

10.05.2013

Nota informativa sobre la presentación de una nueva estadística de procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas

Con el fin de mejorar la información disponible en cuanto a procedimientos judiciales hipotecarios respecto a viviendas, el Banco de España ha diseñado una encuesta dirigida a un conjunto de entidades bancarias, que gestionan más del 85 % del total del crédito hipotecario vivo concedido a hogares para la compra de viviendas.

Ámbito y características de la información requerida

1.- La información solicitada a las entidades se refiere a las entregas de viviendas realizadas por personas físicas que, como resultado de procesos de ejecución hipotecaria, se hayan materializado en el año 2012:

- La información se refiere a financiación hipotecaria a cliente minorista sin finalidad empresarial o profesional, es decir, el ámbito de referencia es el crédito hipotecario a los hogares para adquisición de vivienda.
- El tipo de vivienda no contempla otras fincas como pudieran ser, por ejemplo, garajes o trasteros.
- Se ha solicitado a las entidades que diferencien, dentro de la vivienda, aquella que puede considerarse como vivienda habitual de otros tipos de viviendas, como podrían ser segundas residencias o viviendas para alquiler.

2.- El detalle de la información requerida es el que a continuación se indica:

- El número total de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda, esto es, número total de contratos vivos en diciembre de 2012.
- Entregas de viviendas que se han producido en el año 2012 como resultado de procesos de ejecución hipotecaria.
- Diferenciación en las entregas de viviendas entre aquellas que se han producido de forma voluntaria por parte del deudor, y aquellas otras en las

que se ha precisado solicitar la vía judicial. Dentro de las entregas voluntarias, se ha solicitado a las entidades que informen del número de ellas que suponen daciones en pago de las deudas, es decir, aquellos casos en los que la entrega de la propiedad ha conllevado la extinción de la deuda.

- Respecto a las entregas de viviendas para cuya posesión ha sido necesario acudir a la vía judicial, se ha solicitado a las entidades que detallen en qué número de casos al tomar la posesión de la vivienda esta se encontró vacía, y en cuántas ocasiones el inmueble estaba ocupado.
- Se solicitó también la fecha de originación de las hipotecas que derivaron en entregas de vivienda en las que se acudió a la vía judicial y que estaban ocupadas en el momento de la posesión.

Limitaciones de la información y actuaciones futuras

Es la primera vez que el Banco de España elabora esta estadística y, por lo tanto, los resultados que de ella se obtienen han de tomarse con las debidas cautelas.

Para interpretar la información también hay que tener en cuenta que los datos, aunque se han obtenido de un grupo de entidades que gestionan más de un 85% del crédito hipotecario concedido a los hogares para compra de viviendas, no reflejan la totalidad del sector bancario español.

En adelante, el Banco de España solicitará y publicará regularmente esta información, previéndose, en principio, una periodicidad semestral.

Datos relativos a 2012

	Vivienda habitual	Otras viviendas	Total viviendas
1. Nº de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda a 31.12.2012*	6.140.645	629.438	6.770.083
2. Entregas de vivienda	32.490	6.677	39.167
2.1 Entregas voluntarias	18.325	2.647	20.972
De las que: daciones en pago	14.110	1.716	15.826
2.2 Entregas judiciales	14.165	4.030	18.195
2.2.1 Entregas judiciales con vivienda vacía	11.760	3.467	15.227
2.2.2 Entregas judiciales con vivienda ocupada*	2.405	563	2.968

*Hipotecas registradas en las entidades de la muestra.

*En las entregas judiciales de viviendas ocupadas, se requirió la intervención de la fuerza pública en 355 casos en viviendas habituales y en 109 casos en otras viviendas.

Algunas conclusiones

De los datos obtenidos, que se resumen en el cuadro anterior, se puede concluir:

- El número total de entrega de viviendas ocurrido en el año 2012 ha sido de 39.167, de ellas, 32.490, vivienda habitual. En proporción al número total de hipotecas a los hogares para adquisición de vivienda esto supone, respectivamente, un 0,58 % y un 0,53 %.
- Las daciones en pago supusieron en 2012 un 40 % del número total de entregas de viviendas (15.826), siendo el 43 % en relación a las entregas de viviendas habituales (14.110).
- Del total de entregas judiciales de vivienda (18.195), en un 84 % de los casos la vivienda estaba vacía en el momento de la posesión; en entregas judiciales de viviendas habituales (14.165), la vivienda estaba vacía en el momento de la posesión en un 83 % de los casos.
- El 85 % de las hipotecas que dieron lugar a entregas judiciales de viviendas ocupadas en 2012, se originó en el año 2007 o antes de ese año.