



MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

El pasado día 16 de noviembre de 2012, se publicaba en el BOE nº 276 el **RD-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios**, entrando en vigor ese mismo día. Se daba así respuesta a la situación por la que actualmente se encuentran atravesando multitud de deudores hipotecarios, cuya situación económica y personal les impide hacer frente a sus deudas.

El Real Decreto centra su atención en la difícil tesitura por la que atraviesa hoy día nuestro país, motivada por la crisis económica y financiera principalmente, situación en la que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en serias dificultades para hacer frente a sus obligaciones derivadas del mismo, con el drama social que ello supone. En este sentido, el Gobierno ha tenido que intervenir de forma inmediata a los efectos de intentar paliar las circunstancias de mayor gravedad y exclusión social que se vienen produciendo.

Así, el objeto del Real Decreto consiste en proceder a la **suspensión inmediata y por un plazo de 2 años de los desahucios** de las familias que se encuentren en una **situación de especial riesgo de exclusión**. Esta medida, de carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de

personas pertenecientes a determinados colectivos, impidiéndose que se proceda al lanzamiento que culminaría con su desalojo. Se garantiza así que durante ese tiempo los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de dicho período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento presente.

En consecuencia, la suspensión de los lanzamientos afectará, a los siguientes supuestos de **situación de especial vulnerabilidad**:

- Familias numerosas.
- Unidad familiar monoparental con dos hijos a su cargo.
- Unidad familiar de la que forme parte un menor de 3 años.
- Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia,



o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

- Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

No obstante, en las familias que pretendan acogerse a esta suspensión, deberán reunirse, asimismo, las siguientes **circunstancias económicas**:

- El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no puede superar el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- En los 4 años anteriores a la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, entendiéndose por alteración significativa el caso en que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado, al menos, por 1,5.
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- 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.

La concurrencia de todas estas circunstancias deberá acreditarse por el deudor hipotecario en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria

y **antes del lanzamiento**, ante el juez o el notario encargado del mismo.

Finalmente, el Real Decreto incluye, en su Disposición Adicional Única, un mandato al Gobierno para emprender de un modo inmediato las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un **Fondo Social de Viviendas** propiedad de las entidades de crédito, a los efectos de movilizar el tremendo parque de viviendas que éstas poseen, facilitando el acceso a las mismas a las personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, mediante contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que éstas perciban.

Conclusión: Esta reforma acometida de urgencia por el Gobierno pretende la protección de los deudores hipotecarios en un momento de difícil coyuntura económica, donde hacer frente al pago de las deudas derivadas de préstamos hipotecarios se ha vuelto, para determinados colectivos especialmente vulnerables, bastante complicado. No obstante, quedan algunas preguntas en el aire, como por ejemplo ¿la suspensión del desalojo paraliza, también, el devengo de los intereses de demora?, ¿qué ocurre con padres solteros con un hijo mayor de tres años?, ¿y con los jubilados?, ¿a las familias ya desalojadas sólo les queda la posibilidad de acogerse al fondo social de viviendas o sería posible una aplicación retroactiva favorable del plazo de suspensión de 2 años?, etc. Esperemos que pronto se dé respuesta a estas cuestiones.