

Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios

1. Introducción

La crisis económica ha suscitado un gran interés por tener información sobre sus efectos en las familias que pierden sus hogares, bien por la ejecución de una hipoteca, o de un aval asociado, o bien por no satisfacer las rentas de un alquiler. Hasta hace muy poco tiempo las fuentes de información eran muy pobres, limitándose básicamente a la *Estadística Judicial*, que dentro de su orientación a la medición de la carga de trabajo de los órganos judiciales, facilitaba el número de ejecuciones hipotecarias iniciadas, resueltas y en trámite, pero sin ningún detalle sobre los bienes objeto de la hipoteca ni la naturaleza de sus titulares. También facilita el número de lanzamientos cuya práctica se ha solicitado a los servicios comunes de actos de comunicación y ejecución. No distingue si el lanzamiento era en una vivienda, principal o secundaria, u otro bien inmueble. Otro problema de esta fuente es que no existen servicios comunes en todos los partidos judiciales y por lo tanto la cifra obtenida no era exhaustiva. En 2012 la Estadística judicial incorpora como información el número de lanzamientos que han sido acordados por los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción. Con esto se consigue la exhaustividad pero se mantienen el resto de las limitaciones de falta de detalle. La estadística judicial también dispone del número de procedimientos verbales asociados a arrendamientos. Los terminados son una aproximación al número de desahucios asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos. El INE tiene también una operación estadística, denominada Arrendamientos urbanos, que recoge información sobre las sentencias y decretos en procedimientos relacionados con la Ley de Arrendamientos Urbanos. Hasta 2011 esta estadística ha mostrado una importante falta de respuesta, por lo que los datos que ofrece son poco fiables en términos absolutos, pero sí se pueden utilizar los porcentajes que ofrece: procedimientos relacionados con viviendas, y sentencias estimatorias de la demanda.

El clamor social por disponer de más información ha dado lugar a varias actuaciones:

- La Comisión Nacional de Estadística Judicial ha acordado que en 2013 se recoja en los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción, en lugar del número de lanzamientos acordados, el de lanzamientos practicados, contabilizando como tales los practicados por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se practique, bien directamente por el juzgado o bien por un servicio común. A efectos estadísticos, se incluirán

en este apartado tanto los lanzamientos o entregas de posesión que se practiquen en fase de ejecución como las que supongan la entrega mediata o voluntaria del bien tanto a la parte directamente como en el órgano judicial: Se distingue si son procedentes de una ejecución hipotecaria, de la aplicación de la Ley de arrendamientos Urbanos o de otra causa. . Actualmente sólo se dispone de los datos del primer trimestre en fase de depuración, pero permiten tener una primera estimación de los porcentajes.

- El Plan Estadística Nacional 2013-2016 ha incluido una nueva operación estadística, encomendada al Instituto Nacional de Estadística, la *6316 Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias*, que tiene como finalidad “Conocer con carácter trimestral la evolución de las ejecuciones hipotecarias distinguiendo según la naturaleza de las fincas, como aproximación al análisis de los lanzamientos y desahucios”. Se realizará en colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Esta estadística estará en fase de análisis durante 2013. Previsiblemente no ofrecerá resultados hasta 2014.

- El Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, ha publicado en el mes de mayo el informe: *Panorama Registral: Impagos hipotecarios de vivienda 2012*. Este informe recoge el número de ejecuciones de hipoteca relativas a vivienda iniciadas en 2012, el número de adjudicaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en 2012 y el número de daciones en pago en 2012.

- El Banco de España ha empezado a elaborar una nueva estadística de *Procesos de ejecución hipotecaria de viviendas*, habiéndose publicado el primer informe el 10 de mayo de 2013. Se basa en una encuesta dirigida a un conjunto de entidades bancarias que representan el 85% del crédito hipotecario vivo concedido a hogares para la compra de viviendas. La estadística contempla las entregas de viviendas realizadas por personas físicas como resultado de procesos de ejecución hipotecaria. No contempla las de otros bienes como garajes o trasteros e intenta, en la medida de lo posible, distinguir las viviendas destinadas a residencia habitual de las destinadas a vivienda secundaria o alquiler. El Banco de España ha anunciado que este informe lo hará de manera regular, previendo una periodicidad semestral

2. Comparación de los datos de ejecuciones hipotecarias

2.1 Datos del Colegio de Registradores

Como se señala en el informe *Impagos hipotecarios de vivienda 2012*, no todos los procesos de ejecución hipotecaria terminan con el lanzamiento de los propietarios, pues puede haber muchos acontecimientos que demoren este lanzamiento de manera muy importante, especialmente en el caso en que los propietarios pertenezcan a determinados colectivos desfavorecidos. También pueden presentarse importantes desfases entre el momento en el que se adjudica la titularidad de la vivienda al banco y la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad, pues con ello los bancos retrasan los gastos inherentes a esta inscripción.

En el informe del Colegio de Registradores se ha recogido información de operaciones en las que los titulares de las viviendas eran personas físicas, realizándose posteriormente una estimación de las que corresponden a primeras viviendas. Tiene detalle por provincias, por nacionalidad de los titulares y el año de constitución de la hipoteca. La recogida de la información ha abarcado el **85% de las oficinas registrales**.

Del informe se deduce que en 2012 se han expedido **65.778 certificaciones de inicio de procedimientos de ejecución hipotecaria sobre vivienda relativos a titulares personas físicas**, el 74,8% de ellos correspondientes a primeras viviendas.

En 2012 se han registrado **38.976 adjudicaciones por ejecución de hipoteca sobre vivienda relativas a titulares personas físicas**, correspondiendo el 77,1% a primera vivienda. Finalmente, en 2012 se han registrado 14.229 daciones en pago (el cambio de titularidad a favor de las entidades financieras conlleva también la extinción de la deuda hipotecaria) sobre vivienda relativas a titulares personas físicas.

Resumiendo los datos del Colegio de Registradores:

	Total viviendas	% Vivienda habitual	Vivienda habitual
Inicio ejecuciones hipotecarias	65.778	74,8%	49.202
Adjudicaciones por ejecuciones hipotecarias.	38.976	77,1%	30.050
Daciones en pago	14.229	80,3%	11.426

Estos datos se deben interpretar en el contexto de haberse recogido en el 85% de las oficinas registrales, corresponder a hipotecas sobre vivienda solicitadas por personas físicas, el dato de si son de vivienda habitual es una estimación, y poder existir un importante desfase temporal entre el momento de la adjudicación de la vivienda y su inscripción registral.

2.2 Datos del Banco de España

El universo analizado en el informe del Banco de España es bastante similar al del informe de los Registradores: ejecuciones hipotecarias sobre créditos hipotecarios sobre vivienda concedidos a hogares. Se han obtenido datos de entidades bancarias que representan el 85% del crédito hipotecario vivo. Distingue las entregas producidas de forma voluntaria por el deudor de aquellas en las ha sido necesaria la intervención judicial, y dentro de estas, los casos en los que en el momento de la toma de posesión la vivienda se encontraba vacía de los casos en los que estaba ocupada.

El resumen de los datos del Banco de España:

	Vivienda habitual	Otra	Total
Total entregas de vivienda	32.490	6.677	39.167
Entregas judiciales	14.165	4.030	18.195
de ellas viviendas vacías	11.760	3.467	15.227
de ellas viviendas ocupadas	2.405	563	2.968
Entregas voluntarias	18.325	2.647	20.972
de ellas daciones en pago	14.110	1.716	15.826

Las cifras de ambas fuentes están muy próximas pero, lógicamente, no coinciden, siendo la principal fuente de divergencia el desfase temporal entre la adjudicación (contabilizada en el informe del Banco de España) y la inscripción registral.

2.3 Datos de la Estadística Judicial del CGPJ

La Estadística Judicial, cuya principal finalidad es medir la carga de trabajo de los órganos judiciales, se limita a recoger en cada uno de los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción el movimiento de las ejecuciones hipotecarias, sin ningún desglose sobre los bienes objeto de la hipoteca, el año de constitución de las mismas, ni las posibles formas de terminación de la ejecución hipotecaria

Para el año 2012 ofrece los siguientes datos:

	Ingresados	Reiniciados	Acumulados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Ejecuciones hipotecarias	91.622	1.929	123	75.375	198.076

Comparando el número de ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas (fuente C. Registradores) y las iniciadas en los órganos judiciales, observamos que las primeras representan un 71,8% del total. La comparación de las ejecuciones hipotecarias resueltas (terminadas) es más problemático pues aunque se haya procedido al lanzamiento, si queda deuda pendiente, se puede considerar que la ejecución sigue abierta en el órgano judicial, y en otros casos puede suceder que la ejecución termine sin que haya habido lanzamiento. Por el desfase temporal entre la entrega de la vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad la comparación más adecuada es con los datos del Banco de España. El total de entregas de vivienda del informe del Banco de España se corresponden con un 52% de las ejecuciones hipotecarias terminadas en los órganos judiciales.

3. Desahucios derivados de la L.A.U.

Aparte de las entregas de vivienda derivadas de procedimientos hipotecarios existe un gran interés por las derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Existen dos fuentes de información estadística:

3.1 La estadística de arrendamientos urbanos del INE

La estadística del INE, basada en la recogida de un formulario estadístico por cada sentencia o decreto, se limita a inmuebles urbanos, distinguiendo si el alquiler se refiere a una vivienda o a otro bien inmueble, y tiene el detalle de las causas de la demanda (falta de pago, subarriendo,

realización de actividades molestas ó insalubres, no uso como vivienda permanente, realización de daños, denegación de prórroga u otros) y el sentido de la sentencia (estimatoria total, parcial o desestimatoria de la demanda). Tiene como problema la falta de respuesta observada hasta el año 2011. Sin embargo, si se puede considerar que permite estimar con razonable fiabilidad el porcentaje de asuntos que corresponden a vivienda, y el porcentaje de estimaciones de la demanda, que podremos asociar con situaciones que acaban en desahucio, pues generalmente las demandas son interpuestas por los propietarios (en 2011 el 95,2% de las demandas relativas a viviendas estuvieron motivadas por falta de pago).

Según la estadística del INE en 2011, el porcentaje de sentencias y decretos de arrendamientos urbanos que han correspondido a vivienda ha sido:

% asuntos por vivienda	78,9%
------------------------	-------

Y los porcentajes de estimaciones totales de la demandas

Vivienda	95,3%
Uso distinto vivienda	92,1%

3.2 La estadística judicial del CGPJ

La estadística judicial del CGPJ recoge en los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción el número de procedimientos verbales arrendaticios ingresados, resueltos y pendientes. No ofrece detalles sobre las formas de terminación ni sobre la naturaleza de los bienes arrendados, que pueden ser tanto rústicos como urbanos, si bien la gran mayoría se corresponderán con arrendamientos urbanos de viviendas, locales, garajes o trasteros. En el año 2012 el número de procedimientos verbales terminados ha sido de 72.840,

La estadística judicial también proporciona el número de procedimientos verbales precarios, de los que terminaron 2.323 en el año 2012.

Sin embargo, otro tipo de extinciones de contratos de arrendamientos que no se deban ni a falta de pago, ni a expiración legal o contractual de la duración del contrato, que sí contempla el INE, quedan fuera de la información que facilita la estadística del CGPJ, ya que se tramitan como procesos ordinarios.

4. Lanzamientos según la Estadística Judicial

La Estadística Judicial ofrece tres tipos de datos sobre los lanzamientos:

- Para el año 2012, y sólo para este año, el número de lanzamientos acordados por los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción. Estos lanzamientos son practicados bien por el propio juzgado, o bien por un servicio común especializado si existe tal servicio en el partido judicial. No se distingue si el lanzamiento tiene su origen en una ejecución hipotecaria, en un proceso de la LAU, u otro motivo. Tampoco si se ha conseguido ejecutar o ha sido imposible hacerlo.
- A partir del año 2013, se está recogiendo el número de lanzamientos o entrega posesorias que se practiquen, bien directamente por el juzgado o bien por un servicio común, clasificando según de deriven de una ejecución hipotecaria, de un procedimiento de la LAU u otra fuente.
- Para los servicios comunes de actos de comunicación y ejecución se dispone del número de lanzamientos que les han sido solicitados y de los números de los que han intentado con cumplimiento positivo (se ha practicado el lanzamiento) o negativo. Al no existir servicios comunes de esta naturaleza en todos los partidos judiciales este número de lanzamientos sólo tienen interés para hacer un seguimiento de su evolución, y para tener una estimación del porcentaje de los que terminan con cumplimiento positivo. Hay que hacer constar que cuando un lanzamiento acaba sin cumplimiento positivo, el correspondiente juzgado que lo encargó puede solicitar otra vez su realización, anotándose en el servicio común como un nuevo lanzamiento solicitado.

El número de lanzamientos acordados por los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción en el año 2012 ha ascendido a **101.034**. De acuerdo con las instrucciones recogidas en el Boletín estadístico: *“Se contabilizará un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere. A efectos estadísticos, se incluirán en este apartado tanto los lanzamientos que se acuerden en fase de ejecución como las entregas de posesión, como a las que supongan la entrega mediata por entrega voluntaria del bien tanto a la parte directamente como en el órgano judicial”*.

Los boletines estadísticos del primer trimestre de 2013 todavía están en una fase de recogida y depuración muy avanzada y se pueden utilizar para la estimación de porcentajes de las causas de los lanzamientos: ejecuciones hipotecarias (37,5%), aplicación de la LAU (57,8%) y otras causas (4,4%):

Sin embargo, los efectos de la publicación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos que define un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, cuyo objeto fundamental consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios en procesos de ejecución hipotecaria de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión, hacen presuponer que el porcentaje de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias se ha reducido en los últimos meses de 2012 y primeros de 2013, por lo que **el porcentaje en 2012 de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias debería ser superior a ese 37,5% del primer trimestre de 2013**. En consecuencia el porcentaje de lanzamientos derivados de la LAU habrá sido en 2012 inferior al 57,8%.

Para el año 2012 la Estadística Judicial no ofrece ninguna estimación directa sobre los números de lanzamientos acordados que derivan de ejecuciones hipotecarias, arrendamientos urbanos u otras causas, pero podemos realizar una **estimación indirecta** aprovechándonos de la especialización de los juzgados de Madrid, donde existen tres juzgados especializados de forma exclusiva y excluyente en ejecuciones hipotecarias, y por lo tanto todos los lanzamientos que han acordado se derivan de ejecuciones hipotecarias. El resto de los juzgados de primera instancia de Madrid no tramitan ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos que han acordado no derivan de ellas.

En el año 2012 los tres juzgados especializados en ejecuciones hipotecarias han terminado la tramitación de 5.020 y han acordado 2.964 lanzamientos, con un ratio lanzamientos/ejecuciones hipotecarias terminadas de 55%.

El resto de los juzgados de primera instancia de Madrid, no especializados ni en familia, ni en laudos arbitrales, han resuelto 5.840 verbales arrendaticios en 2012, y han acordado 4.384 lanzamientos, con un ratio lanzamientos/verbales arrendaticios terminados de 75,1% (estos lanzamientos incluyen, además de los derivados de arrendamientos urbanos, los del resto de causas no contemplados explícitamente en el informe).

Si aplicamos estos ratios al total de ejecuciones hipotecarias y de verbales arrendaticios terminados en España en el año 2012, tenemos dos estimaciones de lanzamientos terminados en 2012 derivadas de ejecuciones hipotecarias y de verbales arrendaticios:

$75.375 * 0,59 = \mathbf{44.504}$ lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias

$72.840 * 0,751 = \mathbf{55.523}$ lanzamientos derivados de verbales arrendaticios.

Quedarían 1.007 lanzamientos derivados de otros procesos.

En Madrid hay un juzgado especializado en la ejecución de laudos arbitrales, y casi la totalidad de los laudos arbitrales que ejecuta este juzgado ha recaído sobre litigios surgidos en relación con contratos de arrendamientos, muy especialmente debidos al impago de rentas. Este juzgado en el año 2012 ha acordado 1.171 lanzamientos, mientras que ha iniciado 1.825 ejecuciones de laudos (ha terminado 983). Dado que los lanzamientos derivados de ejecuciones de laudos arbitrales se ejecutan pronto, mientras que la ejecución suele quedar viva si no cubre el total de la deuda, tomaremos el ratio lanzamientos/ ejecuciones de laudos arbitrales ingresados (64,2%) para estimar el total de lanzamientos derivados de laudos arbitrales en el total del país:

$3.019 * 0,64 = \mathbf{1.937}$ lanzamientos derivados de laudos arbitrales.

De los asuntos de familia también se derivan lanzamientos; en realidad, se deben mayoritariamente a la privación de uso de la vivienda del progenitor que deja de convivir con los hijos, y en otros casos o bien a la división del patrimonio de los cónyuges o pareja de hecho, adjudicando inmuebles a uno solo de ellos, o a la ejecución de cantidades dinerarias no abonadas, por ejemplo, derivadas de la pensión a favor de los hijos o de la pensión compensatoria del otro cónyuge

. Los juzgados especializados en familia acordaron en 2012 un total de 247. Utilizando el ratio lanzamientos / Asuntos de familia terminados (0,21%) obtenemos la siguiente estimación para

el total de lanzamientos derivados de los asuntos de familia en el conjunto de juzgados de primera instancia (especializados o no en familia) y de primera instancia e instrucción:

$260.528 * 0,0021 = 557$ lanzamientos derivados de asuntos de familia.

Si sumamos las cuatro estimaciones obtenemos una cifra de 102.521, superior a los 101.034 lanzamientos reportados por los juzgados. Tenemos que tener en cuenta que además hay otras posibles causas de lanzamientos, como el resto de ejecuciones de títulos judiciales (que pueden ser ejecuciones de sentencias que reconocen el impago de cantidades dinerarias, o que obligan a hacer o no hacer o a entregar algo, y su incumplimiento se acaba convirtiendo en una deuda traducida a dinero, y en cualquier caso, en un embargo, subasta y pérdida del inmueble, o división de cosas comunes, contiendas relativas a la propiedad o posesión de un inmueble por cualquier motivo, ...) o procedimientos precarios, cuyo número, que será muy pequeño, no estamos en condiciones de estimar. No obstante, debemos recordar que el número de lanzamientos derivados de cada causa es una mera estimación, basada en observaciones en los juzgados especializados, por lo que las cifras ofrecidas son meramente orientativas. En cualquier caso, y más por motivos estéticos, ajustamos los valores estimados para que su suma nos dé el total de lanzamientos reportados por los juzgados (ignorando cualquier otra causa)

	Nº nacional estimado	Nº observado en jdos. los especializados	Jdos. donde se han hecho las observaciones
Ejecuciones hipotecarias	43.858	2.964	Jdos. Ejec. Hipotecarias Madrid
Laudos arbitrales	1.909	1.171	Jdo. Laudos arbitrales Madrid
Asuntos de familia	549	247	Juzgados especializados en familia
Verbales arrendaticios (y resto)	54.718	4.384	Jdos. 1ª Instancia sin especializar Madrid

5. Conciliación de los números de lanzamientos, desahucios y adjudicaciones de viviendas en ejecuciones hipotecarias

En un ejercicio final podemos poner en relación las diferentes cifras obtenidas, realizando una estimación de los porcentajes de lanzamientos en 2012 que han correspondido a viviendas por ejecuciones hipotecarias y por procedimientos derivados de la LAU.

Según el informe del Banco de España, en 2012 se han producido **39.167 entregas de vivienda derivadas de ejecuciones de hipotecas concedidas a hogares (de ellas 32.490 viviendas habituales)**. Estos datos, con la limitación de que se han obtenido de entidades bancarias que “sólo” representan el 85% del crédito vivo por hipotecas concedidas a hogares sobre vivienda, se puede considerar como muy fiables.

Según la estimación obtenida a partir de los datos de la Estadística Judicial del CGPJ tenemos 43.858 lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, por lo que los derivados de hipotecas concedidas a las familias sobre viviendas significarían un 89,3% del total. Por

diferencia obtenemos la estimación del resto de ejecuciones hipotecarias que han dado lugar a entrega de posesión: 4.691.

La estimación de los lanzamientos derivados de procedimientos verbales arrendaticios es de 54.718. En esta cifra estarían incluidos los lanzamientos debidos al resto de causas: verbales precarios, ordinarios arrendaticios y demás derivados del cumplimiento de sentencias. Para obtener una cota superior del número de lanzamientos de viviendas derivados de procedimientos verbales arrendaticios, aplicamos el porcentaje de procedimientos de arrendamientos urbanos que se corresponden con viviendas (78,9%) según la estadística del INE y obtenemos la cifra de: **43.172**.

El resto de los 101.034 lanzamientos acordados por los juzgados en 2012 se pueden atribuir a 1.909 derivados de laudos arbitrales y 549 a asuntos de familia.

Según el informe del Colegio de Registradores, en 2012 se iniciaron 65.778 ejecuciones de hipotecas sobre viviendas constituidas por personas físicas (de ellas un 74,8% para viviendas habituales) que representan un 71,8% del total de ejecuciones hipotecarias iniciadas.

Según el informe del Banco de España, en 2012 se entregaron 39.167 viviendas, de ellas 32.490 habituales, en procesos de ejecución de hipotecas concedidas a familias sobre viviendas. Un total de 18.195 requirieron intervención judicial para la entrega de las llaves (14.165 para viviendas habituales), estando en el momento del lanzamiento ocupadas 2.405 viviendas.

En ambos casos son infraestimaciones pues se basan en información recogida en el 85% de oficinas registrales y en entidades bancarias que mantienen el 85% de los créditos hipotecarios vivos.

La estadística judicial del CGPJ ofrece la cifra de 101.034 lanzamientos acordados por los juzgados en 2012.

Una estimación de las cifras de lanzamientos derivadas de distintas causas, realizada en base a datos observados en juzgados especializados, nos da las siguientes cifras:

De ejecuciones hipotecarias: 43.858

De laudos arbitrales: 1.909

De asuntos de familia: 549

De verbales arrendaticios (y resto causas): 54.718