

LA PARALIZACIÓN DE DESAHUCIOS HIPOTECARIOS¹ (RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios)

Encarna Cordero Lobato

Catedrática de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

La última medida adoptada sobre el problema de los desahucios ha sido la de suspender los lanzamientos sobre viviendas habituales en los términos establecidos en los dos artículos del RDL 27/2012, de 15 de noviembre:

- 1. El lanzamiento se suspende hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor del RDL** (el 17 de noviembre), con independencia de cuándo se iniciara el procedimiento de ejecución hipotecaria.
- 2. Sólo afecta a lanzamientos que se ordenen en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria y, por tanto, no a aquellos que se adopten en otra clase de procedimiento.** De este modo, no están afectados por la suspensión los lanzamientos que se ordenen para ejecutar la sentencia que ponga fin a un procedimiento declarativo, y hay que tener en cuenta que el acreedor hipotecario goza de libertad para elegir la clase de procedimiento (declarativo, ejecutivo ordinario o ejecutivo especial judicial o extrajudicial) en que prefiere hacer efectivo su crédito.
- 3. No están afectados todos los procedimientos de ejecución hipotecaria, sino sólo aquellos en los que se hubiera aprobado una adjudicación «al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta».** Se trata de una limitación extraordinariamente importante, porque a diferencia de otras disposiciones relativas al sector bancario *no se ha determinado sin más que estén afectadas*

¹ Trabajo realizado con la ayuda del proyecto "Grupo de investigación y centro de investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo" concedido por el Ministerio de Economía y Competitividad, DER 2011-28562 (Resolución de 23 de diciembre de 2011).

las adjudicaciones al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo (v., por ejemplo, el art. 5 del RDL 18/2012, sobre saneamiento y venta de activos del sector financiero). Adjudicarse la vivienda actuando por cuenta del acreedor es hacerlo en interés del acreedor y con obligación de comunicarle los efectos de la compra judicial (sería representación indirecta, arts. 1709 y 1717 CC), lo que no tiene por qué suceder cuando una sociedad del grupo (incluso íntegramente participada por el ejecutante) se adjudica el inmueble sin obligación de transmitir los efectos de la venta judicial al acreedor. En definitiva, **no están afectadas por la suspensión de lanzamientos las adjudicaciones a terceros que no representen al acreedor, sean o no sociedades de su grupo, ni siquiera aunque este tercero fuera elegido por el acreedor que se hubiera reservado la facultad de ceder el remate a un tercero**, tal como permite la legislación procesal (art. 647.3 LEC). Siendo esto así, las dificultades que este RDL pueda ocasionar al ejecutante son fácilmente sorteables.

- 4. Tampoco están afectados los procedimientos de ejecución hipotecaria cuando el crédito hipotecario no fue concedido para la adquisición de la vivienda sino para cualquier otra finalidad, ni tampoco cuando el propietario de la vivienda gravada no es el deudor de este crédito.**
- 5. Es indiferente cuál ha sido el valor por el que el acreedor (o el tercero que actúa por su cuenta), se han adjudicado el inmueble.** De hecho, la medida de suspensión podría adoptarse incluso en el hipotético caso en que el valor de adjudicación coincidiera con el de tasación.
- 6. No hay suspensión del lanzamiento cuando la vivienda hipotecada se realiza por un medio distinto a la subasta,** a través de las otras dos modalidades de realización, de uso poco frecuente (la enajenación a cargo de entidad especializada o el convenio de realización), en ambos casos, aunque el adquirente sea precisamente el ejecutante o un tercero que actúe por su cuenta.
- 7. Estrategias del consumidor: ¿dación en pago o suspensión del lanzamiento?** El propietario no lanzado no paga ninguna contraprestación por el uso del inmueble, ni siquiera cuando el valor de adjudicación no ha sido suficiente para extinguir totalmente la deuda, que, como veremos, sigue generando intereses. Se dispensa así un trato diferente y mucho más beneficioso que el que tienen los que han consentido una dación en pago conforme al RDL 6/2012, pues éstos -que pueden continuar en el uso del inmueble por dos años como arrendatarios- sí deben pagar una determinada renta. Si bien este coste adicional hace preferible la suspensión del lanzamiento a la dación, lo cierto es que, vistas las limitaciones en su ámbito de aplicación, será preferible pactar una dación en pago antes que esperar al lanzamiento pues sólo en el momento de la adjudicación podrá saberse si concurren o no los requisitos de la norma, momento éste en que sería demasiado tarde para solicitar una dación en pago, lo que, conforme al RDL 6/2012, sólo puede hacerse antes de que se anuncie la subasta.

8. Es indiferente si el acreedor ha suscrito o no el Código de Buenas Prácticas regulado en el RDL 6/2012.
9. La norma sólo es imperativa para la entidad, que deberá soportar el no lanzamiento que se ordene cuando el Juez lo acuerde porque concurren todos los requisitos legales. No cabe una renuncia anticipada del deudor a ejercitar esta facultad.
10. Más allá de lo que sea exigible conforme a la buena fe procesal, el deudor no está obligado a poner en conocimiento del acreedor su deseo de solicitar la suspensión ni a solicitarla en cuanto le sea posible.
11. La norma permite suspender al lanzamiento, pero no se suspenden los efectos propios de la adjudicación, de modo que **el adjudicatario es propietario desde el auto de adjudicación a todos los efectos** (por ejemplo, fiscales).
12. Tampoco se suspenden los efectos propios del incumplimiento de la obligación en la parte de la deuda que no haya sido extinguida con la adjudicación, de modo que **seguirán devengándose intereses de demora** (dentro de los límites impuestos por la Ley 6/2012).
13. La medida de suspensión sólo puede beneficiar a los denominados "colectivos especialmente vulnerables", tal como han sido definidos por el Legislador en el art. 1.2², situaciones que, de acuerdo con la norma, han de producirse en el momento en que se solicite la suspensión del lanzamiento.

² Se trata de los siguientes:

- a) Familias numerosas.
- b) Unidad familiar monoparentales con dos hijos a cargo. Dado que la unidad familiar se define como la compuesta por el deudor, su cónyuge *no separado legalmente* o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar [art. 1.4 b)] y dada también la definición de familia monoparental en la regulación de Seguridad Social (la constituida por un solo progenitor con el que convive el hijo nacido o adoptado y que constituye el sustentador único de la familia, art. 185 del RDL 1/1994), hay que concluir que la norma no comprende a los deudores separados o divorciados, incluso aunque sólo uno de ellos contribuya al sostenimiento de la familia.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- e) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca (en rigor, el propietario de la vivienda hipotecada) 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, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- f) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género que viva en la vivienda hipotecada.

Además, en cualquiera de los casos anteriores, será necesario que se cumplan *simultáneamente todas las circunstancias siguientes*:

14. Si desea que se suspenda el lanzamiento, el deudor debe acreditar las circunstancias anteriores en cualquier momento anterior a la ejecución del lanzamiento, presentando una serie de documentos que en ciertos casos habrá de solicitar a determinados organismos³. A pesar de esta determinación legal, creemos que el ejercicio de la facultad de solicitar la suspensión no está condicionado a la presentación simultánea de la documentación referida, cuya entrega al solicitante por parte de los organismos afectados puede dilatarse en el tiempo. Estimamos que, de acuerdo con una práctica procesal extendida, **bastará con solicitar al Juez la suspensión, quien habrá de conceder un plazo razonable para la entrega de los documentos requeridos, sin que antes pueda tener lugar la ejecución del lanzamiento.**

15. La norma no afecta los lanzamientos ya ejecutados, aunque sí a los ya iniciados a su entrada en vigor siempre que no se hubiese ejecutado el lanzamiento (disposición transitoria única).

-
1. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere 3 veces el Indicador Múltiplo de Renta a Efectos Múltiples (en la actualidad, serían 19.230€ anuales).
 2. Que en los cuatro años anteriores a la solicitud de no lanzamiento la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, lo que tendrá lugar cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado al menos por 1,5.
 3. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
 4. Que se trate de un préstamo o crédito garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

³ Estos documentos están regulados en el art. 2. Se refieren a la percepción de ingresos (certificado de rentas y, en su caso, de patrimonio, relativo a los últimos cuatro ejercicios tributarios; tres últimas nóminas, certificado de gestores de prestaciones donde figure cuantía mensual de prestaciones o subsidios por desempleo; certificado acreditativo de salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas; en el caso de trabajadores por cuenta propia, certificado de la AEAT o, en su caso, del órgano gestor de la prestación por cese de actividad), al número de personas que habitan la vivienda (libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho, certificado de empadronamiento) y a la titularidad de los bienes (certificados registrales de titularidad en relación con cada miembro de la unidad familiar y escrituras de compraventa de la vivienda y de hipoteca, así como el resto de garantías reales o personales constituidas, si las hubiere). Además, el deudor solicitante habrá de entregar una declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de la norma.