

REAL DECRETO-LEY 27/2012 DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, de 15 de NOVIEMBRE.

Gracias Señor Presidente, Señorías,

- Tengo el honor de comparecer hoy en el Pleno del Congreso de los Diputados para **defender y solicitar su apoyo** para la convalidación y posterior tramitación como proyecto de ley del Real Decreto-Ley 27/2012, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, aprobado el pasado jueves 15 de noviembre por el Consejo de Ministros.
- Este RD-Ley supone dar una **respuesta urgente y paliativa** a las situaciones más dramáticas que viven muchas familias españolas. Como todos ustedes saben, muchos ciudadanos que contrataron un préstamo hipotecario para adquirir su vivienda habitual no pueden hoy hacerle frente, debido a las circunstancias económicas que les han sobrevenido.
- Estas familias representan la **cara más amarga de la crisis**. Son personas, a las que todos representamos, que han perdido no sólo su empleo, sino también su hogar.
- Como saben, uno de los principales objetivos de este Gobierno desde que tomó posesión es que nuestra economía vuelva al crecimiento y al empleo. Para ello, hemos puesto en marcha **un programa de reformas económicas** que persiguen la vuelta al crecimiento y a la sostenibilidad de nuestras cuentas públicas. Un programa que abarca un amplio paquete de reformas financieras y estructurales, como la del mercado laboral, la del mercado de bienes y servicios, la de la vivienda o la ley del mercado único, entre otras medidas de calado.

- Pero también somos muy conscientes de que, mientras estas reformas dan sus frutos plenamente, tenemos que adoptar **medidas urgentes y de naturaleza exclusivamente social** que logren atenuar la difícil situación por la que están pasando estas familias.

Señorías,

- El objetivo de este Real Decreto-Ley es proteger **a los colectivos de especial vulnerabilidad**. No debemos olvidar que los casos de insolvencia o morosidad son una clara minoría en nuestro país. La inmensa mayoría de los españoles, a pesar del difícil contexto económico, hacen frente al pago de su hipoteca. Y esto sólo es mérito de la sociedad española. Sirva de ejemplo, que la **morosidad hipotecaria** de las familias en España es de un 3,38%, cuando el negocio hipotecario representa el 40% del total del sector financiero.
- Tenemos que proteger a los colectivos más afectados por la crisis pero también tenemos que ser conscientes de que **no se pueden adoptar medidas** que alteren el diseño general de nuestro sistema normativo. Un sistema basado en el **principio de responsabilidad patrimonial universal**, que hemos construido entre todos y que todos tenemos la obligación de cumplir.
- Este principio es el **que ha permitido el acceso de muchas personas a una vivienda y** ha conducido a las bajas tasas de morosidad, a las que antes aludía. Debemos **encontrar el equilibrio** para no convertir el crédito o el acceso a la vivienda en un privilegio al que algunos no pudieran acceder.

Señorías,

- **Este Gobierno es el primero que en menos de un año** ha demostrado su preocupación ante el problema de los desahucios y que ha tomado medidas al respecto, como demuestra este RD-Ley que hoy traigo a esta Cámara.
- Un RD-ley que actúa **en dos direcciones**.
- En primer lugar, introduce la **suspensión inmediata** durante 2 años de lo que jurídicamente se conoce como lanzamiento, la fase final **del desahucio**. Una moratoria que afectará a todos los procesos de ejecución hipotecaria de los colectivos de mayor vulnerabilidad.
- En segundo lugar, el **impulso** de manera urgente para la creación de un **Fondo Social de Viviendas** destinadas al alquiler, a precios muy razonables, para personas que han perdido su vivienda.
- Para determinar quiénes son las familias que pueden acogerse a estas medidas, hemos tenido en cuenta dos variables: **las condiciones económicas y la situación familiar de este colectivo**.
- Respecto a las condiciones económicas, la suspensión de los lanzamientos **afectará** a los siguientes colectivos y circunstancias:
 - En primer lugar, a aquellos cuyos ingresos **no superen el límite de tres veces el IPREM**, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Como ustedes saben, este indicador está situado en 512,5 euros al mes en el año 2012, por lo que la renta de la unidad familiar no debe superar los 1.597 euros al mes ó los 19.170,4 euros anuales.

La elección **del IPREM** como criterio de referencia ha sido tomada de acuerdo con el Ministerio de Sanidad y Asuntos Sociales, porque es el indicador que aplica el Gobierno en materia de asistencia social.

- En segundo lugar, que la **cuota hipotecaria supere el 50%** de los ingresos netos de la unidad familiar.
- En tercer lugar, las unidades familiares tienen que haber sufrido **una alteración significativa de sus circunstancias económicas** en los cuatro años anteriores. Esto se produce cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado, al menos, en 1,5 en los últimos cuatro años. Por ejemplo, si suponía un 40% de la renta que ahora haya pasado a ser un 60%.
- Y en cuarto lugar, que se trate de **un crédito o préstamo garantizado con hipoteca** que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor.
- En lo que se refiere a las circunstancias familiares, el **tipo de colectivos** a los que afectará la suspensión de los lanzamientos, serán los siguientes:
 - **Familias numerosas.**
 - Familias **monoparentales con dos hijos a cargo.**
 - Las que **tengan un menor de tres años a su cargo** o algún miembro con **una discapacidad superior al 33%**, en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para realizar una actividad laboral.
 - Las unidades familiares en las que el deudor hipotecario se encuentre **en situación de desempleo** y haya agotado la prestación.

- Las unidades familiares en las que convivan en la misma vivienda **una o más personas con parentesco de hasta tercer grado** respecto del titular de la hipoteca o su cónyuge y que se encuentre en situación de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que incapacite de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
 - Las **víctimas de violencia de género**.
- Señorías, en definitiva, se trata de que las personas más desprotegidas y especialmente afectadas por la crisis económica **queden amparadas** por este RD-Ley.
 - Según los datos del INE, de los más de 17 millones de hogares que existen en España, un 45% estarían por debajo de la media de ingresos requerida.
 - De ellos, se ha calculado que **aproximadamente 445.000 familias** cumplen las otras dos condiciones económicas necesarias de forma simultánea, es decir, que pagan una hipoteca que supone más de un 50% de sus ingresos totales y que en los cuatro años anteriores han sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas.
 - A partir de aquí, aproximadamente un **25%** de estas 445.000 familias cumple con alguna de las circunstancias familiares anteriormente mencionadas. Esto quiere decir, que **alrededor de 120.000 familias** se les podrá aplicar la **moratoria de dos años** una vez hayan perdido su vivienda.
 - No obstante, calculamos que **la cifra final de familias beneficiadas estará por debajo de estas 120.000**, ya que no se dan, ni muchísimo menos, 120.000 desahucios por vivienda habitual en un año, lo que da

idea del esfuerzo que muchas familias españolas están haciendo para afrontar sus obligaciones en estas difíciles circunstancias.

- En cualquier caso, es una cifra muy significativa que da cuenta de la **trascendencia** de este RD-Ley. Estos colectivos tendrán una moratoria de **dos años** en el desalojo de su vivienda.
- El Gobierno confía en que este periodo de tiempo sea lo **suficientemente prudencial** para que estos deudores hipotecarios puedan superar la situación de especial dificultad que atraviesan en el momento actual.
- Señorías, me referiré ahora al **segundo eje de este RD-Ley**: la creación de un **Fondo Social de Viviendas** destinadas al alquiler social.
- Parece una paradoja que muchas familias se queden sin sus casas, mientras existen miles de viviendas vacías. Por eso, el Gobierno está impulsando **la creación de una bolsa de viviendas de alquiler a precios asumibles para estos colectivos**. Con la única finalidad de que aquellas personas que hayan perdido su hogar puedan acceder a una vivienda.
- El Ministerio de Economía está liderando **un diálogo con entidades financieras**, al que se incorporarán **colectivos sociales**, para ultimar los detalles de este fondo social.
- Entre las **cuestiones que se están debatiendo** se encuentran:
 - el ámbito de aplicación,
 - la oferta de viviendas,
 - las condiciones de alquiler y
 - la estructura de gestión del fondo.

- **Señorías, les puedo anunciar que a día de hoy ya tenemos el compromiso de bancos, cajas y cooperativas de constituir un fondo de aproximadamente 6.000 viviendas.**
- Al igual que sucedió con el Código de Buenas Prácticas, este Fondo de Viviendas será de **adhesión voluntaria**, pero tengo el convencimiento de que la mayoría de las entidades se unirán, y una vez que lo suscriban, tendrá **carácter obligatorio**.
- Señorías, estas medidas son las más urgentes, las que necesitan ponerse en marcha a la mayor brevedad posible. Sin embargo, este Gobierno está convencido de que **tiene que ir más allá y abordar una serie de mejoras en el funcionamiento del mercado hipotecario**.
- Consideramos que estas mejoras deben formar parte de esta ley y deben **contar con las aportaciones y el amplio respaldo de los grupos parlamentarios de esta Cámara**.
- Uno de los primeros puntos que debe mejorar esta ley es el funcionamiento del **Código de Buenas Prácticas** aprobado el pasado mes de marzo por el Gobierno.
- Como recordarán, este Código era de adhesión voluntaria para las entidades de crédito, **pero prácticamente la totalidad de entidades financieras se han adherido** a esta norma que ha supuesto un gran avance.
- Hace unos días conocíamos **el primer informe de evaluación** de la Comisión de Control del Código de Buenas Prácticas, cuyos **resultados** en sus tres primeros meses de aplicación han sido **los siguientes**.
- De las 101 entidades que suscribieron el Código, sólo 28 declararon haber recibido solicitudes de deudores que querían aliviar su situación de dificultad. Las 28 entidades resolvieron un total de 278 solicitudes. En

44 casos se produjo una reestructuración de la deuda pendiente de pago y en 8, la dación en pago y la extinción de la deuda.

- El resto de solicitudes, fueron **rechazadas por la entidad porque el deudor no cumplía con las condiciones requeridas.**
- Hay que tener en cuenta **que se refieren sólo a un trimestre de aplicación del Código de Buenas Prácticas.** Se trata incluso de un intervalo temporal inferior a los tres meses, ya que las entidades dispusieron hasta finales de julio para adherirse al Código.
- Señorías, nos encontramos ante una **medida pionera** en España, que necesita de un periodo mayor de tiempo para demostrar su eficacia.
- Les puedo avanzar ya que los datos del funcionamiento de este Código, en el segundo trimestre de su aplicación, de julio a septiembre, **muestran un claro aumento.**
- En este trimestre al que me refiero se han presentado **722 solicitudes nuevas**, de las que se han resuelto ya **604**. De estos expedientes:
 - 127 casos** consiguieron reestructurar de forma viable su deuda.
 - Y **en 34** se consiguió la dación en pago y la extinción de la deuda.
- Señorías, se trata, por lo tanto, de un **notable incremento en el funcionamiento** de este Reglamento.
- Sin embargo, este Gobierno **está dispuesto a estudiar nuevos umbrales** bajo los que se pueda aplicar este Código de Buenas Prácticas para que se beneficie **al mayor número de personas en circunstancias de vulnerabilidad posibles**, cumpliendo siempre con los criterios de responsabilidad patrimonial.
- También es nuestra voluntad que el informe de la Comisión de Seguimiento del Código de Buenas Prácticas **tenga carácter**

trimestral, en lugar de semestral, tal y como solicitaron en su momento algunos grupos parlamentarios.

- Además, confiamos en mejorar **durante la tramitación parlamentaria algunos aspectos importantes que rodean a los desahucios**:
 - **Revisar los intereses** de demora para que las personas situadas en el umbral de exclusión puedan afrontar con mayor solvencia el coste de su deuda.
 - **Dar más independencia a las sociedades de tasación frente a las instituciones bancarias.**
 - **Evitar en el futuro el sobreendeudamiento, fomentando conductas más prudentes especialmente en las compras de vivienda habitual.**
 - **Evitar cláusulas abusivas en las contrataciones hipotecarias.**
 - **Clarificar la comercialización de hipotecas extremadamente complejas, por ejemplo, las contratadas en moneda extranjera.**
- Quiero recordarles que este Gobierno ha aprobado un RD-Ley para proteger a los deudores hipotecarios de especial vulnerabilidad, **de manera urgente porque así lo requería la situación. Continuamos abiertos** al diálogo y a la negociación política en su tramitación parlamentaria como proyecto de ley.
- El empeño de este Gobierno es contar con las aportaciones de todos los grupos parlamentarios. Estamos absolutamente abiertos a la toma de nuevas actuaciones y queremos llegar al máximo consenso posible. Una situación de una naturaleza como ésta no exige menos por nuestra parte.

- Concluyo ya, Señorías, reiterándoles la consecuencia inmediata del RD-ley que este Gobierno ha traído hoy a la Cámara: **que los colectivos más desfavorecidos en riesgo de desahucio van a permanecer en sus viviendas durante dos años.**
- Por eso y por todos los motivos anteriormente expuestos, Señorías, **les pido y confío** en que me den su apoyo para su convalidación y posterior tramitación como proyecto de ley.

Muchas Gracias.