



REPRESENTACIÓN PERMANENTE DE ESPAÑA
ANTE LAS ORGANIZACIONES INTERNACIONALES
GINEBRA

La Embajadora Representante Permanente

Ginebra, 16 de enero de 2013

LAR/MSS/002/2013

Sra. Raquel Rolnik
Relatora Especial sobre vivienda adecuada como derecho
a un nivel de vida adecuado y a la no discriminación al respecto
Oficina de la Alta Comisionada de las Naciones Unidas **OHCHR REGISTRY**
para los Derechos Humanos
Palais Wilson
Ginebra

17 JAN 2013

Recipients :..... *SPD*

Estimada Sra. Rolnik,

Como continuación a mi carta de 19 de noviembre de 2012, y contestando a la solicitud de información que me dirigió el 13 de noviembre, tengo el honor de remitirle la respuesta del Gobierno de España en relación con las alegaciones sobre la pérdida o riesgo de pérdida de vivienda de los trabajadores migrantes en España.

Reitero mi disposición personal y la del Gobierno de España para seguir cooperando con usted así como con el Consejo de Derechos Humanos y todos sus procedimientos especiales.

Saludos cordiales,

Ana María Menéndez

RESPUESTA DEL GOBIERNO ESPAÑOL A LA CARTA DE ALEGACIONES DE LA RELATORA ESPECIAL SOBRE UNA VIVIENDA ADECUADA COMO ELEMENTO INTEGRANTE DEL DERECHO A UN NIVEL DE VIDA ADECUADO Y SOBRE EL DERECHO DE NO DISCRIMINACIÓN A ESTE RESPECTO DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012 (AL Housing (2000-9) ESP 4/2012).

En respuesta al escrito de 13 de noviembre de 2012 de la Relatora Especial de Naciones Unidas sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a éste, el Gobierno español desea informar a continuación de algunas de las principales medidas adoptadas a lo largo del año 2012 en relación con la posibilidad de la pérdida de vivienda por los deudores hipotecarios. Dichas medidas se han adoptado en línea con las propuestas realizadas por la Defensora del Pueblo en su informe "Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas" de enero de 2012, y que esa Relatora conoce y refiere en su carta.

Antes de relatar dichas medidas conviene aclarar que, en relación con la preocupación concreta de la Relatora Especial por la pérdida o el riesgo de pérdida de vivienda por parte de trabajadores migrantes y de familias migrantes, el conjunto de medidas adoptadas para proteger a los deudores hipotecarios que ahora se va a detallar resultan de aplicación atendiendo a la situación o grado de vulnerabilidad social y económica de dichos deudores, con independencia de la nacionalidad, por lo que no existe en modo alguno un trato discriminatorio hacia la población migrante.

Cronológicamente las medidas adoptadas han sido las siguientes:

I. Medidas urgentes para la protección de deudores hipotecarios sin recursos (Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo).

Conviene destacar que la preocupación del Gobierno por la situación de los deudores hipotecarios en situación de mayor vulnerabilidad se puso de manifiesto con la aprobación, dentro de los tres meses de la formación del nuevo ejecutivo, del **Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos**, que introdujo una serie de mecanismos encaminados a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

De esta manera, se establecían unas medidas, de aplicación a quienes se encuentran situados en el denominado umbral de exclusión, es decir, aquellas personas que se encuentren en situación profesional y patrimonial que les impida hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias y a las elementales necesidades de subsistencia, atendiendo a la situación económica de los demás miembros de la unidad familiar, así como de los titulares de las garantías personales o reales que, en su caso, puedan existir.

El modelo de protección diseñado en este Real Decreto giraba en torno a la elaboración de un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podían adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, facilitando y promoviendo la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias. Según la información disponible, un importante número de entidades financieras se han adherido ya al código de buenas prácticas¹.

II. Medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Además de las medidas recogidas en el real decreto-ley de marzo, atendiendo a las "circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones" se ha aprobado el **Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios**, en el que se recogen nuevas medidas que contribuyen a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.

De esta forma, el Real Decreto-ley 27/2012, tras señalar la necesidad de adoptar medidas para garantizar que ningún ciudadano, con independencia de cuál sea el origen, nacionalidad y condición social, sea conducido a una situación de exclusión social establece 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. Señalándose que se trata de una medida, con carácter excepcional y temporal, que 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. Así, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, se impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas con especial riesgo de exclusión.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad, debiendo cumplir dos tipos de requisitos: por un lado, que se trate de familias numerosas, familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género; y, por otro lado, para acogerse a estas medidas, los ingresos familiares no pueden ser superiores a un determinado umbral de rentas y deben haber sufrido en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda (variación de la carga hipotecaria sobre la renta).

¹ "El 95% de la banca se ha sumado ya al 'Código de Buenas Prácticas' anti desahucios"
<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/03/30/suvienda/1333092504.html?a=85a970320b2edc236e4b81ce1ab62756&t=1353327729>

Adicionalmente, el Real Decreto-ley 27/2012 incluye un mandato para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que solo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez de sus ingresos.

III. Próximas medidas y acciones.

En el propio Real Decreto-ley 27/2012 se reconoce la "necesidad de abordar una reforma más en profundidad del marco jurídico de tratamiento a las personas físicas en situación de sobreendeudamiento y, en particular, de analizar mejoras sobre los mecanismos de ejecución hipotecaria", y en esta línea el Gobierno está trabajando en diálogo con las distintas fuerzas políticas y agentes económicos y sociales, para aprobar nuevas medidas en los próximos meses que, en la línea del informe anteriormente mencionado de la Defensora del Pueblo, ofrezcan soluciones tanto de carácter preventivo (mejorar la transparencia y la información, asegurar la independencia de las sociedades de tasación, etc.), como de carácter paliativo (en muchos casos, de carácter extraordinario) y, todo ello, para hacer frente a la situación por la que atraviesan aquellas personas y grupos sociales más vulnerables que han perdido su vivienda o se encuentran en situación de riesgo de perderla y, que pueden caer en la exclusión social.

El Gobierno español desea aprovechar por último esta oportunidad para agradecer a la Relatora Especial su carta y su expresa preocupación por la evolución de la economía española y por "las situaciones trágicas derivadas de ella". El Gobierno es consciente de ello y en la toma de decisiones procura actuar siempre teniendo en cuenta el bienestar de sus ciudadanos, sus compromisos internacionales en materia de derechos humanos, así como los principios de no discriminación que emanan de esos compromisos.

16 de enero de 2013