliment d'altres requisits, entre els quals es poden destacar que la quota hipotecària resulte superior al 50 per cent dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar, o que es tracte d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaiga sobre l'única vivenda en propietat del deutor i concedit per a l'adquisició d'esta.

La transcendència d'esta previsió normativa és indubtable, perquè garantix que durant este període de temps els deutors hipotecaris especialment vulnerables no puguen ser desallotjats de les seues vivendes, amb la confiança que, a la finalització d'este període, hauran superat la situació de dificultat en què es puguen trobar en el moment actual.

Adicionalment, este reial decret llei inclou un mandat al Govern perquè emprenga immediatament les mesures necessàries per a impulsar, amb el sector financer, la constitució d'un fons social de vivendes destinades a oferir cobertura a aquelles persones que hagen sigut desallotjades de la seua vivenda habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari. Este fons hauria de mobilitzar un ampli parc de vivendes, propietat de les entitats de crèdit, en benefici d'aquelles famílies que només poden accedir a una vivenda en cas que les rendes s'ajusten a l'escassetat dels seus ingressos.

L'adopció de les mesures que preveu este reial decret llei complix les notes d'extraordinària i urgent necessitat que s'exigixen en l'ús de la figura del reial decret llei, i es complixen els requisits que preveu l'article 86 de la Constitució Espanyola, perquè té com a objectiu fer front, sense més demora, a la situació d'enorme dificultat que viuen les famílies que patixen diàriament el desallotjament de les seues llars i tracta, en definitiva, d'evitar que esta adversitat econòmica es convertisca finalment en exclusió social.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització continguda en l'article 86 de la Constitució Espanyola, a proposta del ministre d'Economia i Competitivitat, i amb la deliberació prèvia del Consell de ministres en la seua reunió del dia 15 de novembre de 2012,

DECRETE:

Article 1. *Suspensió dels llançaments sobre vivendes habituals de col·lectius especialment vulnerables.*

1. Fins que hagen transcorregut dos anys des de l'entrada en vigor d'este reial decret llei, no serà procedent el llançament quan en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària s'haja adjudicat al creditor, o a la persona que actue pel seu compte, la vivenda habitual de persones que es troben en els supòsits d'especial vulnerabilitat i en les circumstàncies econòmiques previstes en este article.

2. Els supòsits d'especial vulnerabilitat a què es referix l'apartat anterior són:

- a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
- b) Unitat familiar monoparental amb dos fills a càrrec.
- c) Unitat familiar de la qual forme part un menor de tres anys.
- d) Unitat familiar en la qual algun dels seus membres tinga declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapacite acreditadament de manera permanent per a realitzar una activitat laboral.
- e) Unitat familiar en la qual el deutor hipotecari es trobe en situació de desocupació i haja esgotat les prestacions per desocupació.
- f) Unitat familiar amb la qual convisquen, en la mateixa vivenda, una o més persones que estiguen 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 troben en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapacite acreditadament de manera temporal o permanent per a realitzar una activitat laboral.
- g) Unitat familiar en la qual hi haja una víctima de violència de gènere, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, en cas que la vivenda objecte de llançament constituísca el seu domicili habitual.

3. Perquè s'aplique el que preveu l'apartat 1 hauran de concórrer, a més dels supòsits d'especial vulnerabilitat previstos en l'apartat anterior, les circumstàncies econòmiques següents:

- a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no supere el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.
- b) Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar haja patit una alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a la vivenda.
- c) Que la quota hipotecària resulte superior al 50 per cent dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar.
- d) Que es tracte d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaiga sobre l'única vivenda en propietat del deutor i concedit per a l'adquisició d'esta.

4. Als efectes del que preveu este article, es considerarà:

- a) Que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que represente la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'haja multiplicat almenys per 1,5.
- b) Com a unitat familiar, la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, i els fills, amb independència de la seua edat, que residisquen en la vivenda, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

Article 2. *Acreditació.*

La concurrència de les circumstàncies a què es referix este reial decret llei serà acreditada pel deutor en qualsevol moment del procediment d'execució hipotecària i abans de l'execució del llançament, davant del jutge o el notari encarregat del procediment, per mitjà de la presentació dels documents següents:

a) Percepció d'ingressos pels membres de la unitat familiar:

1r. Certificat de rendes, i si és el cas, certificat relatiu a la presentació de l'Impost de Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària amb relació als últims quatre exercicis tributaris.

2n. Últimes tres nòmines percebudes.

3r. Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions en el qual figure la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

4t. Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.

5t. En cas de treballador pel seu compte, s'aportarà el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o, si percep la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figure la quantia mensual percebuda.

b) Nombre de persones que habiten en la vivenda:

1r. Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.

2n. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en la vivenda, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

c) Titularitat dels béns:

1r. Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cada un dels membres de la unitat familiar.

2n. Escritures de compravenda de la vivenda i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si és el cas, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi ha.

d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se situat en l'àmbit d'aplicació d'este reial decret.

Disposició addicional única. *Fons social de vivendes.*

S'encomana al Govern que promoga amb el sector financer la constitució d'un fons social de vivendes propietat de les entitats de crèdit, destinades a oferir cobertura a aquelles persones que hagen sigut desallotjades de la seua vivenda habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari, quan concórreguen en elles les circumstàncies previstes en l'article 1 del present reial decret llei. Este fons social de vivendes tindrà com a objectiu facilitar a estes persones l'accés a contractes d'arrendament amb rendes assumibles en funció dels ingressos que perceben.

Disposició transitòria única. *Procediments en curs.*

Esta norma serà aplicable als processos judicials o extrajudicials d'execució hipotecària que s'hagen iniciat a l'entrada en vigor d'este reial decret llei, en els quals no s'haja executat el llançament.

Disposició final primera. *Títols competencials.*

Este reial decret llei es dicta a l'empara del que disposen les regles 6a, 8a, 11a, 13a i 14a de l'article 149.1 de la Constitució Espanyola, que atribuïxen a l'Estat la competència exclusiva sobre legislació mercantil i processal, legislació civil, bases de l'ordenació del crèdit, banca i assegurances, bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i hisenda general i deute de l'Estat, respectivament.

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

Este reial decret llei entrarà en vigor el dia que es publique en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 15 de novembre de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY