

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

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

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'atenció a les circumstàncies excepcionals que viu el nostre país, motivades per la crisi econòmica i financera, en què nombroses persones que van contractar un préstec hipotecari per a l'adquisició del seu habitatge habitual tenen dificultats per fer-se càrrec de les seves obligacions, exigeix l'adopció de mesures que, de diferents formes, contribueixin a alleujar la situació dels deutors hipotecaris.

Si bé la taxa de morositat al nostre país és baixa, cal tenir molt present el drama social que suposa, per a cada una de les persones o famílies que tenen dificultats per atendre els seus pagaments, la possibilitat que, a causa d'aquesta situació, puguin veure que s'incrementen els seus deutes o puguin arribar a perdre el seu habitatge habitual.

L'esforç col·lectiu que estan portant a terme els ciutadans del nostre país amb la finalitat de superar de manera conjunta la situació de dificultat que passem, requereix que, de la mateixa manera, i des de tots els sectors, es continuïn adoptant mesures per garantir que cap ciutadà sigui conduït a una situació d'exclusió social.

Amb aquest fi, cal aprofundir en les línies que s'han anat desenvolupant en els últims temps, per perfeccionar i reforçar el marc de protecció als deutors que, a causa d'aquestes circumstàncies excepcionals, han vist alterada la seva situació econòmica o patrimonial i s'han trobat en una situació mereixedora de protecció.

Sense perjudici de la necessitat d'emprendre una reforma en més 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 aquest moment es requereix una intervenció pública immediata que pal·liï les circumstàncies de més gravetat social que es produeixen.

A aquests efectes, s'aprova aquest Reial decret llei, l'objecte fonamental del qual consisteix en la suspensió immediata i per un termini de dos anys dels desnonaments de les famílies que es trobin en una situació d'especial risc d'exclusió. Aquesta mesura, amb caràcter excepcional i temporal, afecta 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 aquests casos, el Reial decret llei, sense alterar el procediment d'execució hipotecària, impedeix que es procedeixi al llançament que culminaria amb el desallotjament de les persones.

La suspensió dels llançaments afecta les persones que es trobin dins d'una situació d'especial vulnerabilitat. En efecte, perquè un deutor hipotecari es trobi en aquest àmbit d'aplicació és necessari el compliment de dos tipus de requisits. D'una banda, els col·lectius socials que es poden acollir 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 en les quals el deutor hipotecari estigui en situació d'atur i hagi esgotat les prestacions socials o, finalment, les víctimes de violència de gènere.

Així mateix, en les famílies que s'acullin a aquesta suspensió, els ingressos no poden 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 hagi patit una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge.

L'alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques es mesura en funció de la variació de la càrrega hipotecària sobre la renda soferta 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 sigui superior al 50 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar, o que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaigui sobre l'únic habitatge en propietat del deutor i concedit per adquirir-lo.

La transcendència d'aquesta previsió normativa és indubtable, ja que garanteix que durant aquest període de temps els deutors hipotecaris especialment vulnerables no puguin ser desallotjats dels seus habitatges, amb la confiança que, quan finalitzi aquest període, hauran superat la situació de dificultat en què es puguin trobar en el moment actual.

Adicionalment, aquest Reial decret llei inclou un mandat al Govern perquè emprengui immediatament les mesures necessàries per impulsar, amb el sector financer, la constitució d'un fons social d'habitatges destinats a oferir cobertura a les persones que hagin estat desallotjades del seu habitatge habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari. Aquest fons hauria de mobilitzar un ampli parc d'habitatges, propietat de les entitats de crèdit, en benefici de les famílies que només poden accedir a un habitatge en cas que les rendes s'ajustin a l'escassetat dels seus ingressos.

L'adopció de les mesures que preveu aquest Reial decret llei compleix les notes de necessitat extraordinària i urgent que s'exigeixen en l'ús de la figura del Reial decret llei, i es compleixen els requisits que preveu l'article 86 de la Constitució espanyola, ja que té com a objectiu fer front, sense més demora, a la situació d'enorme dificultat que viuen les famílies que pateixen diàriament el desallotjament de les seves llars i, en definitiva, procura evitar que aquesta adversitat econòmica es converteixi finalment en exclusió social.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté 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 reunió del dia 15 de novembre de 2012,

DISPOSO:

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

1. Fins que hagin transcorregut dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, no serà procedent el llançament quan, en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària, s'hagi adjudicat al creditor, o a persona que actuï pel seu compte, l'habitatge habitual de persones que es trobin en els supòsits d'especial vulnerabilitat i en les circumstàncies econòmiques que preveu aquest article.

2. Els supòsits d'especial vulnerabilitat a què es refereix 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 formi part un menor de tres anys.
- d) Unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per dur a terme una activitat laboral.
- e) Unitat familiar en què el deutor hipotecari estigui en situació d'atur i hagi esgotat les prestacions per atur.
- f) Unitat familiar amb la qual convisquin, 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 dur a terme una activitat laboral.
- g) Unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, en cas que l'habitatge objecte de llançament constitueixi el seu domicili habitual.

3. Perquè sigui aplicable el que preveu l'apartat 1 han de concórrer, a més dels supòsits d'especial vulnerabilitat que preveu l'apartat anterior, 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.
- b) Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge.
- c) Que la quota hipotecària sigui superior al 50 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat 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 adquirir-lo.

4. Als efectes del que preveu aquest article s'entén:

- a) 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.
- b) Per unitat familiar la que componen el deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

Article 2. *Acreditació.*

La concurrència de les circumstàncies a què es refereix aquest Reial decret llei l'ha d'acreditar el 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, mitjançant la presentació dels documents següents:

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

1r Certificat de rendes, i si s'escau, 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 què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per atur.

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.

5è En cas de treballador per compte propi, s'ha d'aportar 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 figuri la quantia mensual percebuda.

- b) Nombre de persones que habiten a l'habitatge:

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

2n Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, 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 Escripcions 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 n'hi ha.

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

Disposició addicional única. *Fons social d'habitatges.*

S'encomana al Govern 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 les persones que hagin estat desallotjades del seu habitatge habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari, quan hi concorrin les circumstàncies que preveu l'article 1 d'aquest Reial decret llei. Aquest fons social d'habitatges té per objectiu facilitar l'accés a aquestes persones a contractes d'arrendament amb rendes assumibles en funció dels ingressos que percebin.

Disposició transitòria única. *Procediments en curs.*

Aquesta norma és aplicable als processos judicials o extrajudicials d'execució hipotecària que s'hagin iniciat a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, en els quals no s'hagi executat el llançament.

Disposició final primera. *Títols competencials.*

Aquest 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 atribueixen 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.*

Aquest Reial decret llei entra en vigor el dia de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 15 de novembre de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY