

Estadística de Ejecuciones Hipotecarias (EH)

Metodología



Instituto Nacional de Estadística (INE)

Madrid, junio de 2014

Índice

1	Introducción	3
<hr/>		
2	Objetivos	3
<hr/>		
3	Ámbitos de investigación	3
<hr/>		
4	Variables investigadas	4
<hr/>		
5	Método de recogida	8
<hr/>		
6	Tratamiento de la información	8
<hr/>		
7	Difusión de la información	8

1 Introducción

La Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias se presentó a dictamen del Consejo Superior de Estadística¹ el 12 de marzo de 2013 y fue informada favorablemente por la Comisión Permanente de este organismo el 26 de junio de 2013.

Esta nueva estadística surge en respuesta a la demanda social de conocer la cuantía y evolución de las ejecuciones hipotecarias.

El INE agradece especialmente la colaboración del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) y de la Dirección General de Catastro, sin la cual la elaboración de esta nueva estadística no sería posible.

2 Objetivos

El objetivo principal es ofrecer información sobre el número y la evolución de las certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas.

El juzgado correspondiente solicita al registro de la propiedad la certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias, siendo este hecho el que marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca.

En algunos casos, un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca al afectar el procedimiento a más de una finca.

También conviene destacar que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

3 Ámbitos de investigación

3.1 ÁMBITO POBLACIONAL.

El ámbito poblacional estudiado está constituido por el conjunto de Registros de la Propiedad.

¹ El Consejo Superior de Estadística es un órgano consultivo de los servicios estadísticos estatales y de participación social de los informantes, productores y usuarios de las estadísticas.

Los Registros de la Propiedad, unidades informantes de la estadística, tienen por objeto la inscripción de bienes inmuebles, su titularidad y todos los cambios y limitaciones que experimenten.

3.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO.

El ámbito geográfico de esta estadística abarca todo el territorio nacional.

3.3 ÁMBITO TEMPORAL.

La estadística tiene carácter trimestral.

4 Variables investigadas

4.1 EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Se denomina ejecución hipotecaria a un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un bien inmueble, que estaba gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

Se trata de un procedimiento reglado, mediante el cual se busca de forma transparente, normalmente mediante subasta pública, hacer efectivo el valor del bien inmueble para pagar las deudas incumplidas.

4.2 TITULAR

El titular del bien cuya hipoteca se ejecuta. Se distingue si es:

- **Persona física.**- Se define la persona física como todo individuo, susceptible de ser sujeto de derechos y obligaciones.
- **Persona jurídica.**- Corporación, asociación o fundación de interés público y reconocida por la ley. No tiene existencia individual física. También lo es toda asociación de interés particular, ya sea civil o mercantil, a la que la ley concede personalidad propia independiente de la de sus asociados.

4.3 FECHA DE INSCRIPCIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Es la fecha en que la ejecución hipotecaria iniciada queda inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma. La inscripción se hace en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción territorial radiquen los bienes susceptibles de la hipoteca.

4.4 FECHA DE INSCRIPCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Fecha en que la escritura de hipoteca queda inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta fecha no tiene por qué coincidir con la fecha de formalización de la operación a través de la escritura.

4.5 TRIMESTRE DE REFERENCIA

Se toma como trimestre de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, por ser el momento en que se inicia el procedimiento de ejecución hipotecaria.

4.6 NATURALEZA DE LA FINCA

Las fincas afectadas por un proceso ejecución hipotecaria se clasifican según sea la naturaleza del bien transmitido, distinguiendo entre naturaleza rústica y naturaleza urbana.

Naturaleza rústica. Se consideran fincas rústicas cuando pertenecen a zonas rurales o tienen relación con el campo. Las fincas rústicas se desagregan en la siguiente clasificación:

- **Secano.**- Finca rústica no regada. Su cultivo se obtiene sólo con agua de lluvia.
- **Regadío.**- Finca rústica que se puede regar y su cultivo se obtiene a través de algún sistema de riego.
- **Vivienda rústica.**- Construcción utilizada para vivienda, fuera del casco urbano.
- **Edificio agrario rústico.**- Construcción utilizada para servicios agrarios. Incluye a los silos, hórreos, granjas, explotaciones ganaderas, etc. y otras edificaciones de uso agrario análogas, determinadas en la Ley y Reglamento Hipotecario.
- **Explotación agrícola.**- Superficie rústica dedicada a la labranza o cultivo de la tierra o la ganadería. Puede incluir o no vivienda/as, naves u otras edificaciones. A modo de ejemplo: cortijos, masías, etc.

- **Otras rústicas.-** Incluye las fincas y edificaciones rústicas no contempladas en las cinco rúbricas anteriores.

Naturaleza urbana.- Se consideran fincas de naturaleza urbanas cuando están ubicadas dentro de la ciudad o dentro de un terreno que se acondiciona para crear o desarrollar un núcleo urbano. La estadística ofrece información desglosada para viviendas, solares y otras urbanas, siguiendo la siguiente clasificación:

1. Viviendas

- **Piso con anejos.-** Se denomina anejo, aquel elemento que no se puede separar de la vivienda porque sirve para su uso, es decir, en este epígrafe se incluyen aquellas viviendas que además del piso, tienen también un garaje o/y un trastero, no destinado a vivienda y utilizable para otros usos, estando así contemplado en la Ley de división horizontal y constatado en la escritura pública de la vivienda.
- **Piso sin anejos.-** Viviendas que no tienen ningún habitáculo dependiente de ellas. Esta rúbrica incluye también a los pisos, que teniendo anejos, éstos tengan escritura independiente y en el momento de hipotecarlos, hay una parte del préstamo diferenciada e independiente del piso, que corresponde a al anejo.
- **Vivienda adosada.-** Vivienda unifamiliar unida por los tabiques derecho e izquierdo de su fachada principal a otras viviendas unifamiliares. Puede ser de una o varias plantas, tener o no anejos, estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio. En esta rúbrica se anotarán también las viviendas pareadas (viviendas construidas de forma que se unen por un muro lateral de dos en dos). Pueden ser de una o varias plantas; tener o no anejos; estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.
- **Vivienda aislada.-** Viviendas unifamiliares, construidas, de forma aislada, es decir, todos sus muros son independientes. Puede ser de una o varias plantas; tener o no anejos; estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.

2. Solares

- **Terreno no edificado.-** Suelo urbano sin edificar, con independencia de sí constituye o no solar. En el caso de suelo rústico urbanizable se incluirán las parcelas (a modo de ejemplo, una urbanización).

3. Otras urbanas

- **Local Comercial.-** En este apartado se incluyen los locales cuya actividad principal sea el comercio.
- **Garajes.-** Se incluyen los aparcamientos públicos o privados. También incluyen todos aquellos garajes privados dentro de un edificio de viviendas u otros fines, pero con folio independiente.
- **Oficina.-** Locales destinados a prestar servicios públicos, pero de uso no comercial.

- **Trastero.-** Incluye los locales con folio independiente y uso no especificado en las otras rúbricas de locales, tanto los incluidos en el edificio de la vivienda del propietario, como los que estén en otro edificio.
- **Nave industrial.-** Cada uno de los espacios que se extienden entre muros para formar una fábrica, almacén u otra construcción de tipo industrial.
- **Edificio destinado a viviendas.-** Edificio cuyo destino principal son las viviendas, independientemente de poder tener también locales comerciales y/o garajes y/o trasteros.
- **Otros edificios no determinados con anterioridad.** Edificios (o complejo de edificios) cuyo destino principal no es la vivienda. Es decir, pueden ser colegios, clínicas hospitalarias, residencias, cines, hoteles, etc. Lo mismo que en la rúbrica anterior, la anotación de la inscripción de hipoteca se hará una sola vez en esta rúbrica con el importe total del préstamo, costas y valor de tasación, así como el resto de variables solicitadas.
- **Aprovechamiento urbanístico.-** Edificabilidad total del polígono, sector o unidad de actuación, una vez deducidos los metros cuadrados de construcción destinados a edificación dotacional de cesión obligatoria.
- **Otras urbanas.-** Se incluirán en este apartado las fincas de naturaleza urbana, cuya clasificación en las rúbricas anteriores no sea posible.

4.7 RÉGIMEN DE LA VIVIENDA

Esta variable recoge información sobre el régimen de protección en las viviendas, es decir, si éstas son de precio libre o tienen algún régimen de protección oficial.

- **Vivienda libre.-** Cuando la vivienda no está sometida a ningún tipo de protección.
- **Vivienda protegida.-** La vivienda está sometida a alguna protección oficial: VPO, tipo VPO u otro VPO. Sólo se hace referencia a si está sujeta a régimen o no, sin hacer distinción del tipo de régimen.

4.8 ESTADO CONSTRUCTIVO DE LA VIVIENDA

El estado constructivo de la vivienda se refiere al estado de la construcción. Se clasifica en dos tipos:

- **Vivienda nueva.-** Cuando la vivienda está en construcción, en proyecto o terminada.
- **Vivienda usada.-** Cuando la vivienda no es obra nueva.

4.9 CARACTER DE LA VIVIENDA

Para las viviendas cuyo titular es una persona física, se diferencia:

- **Vivienda habitual en propiedad.**- Cuando la vivienda es o ha sido el domicilio habitual del propietario.

- **Otras viviendas en propiedad.**- Cuando el propietario de la vivienda no tiene en ésta su domicilio habitual.

5 Método de recogida

Los datos se reciben mensualmente del CORPME, siendo el Servicio de Sistemas de Información (SSI) el encargado de recoger la información de los Registros de la Propiedad y suministrar dicha información al INE en soporte magnético, tratándose, por tanto, de una estadística administrativa.

6 Tratamiento de la información

Los datos obtenidos se someten a programas de depuración para subsanar posibles errores.

Una vez depurados los datos, tiene lugar una fase de imputación y estimación de la posible ausencia de respuesta de algún registro de la propiedad.

A efectos de obtener datos nacionales sobre ejecuciones de viviendas habituales en propiedad, se cruza la información proporcionada por el CORPME con datos de la Dirección General del Catastro y del Padrón Continuo que elabora el INE. Al no disponer de datos de catastro para Comunidad Foral de Navarra y País Vasco, en estos casos se asume que se comportan igual que la media nacional.

7 Difusión de la información

Terminadas estas fases de recogida, tratamiento y estimación, se tabula la información.

Con carácter provisional, la información se difunde trimestralmente a través de una nota de prensa, que incorpora un conjunto de tablas con los datos más relevantes.

Anualmente se difunden datos con resultados definitivos. Se realiza una publicación electrónica con resúmenes trimestrales y anuales con datos definitivos detallados y desglosados geográficamente.

Toda la información correspondiente a esta estadística puede encontrarse en la página web del INE <http://www.ine.es>