Published on *Defensor del Pueblo Andaluz* (https://www.defensordelpuebloandaluz.es)

¿Qué se puede hacer ante un desahucio o un lanzamiento sobre nuestra vivienda habitual?

¿Qué se puede hacer ante un desahucio o un lanzamiento sobre nuestra vivienda habitual?

Martes, 9 Julio, 2013

Índice

1. ¿Es posible suspender el lanzamiento sobre mi vivienda?
2. ¿Qué requisitos deben concurrir para que pueda suspenderse el lanzamiento?
3. ¿Cuáles son los colectivos especialmente vulnerables a los que alude la Ley?
4. ¿Qué circunstancias económicas deben concurrir para que pueda aplicarse la moratoria?
5. ¿Y qué hay que hacer si se reúnen todos esos requisitos?
6. ¿Dónde puede obtenerse información adicional y asistencia?

1. ¿Es posible suspender el lanzamiento sobre mi vivienda?

Recientemente ha sido aprobada la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Esta norma establece que desde su entrada en vigor (15 de mayo de 2013) y hasta transcurridos dos años, no procederá el lanzamiento cuando concurran determinados requisitos.

2. ¿Qué requisitos deben concurrir para que pueda suspenderse el lanzamiento?

- Que exista un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.

- Que afecte a una vivienda habitual.

- Que las personas afectadas formen parte de colectivos especialmente vulnerables.

- Que estas personas se encuentren además en unas determinadas circunstancias económicas.

3. ¿Cuáles son los colectivos especialmente vulnerables a los que alude la Ley?

Son las personas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Familias numerosas de conformidad con la legislación vigente.

b) Familias monoparentales con dos hijos a cargo.

c) Familias con algún menor de tres años.

d) Familias que tengan a su cargo a personas en situación de discapacidad superior al 33%, o en situación de dependencia, o enfermedad que les incapacite de modo permanente para realizar una actividad laboral.

e) Familias en las que el deudor hipotecario esté en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.

f) Familias en las 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 le incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para una actividad laboral.

g) Familias en las que exista una víctima de violencia de género, conforme a la legislación vigente, siempre que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

4. ¿Qué circunstancias económicas deben concurrir para que pueda aplicarse la moratoria?

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 (publicado anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado). Este límite puede ampliarse:

i. A cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los supuestos de

especial vulnerabilidad previstos en las letras d) y f) antes referidas.

ii. A 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%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los últimos cuatro años, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, entendiendo que ello se produce cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos un 1,5%.

c) Que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y haya sido concedida para la adquisición de la misma.

5. ¿Y qué hay que hacer si se reúnen todos esos requisitos?

Los anteriores requisitos sociales y económicos han de ser debidamente acreditados por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez o Notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los documentos a los que se refiere la Ley 1/2013 (artículo 2).

Para ello, resulta aconsejable contar con la asistencia de un abogado o abogada que preste asistencia. En caso de tener dificultades económicas puede solicitar asistencia jurídica gratuita.

6. ¿Dónde puede obtenerse información adicional y asistencial?

Para obtener información adicional y asistencia, el Defensor del Pueblo Andaluz recomienda:

a) Acudir a las **oficinas de atención y asesoramiento** dispuestas por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Para ello hay que concertar cita previa a través de los siguientes teléfonos.

Estas oficinas ofrecen un **servicio gratuito** para la prevención, la mediación y la protección de las víctimas de los desahucios. Dispone de un equipo especialmente cualificado de licenciados en derecho, administrativos y trabajadores sociales, que cuentan con el apoyo directivo de un equipo de personal de la Secretaría General de Vivienda.

Se encargan por tanto de informar y de aportar diferentes opciones para afrontar una situación familiar de grave riesgo de exclusión social, es decir, una situación marcada por la ausencia o la insuficiencia de recursos y medios económicos necesarios para el desarrollo de un proyecto de vida normalizado.

Ante estas oficinas puede consultarse también la posibilidad de que sea aplicado el Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Entre dichas medidas se establece la posibilidad de que se acuerde la expropiación forzosa del uso de la vivienda a favor de familias que cumplan determinados requisitos, cuando se encuentren inmersas en un proceso de desahucio por ejecución hipotecaria.

Esta opción es posible cuando la vivienda se adjudique a favor de la entidad financiera o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

b) Acudir a alguno de los Colegios de Abogados que también prestan servicio de asesoramiento gratuito con objeto de encontrar soluciones que eviten la pérdida de la vivienda.

¿Desea que aparezca en la sección "Tus derechos"?:
Sí