



APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS

(LEY 1/2013 de 14 de Mayo)

(Actualizada con RDL 1/2015 de 27 de Febrero)

OBJETIVO.

La suspensión inmediata y por un plazo de **CUATRO** años desde la entra en vigor de la ley (**HASTA EL 14 de MAYO DE 2017**) (*Modificación RDL 1/2015*) los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión.

Esta medida, con 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.**

En estos casos, esta Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

REQUISITOS PARA SU APLICACIÓN.

1º.- Relativos al DEUDOR HIPOTECANTE.

El deudor se tiene que encontrar en una **situación de especial vulnerabilidad**

Los casos que se consideran de especial vulnerabilidad 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 %, 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 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 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 constituyan su domicilio habitual.
- h. *Deudor Mayor de 60 años (Introducido con RDL 1/2015)*



A su vez 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 de 14 Pagas. *(22.365,42 € para el Año 2015)*

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 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 que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.**

4. A los efectos de lo previsto anteriormente se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria 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.

2º.- Relativos a la VIVIENDA

Ha de ser la Vivienda Habitual del Deudor.

3º.- Relativos a la ENTIDAD FINANCIERA

Se aplica en los casos que la entidad Financiera sea la Adjudicataria de la vivienda o una persona que actúe por su cuenta.

MEDIDAS DE APLICACIÓN

Hasta transcurridos CUATRO años desde la entrada en vigor de la ley, **no procederá el lanzamiento** cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad.



SOLICITUD Y ACREDITACION DE LOS REQUISITOS.

Escrito dirigido al Juzgado junto a la siguiente documentación:

- a. Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:
 1. **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**. (Estos Certificados se puede obtener de forma inmediata en la página web de la AEAT sin necesidad de DNI Electrónico o también puede solicitarse en la Oficina de la AEAT situada en la C/ Luis Sauquillo de Fuenlabrada, que tardarán sobre 10 días en remitirle dichos Certificados a su domicilio).
 2. **Últimas tres nóminas percibidas**. (Si es trabajador exponer cuales han sido las circunstancias que han supuesto una alteración económica que han implicado el no poder abonar el préstamo hipotecario) y si actualmente, se esta desempleado indicar dicha circunstancia, exponiendo cuando fue la última vez que se trabajó. En todo caso, es conveniente para una mejor valoración, que se adjunte un **INFORME DE VIDA LABORAL**.
 3. **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**. (Este Certificado se puede solicitar a través de Internet en la página www.sepe.es o presencialmente en la Oficina de Fuenlabrada situada en Avda de las Provincias s/n, con previa cita en el Teléfono 910504579, solicitando cita para "C" de Certificados).
 4. 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. (Si es usuario de Servicios Sociales se solicitará Cita con la Trabajadora Social que gestione su expediente, quien emitirá el correspondiente certificado y en su caso podrá emitir un informe de situación familiar para que el juez pueda valorar adecuadamente la situación de la unidad familiar a la hora de determinar que es una familia en situación de "especial vulnerabilidad" en "riesgo de exclusión social").
 5. **En caso de trabajador por cuenta propia**, (Autónomo) 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. **Libro de familia** o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
 2. **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**. (Dicho Certificado lo ha de solicitar en el Ayuntamiento de Fuenlabrada o en la Junta Municipal de Distrito de Loranca)
- c. Titularidad de los bienes:
 1. **Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad** en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar. (Los Certificados se expiden en el Registro de la Propiedad que se encuentra situado en Plaza de la Constitución Nº 3. El coste por cada uno de los Certificados es de 10,91 €, aunque si el solicitante es beneficiario de la Asistencia Jurídica Gratuita tendrá una exención del 80% o Total según el alcance de la AJG). Nota: Como complemento se puede solicitar **CERTIFICADOS CATASTRALES de TITULARIDAD** ante la **OTAF** (Situado en el Ayuntamiento de Fuenlabrada, en Plaza de la Constitución Nº 1, cuya emisión es GRATUITA si se esta empadronado en el municipio de Fuenlabrada).
 2. **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.
- d. **Declaración** responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de la Ley.