

PROPUESTA DEL CERMI DIRIGIDA A AMPLIAR LA MORATORIA DEL LANZAMIENTO DE VIVIENDAS DE PERSONAS QUE SE ENCUENTREN EN LOS SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD (ARRENDAMIENTOS URBANOS)

Justificación

El Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y, posteriormente, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, establecieron la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. La discapacidad se considera situación de especial riesgo de exclusión.

Ante el anuncio de ministro de Economía, Luís de Guindos, de la intención del Gobierno de prorrogar la moratoria por préstamos hipotecarios de 2 años aprobada en 2012, que expira en próximos meses, se solicita que no se limite solo a los supuestos de ejecución hipotecaria, sino que se extienda a los que traen causa de contratos de arrendamientos de viviendas.

En estos años de aplicación de esta legislación se ha evidenciado que no todas las situaciones de extrema necesidad social estaban amparadas por esta normativa, y que muchos casos sangrantes de lanzamientos de personas vulnerables seguían produciéndose por derivar su desahucio de un contrato de alquiler y no de una hipoteca.

No hay justificación para este trato desigual en función del origen desencadenante del desahucio, pues el daño social es el mismo en ambos casos, y merece idéntica protección.

Las personas con discapacidad, o las familias en las que viven aquellas, sufren unas condiciones de vulnerabilidad netamente superiores en los casos en que se produzca la pérdida de la vivienda.

Es sabido que las tasas de actividad y de empleo de este colectivo son mucho menores que las del resto de la población. Así, solo 27 de cada 100 personas con discapacidad en edad laboral trabajan (veinte puntos por debajo de las personas sin discapacidad).

Además, las personas con discapacidad presentan resultados inferiores al resto de los ciudadanos en lo que se refiere al acceso a los recursos básicos para el desarrollo de la vida económica. Según el *“estudio sobre el agravio comparativo económico que origina la discapacidad”*[[1]](#footnote-2), las personas con discapacidad y sus familias deben hacer frente a un gasto extraordinario como consecuencia de su discapacidad y el gasto por motivo de discapacidad es más alto que la medida a medida que aumenta la intensidad de la discapacidad y en determinados tipos de esta(discapacidad intelectual o del desarrollo, parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad física o sensorial en grado igual o superior al 65%, entre otras).

El estudio antes reseñado revela, asimismo, que, entre los conceptos principales de gasto motivado por discapacidad, destacan los relacionados con la autonomía personal y la obtención y adecuación de la vivienda.

El mayor gasto que supone la discapacidad de algún miembro de una familia se une al hecho de que los hogares en los que viven personas con discapacidad tienen menores ingresos que los hogares en los que no viven personas con discapacidad. A partir de los datos de la EDAD 2008 puede estimarse que el ingreso anual medio de los hogares en los que residen personas con discapacidad es aproximadamente un 25 % inferior al de los hogares en los que no residen personas con discapacidad. Hay que insistir que, como en el caso de los gastos, los ingresos disminuyen a medida que aumenta la severidad y tipo de discapacidad.

En definitiva, las personas con discapacidad y las familias que las tengan en su seno, no solo tienen mayores dificultades a la hora de afrontar cuotas hipotecarias y alquileres derivados de su vivienda, debido a los mayores gastos que deben acometer por causa de la discapacidad y a los menores ingresos medios que obtiene y a su mayor probabilidad de estar sin trabajo, sino que, además, una persona con discapacidad con movilidad reducida, ciega, sorda, sordociega o con discapacidad intelectual o del desarrollo, por citar unos ejemplos, tiene muchas más dificultades adicionales a la hora de reconstruir su vida tras ser desalojada de su vivienda.

Cualquier modificación del régimen legal de los desahucios, que el CERMI considera urgente e imprescindible, ha de tomar en consideración la singular situación de las personas con discapacidad o de las familias en las que estas se integran, para ofrecerles en todo caso una especial protección frente a los efectos adversos de los procesos de desahucio de viviendas y alojamientos.

Esta posición reforzada, justificada en la mayor precariedad de las personas con discapacidad y sus familias, debe comprender no solo las situaciones individuales (viviendas unipersonales o unifamiliares), sino que ha de abarcar y extenderse también a los casos de viviendas o alojamientos colectivos de personas con discapacidad, tales como pisos de apoyo o para la vida independiente, de los que son titulares organizaciones sin ánimo de lucro del tercer sector de la discapacidad.

**PROPUESTA ÚNICA**

Modificacion de los artículos 1 y 2 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.:

*Artículo 1. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.*

*1. Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria* ***o arrendamiento*** *se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta,* ***o al arrendador****, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.*

*2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:*

*a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.*

*b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.*

*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 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.*

*e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario* ***o******arrendatario*** *se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.*

*f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca* ***o arrendamiento*** *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.*

*g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.*

**h)** **E*ntidades sin ánimo de lucro del tercer sector de la discapacidad titular de viviendas o alojamientos colectivos de tales personas. En este supuesto no será de aplicación los apartados 3 y 4 de este artículo***

*3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:*

*a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.*

*b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.*

*c) Que la cuota hipotecaria* ***o la renta por arrendamiento*** *resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.*

*d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con* ***hipoteca concedido o de un contrato de arrendamiento correspondiente a la única vivienda en propiedad******o arrendamiento del deudor****.*

*4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:*

*a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria* ***o la renta por arrendamiento*** *sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.*

*b) Por unidad familiar 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.*

*Artículo 2. Acreditación.*

*La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta Ley se acreditará por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez o el Notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:*

*a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:*

*1.º Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.*

*2.º Últimas tres nóminas percibidas.*

*3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.*

*4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.*

*5.º En caso de trabajador por cuenta propia se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.*

*b) Número de personas que habitan la vivienda:*

*1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.*

*2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.*

*c) Titularidad de los bienes:*

*1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.*

*2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.*

***3º Contrato de arrendamiento de la vivienda.***

*d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley.*

6 de octubre de 2014.

**CERMI**

[**www.cermi.es**](http://www.cermi.es)

1. “Estudio sobre el agravio comparativo económico que origina la discapacidad”, Jiménez Lara y Huete García, Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad - Universidad Carlos III de Madrid, 2011.

<http://www.sindromedown.net/adjuntos/cNoticias/12_1_estudio_2.pdf> [↑](#footnote-ref-2)