



**OBSERVATORIO
DEL HÁBITAT**

Y LA SEGREGACIÓN URBANA

Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana

Vicepresidencia Segunda y
Conselleria de Vivienda y
Arquitectura Bioclimática.
Generalitat Valenciana

OH OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y LA SEGREGACIÓN URBANA



El *copyright* y los derechos morales, de reproducción y de comunicación pertenecen al departamento de la Generalitat Valenciana con competencias en materia de vivienda, a sus autores o entidades y/o personas a los que hayan sido cedidos o vendidos en cada caso. En el caso de que las ilustraciones, fotografías o textos que aparecen en la presente edición se publiquen en otros vehículos, deben ponerse en contacto con el Instituto Valenciano de la Edificación.

Enlace de descarga: <https://calab.es/observatorio-del-habitat/>

PRÓLOGO

El derecho a la vivienda ha sido definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad¹, y está reconocido en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda es una condición ineludible para la protección del resto de derechos, pero también un derecho humano en sí mismo, con un contenido concreto. De hecho, la Observación General 4 mediante la cual el Comité DESC ha desarrollado el contenido del derecho a la vivienda, indica las siete características fundamentales de una vivienda adecuada, que son: seguridad jurídica de la tenencia; gastos soportables; habitabilidad; disponibilidad de servicios; asequibilidad; lugar; y adecuación cultural.

La conexión entre el derecho a la vivienda y la primera de estas características, la seguridad de la tenencia ha cobrado una importancia fundamental en las últimas décadas. En el ámbito internacional, la preocupación del Comité DESC por los desalojos forzados se plasmó en la Observación general 7², donde se señaló que en ningún caso un desalojo debería dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Así, y en el caso de que los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el estado tiene la obligación de adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda. En otras palabras, los estados están obligados a ofrecer una alternativa habitacional cuando una persona en situación de vulnerabilidad y sin recursos se enfrenta a un desalojo.

A pesar de estas recomendaciones y del amplio reconocimiento jurídico-formal del derecho a la vivienda, el análisis de la realidad nos demuestra que el fenómeno de los desalojos forzados se multiplicó a partir de la crisis financiera del año 2008 y de la llamada "burbuja inmobiliaria", cuyos resultados respecto del número de lanzamientos durante la década pasada son bien conocidos.

Como señalan los datos contenidos en el presente informe, los lanzamientos operados por ejecuciones hipotecarias alcanzaron un pico en el año 2014, momento a partir del cual comenzó una reducción continuada hasta la actualidad. Por el contrario, los desahucios derivados del impago de alquileres han marcado una tendencia distinta. El número de desahucios por este tipo de impago se ha mantenido constante, con variaciones al alza, entre los años 2013 y 2019.

A efectos de entender estos datos y medir la importancia de la emergencia habitacional que refleja el presente informe, debe recordarse la evolución normativa que ha enmarcado y en gran medida provocado, la situación actual.

En el año 2011, la protesta social vinculada a la proliferación de los desahucios ocupó un lugar destacado en el debate socio político. La actuación de diversos movimientos sociales y plataformas tan importantes como la PAH alcanzaron una amplia repercusión al paralizar innumerables lanzamientos. La repercusión mediática y el aumento del conflicto social entorno a los desahucios, espolearon una reacción normativa orientada a controlar el continuo aumento de los mismos, que se orientó fundamentalmente a modular aquellos desalojos derivados de las ejecuciones hipotecarias. La crítica intervención del Tribunal de Justicia de la Unión Europea respecto de la normativa relacionada con los deudores hipotecarios ha contribuido igualmente al paulatino cambio normativo, que se ha plasmado en una parcial reducción del número de lanzamientos por ejecución inmobiliaria, tal y como reflejan los datos del presente informe.

De hecho, desde el año 2012 los lanzamientos derivados ejecuciones hipotecarias han sido objeto de una serie de moratorias, estableciéndose normativamente su suspensión por períodos que se han ido renovando. Así, el Real Decreto Ley 27/2012, tramitado como la Ley 1/2013, de 14 de mayo, estableció la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encontraran en una situación de especial riesgo de exclusión. De manera paralela, el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo ya había establecido un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. Posteriormente, el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, modificó la Ley 1/2013, ampliando el plazo de suspensión de lanzamientos hasta el 15 de mayo de 2017. Para evitar el decaimiento de la moratoria, el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo prorrogó la misma hasta el año 2020.

¹ Observación general N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)

² Observación general 7, "el derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): los desalojos forzados (16º período de sesiones, 1997), U.N. Doc. E/1999/22, anexo IV (1997).

Finalmente, el 10 de marzo de este año, días antes de la declaración del Estado de alarma vinculado a la crisis del COVID19, se amplió dicha moratoria por el Real Decreto-Ley 6/2020, de 10 de marzo, que estimó la necesidad de esta ampliación, así como el ajuste del concepto de colectivo vulnerable para que se proteja a deudores que, a pesar de encontrarse en una situación de especial vulnerabilidad, no eran beneficiarios hasta este momento de la suspensión³.

Las normas que afectan a los desahucios por impago de alquiler no han evolucionado en una línea similar, como evidencian los datos que reflejan la tendencia alcista de este tipo de desalojos. Esta tendencia se deriva de la combinación de una serie de factores como son el aumento del precio de los alquileres, la precarización laboral o la escasez de viviendas con alquiler social. Debe tenerse en cuenta que, según datos de 2017 (Eurostat) más del 42% de los hogares españoles destinaban más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler, una cifra muy por encima (17 puntos por encima) del valor medio de la Unión Europea, que se combina con un aumento continuado del precio de los alquileres.

El Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler quiso dar respuesta al paulatino aumento de desahucios por impago de alquiler, cuyo crecimiento en ritmo anual estimó en un 5%. Para ello, modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos, ampliando los plazos legales e introduciendo mecanismos de protección de los hogares más vulnerables (en este sentido se modificó el artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Posteriormente, y ya en pleno estado de alarma, el Real Decreto-ley 11/2020 suspendió este tipo de desahucios por seis meses, hasta el día 1 de octubre de 2020.

La pérdida de vigencia de esta moratoria se acerca y, en el momento de la redacción de este informe y a la vista de sus datos es posible afirmar que el levantamiento de la misma puede conllevar unas consecuencias desastrosas para un amplio número de personas y familias.

En este sentido, es importante recordar el aviso que publicaba el 8 de abril Leilani Farha⁴, relatora especial sobre el derecho a la vivienda adecuada, relativo a la protección frente a los desalojos de personas en situación de vulnerabilidad. La Relatora señalaba que las medidas protectoras deben mantener su vigencia en el momento “post-pandemia” dado el previsible aumento de las desigualdades derivadas de la inseguridad laboral que afectarán a los hogares de ingresos bajos y medios.

De hecho, la inseguridad laboral se ha evidenciado ya como una realidad. La Encuesta de Población Activa (EPA) del segundo trimestre de 2020, demuestra como la ocupación en España ha bajado en 1.074.000 personas en este segundo trimestre. Evidentemente, la pérdida del empleo puede conducir a una mayor probabilidad de impago de deudas familiares y alquileres y aumenta, por tanto, las posibilidades de desalojo. Frente a esta situación, y sin perjuicio de la importancia de las ayudas al alquiler reconocidas por las instituciones y de la necesidad de una prórroga de la moratoria, es necesario replantearse las estrategias y políticas de vivienda, desde el prisma de los derechos humanos, para garantizar que los sistemas de vivienda en el futuro sean sostenibles y resistentes, respondiendo a las necesidades sociales y ambientales de manera justa y adecuada.

³ Estas personas son, con la norma actualmente en vigor, aquellas pertenecientes a familias numerosas, familias monoparentales con hijos a cargo o de las que forme parte un menor de edad, familias en las que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, familias en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo, familias en las que convivan una o más personas 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 o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral y familias en las que exista una víctima de violencia de género. También se beneficia de dicha medida el deudor mayor de 60 años. Además, este real decreto-ley amplía el colectivo de posibles beneficiarios, por un lado, estableciendo entre los supuestos de especial vulnerabilidad a las familias monoparentales, aunque tengan solo un hijo a cargo y, por otro, incrementando el límite de ingreso máximo de la unidad familiar que sirve de referencia para determinar la vulnerabilidad en términos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en función del número de hijos y de si es una familia monoparental. La norma también extiende su aplicación de forma que la suspensión produce sus efectos cualesquiera que sea el adjudicatario de la vivienda, sea esta persona física o jurídica, y no solo cuando se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier persona que actuase por su cuenta, como ocurría hasta este momento.

⁴ Leilani Farha, Special Rapporteur on the right to adequate housing. COVID-19 Guidance Note:1. **Protecting renters and mortgage payer**

Índice

1	Consejo General del Poder Judicial	9
1.1	Ejecuciones hipotecarias	10
1.2	Lanzamientos	13
1.2.1	Lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias (leh)	13
1.2.2	Lanzamientos derivados de la aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos o impagos de alquileres (lau)	15
1.3	Desagregación por partido judicial	17
2	Instituto Nacional de Estadística	21
3	Balance	25
3.1	Consejo General del Poder Judicial	26
3.1.1	Ejecuciones hipotecarias	26
3.1.2	Lanzamientos por ejecuciones hipotecarias	26
3.1.3	Lanzamientos en relación con la legislación de arrendamientos urbanos	27
3.2	Instituto Nacional de Estadística	27
4	Tablas y gráficos	29

Hay dos estadísticas en relación con las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos: las del Consejo General del Poder Judicial y la del Instituto Nacional de Estadística. En ambos casos, la información contenida en el presente informe está actualizada hasta el cuarto trimestre de 2019, incluyendo algunos datos del primero de 2020.

Los boletines estadísticos del Consejo General del Poder Judicial proporcionan datos sobre ejecuciones hipotecarias y lanzamientos. En el primer caso se computan aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. En el segundo caso se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde o la fase en que éste se

encuentre, siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no una vivienda.

En la estadística del Instituto Nacional de Estadística se contabilizan las inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativas a la totalidad de fincas rústicas y urbanas. Los resultados se desagregan a partir de diversas variables como naturaleza de la finca, régimen, estado y titular de las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada. <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/> La información sobre las certificaciones de ejecuciones hipotecarias se obtiene a partir de los datos contenidos en los Registros de la Propiedad de todo el territorio nacional. El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) suministra de forma centralizada la información al INE.

1 Consejo General del Poder Judicial

1.1 Ejecuciones hipotecarias

La burbuja inmobiliaria trajo consigo el sobreendeudamiento de las familias que condujo al paulatino incremento de las ejecuciones hipotecarias. Éstas alcanzaron en la Comunitat

Valenciana las 18.102 ejecuciones anuales que supusieron cerca del 20 % de las ejecutadas en España en 2010.

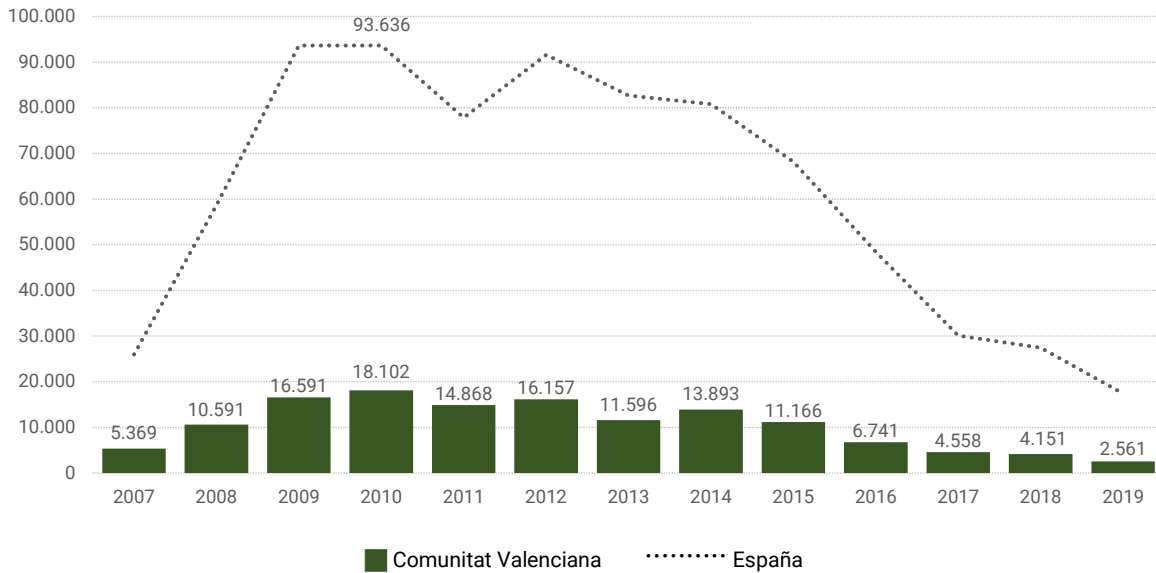


Gráfico 1 Ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana y en España (CGPJ)

La mayor parte de las ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana se dan en compras de viviendas usadas. A partir de 2017 se equilibra el número de ejecuciones sobre viviendas nuevas y

usadas, disminuyendo el número de las viviendas usadas y manteniéndose constante el de las de nueva construcción.

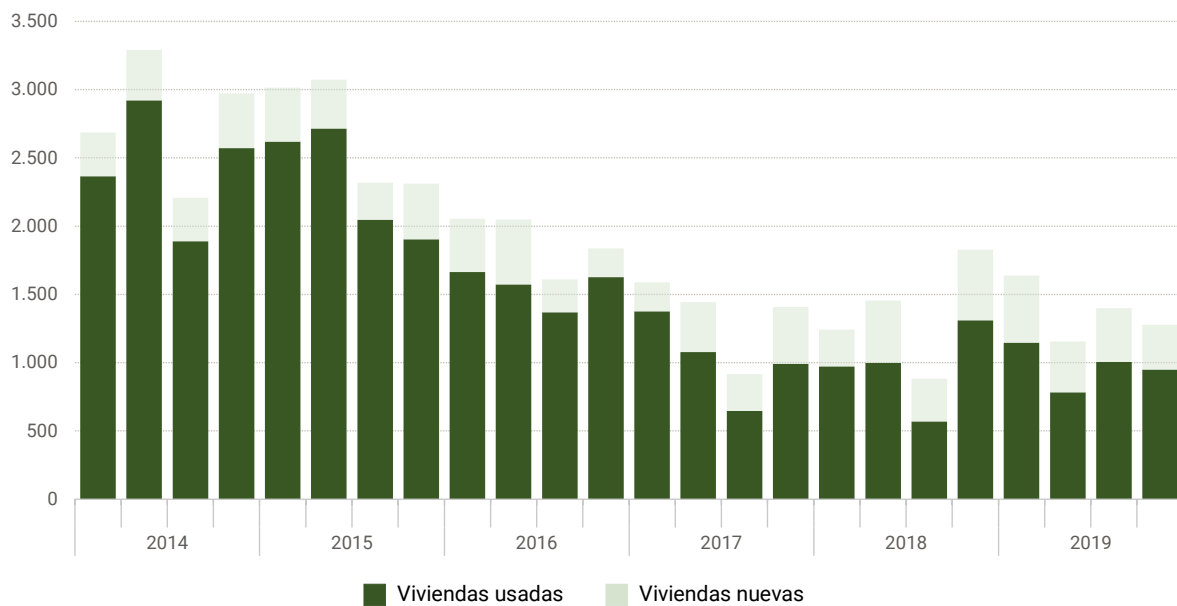


Gráfico 2 Nº de ejecuciones hipotecarias según tipo de vivienda (INE)

Las ejecuciones hipotecarias han descendido notablemente desde los picos más altos en 2010, el año con mayores registros post estallido burbuja

inmobiliaria, en todas las provincias. En Valencia el descenso ha sido del 83 % y en Alicante del 88 %. En Castellón del 85 %.

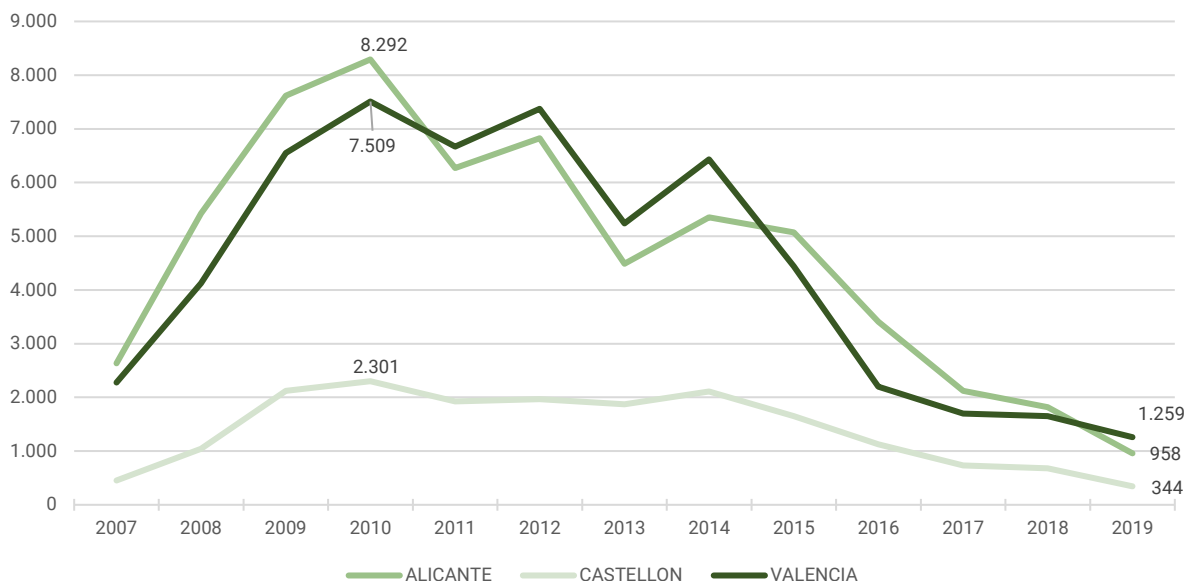


Gráfico 3 Ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana por provincias (CGPJ)

Las ejecuciones hipotecarias trimestrales presentadas por los Tribunales Superiores de Justicia (TSJ) en las comunidades autónomas Cataluña, Madrid y Comunitat Valenciana han

experimentado un importante descenso de casi el 80 %. En la Comunitat Valenciana entre el primer trimestre de 2014 y primero de 2020 se han reducido el 78 %, de 4.220 a 915.

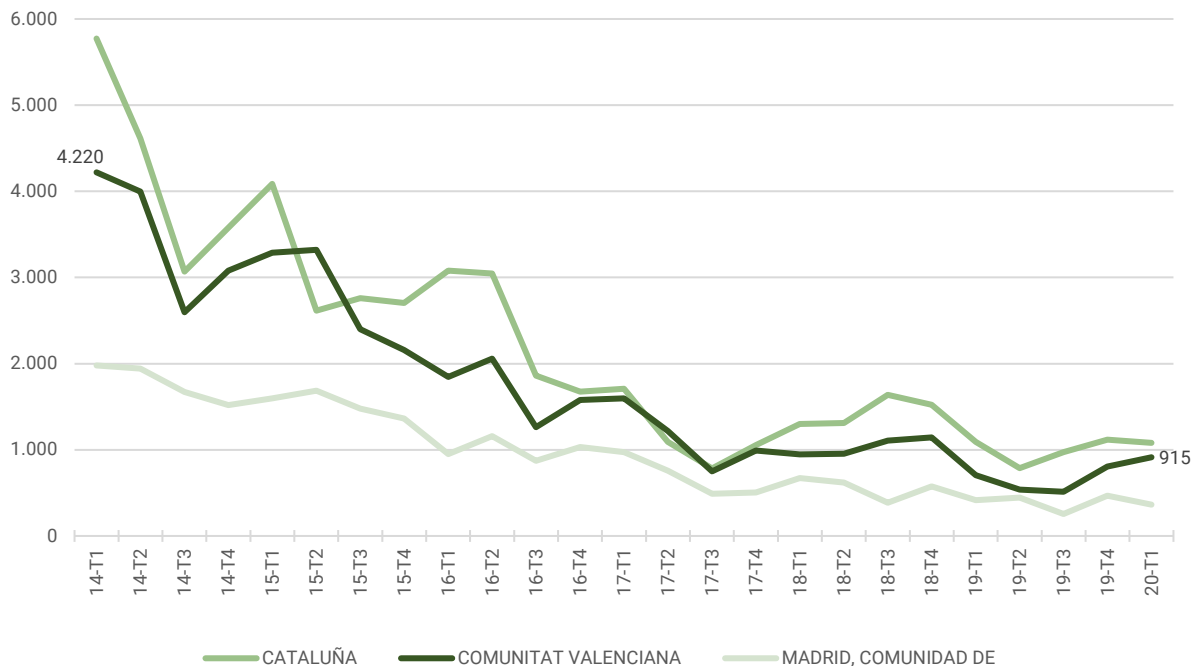


Gráfico 4 Ejecuciones hipotecarias por trimestres (TSJ-CGPJ)

En la comparativa de las ejecuciones hipotecarias entre las tres comunidades autónomas por cada 1.000 habitantes, la Comunitat Valenciana, junto a

Cataluña, mantiene la cifra relativa más alta, 0,51 viviendas cada 1.000 habitantes, frente a Madrid con 0,24.

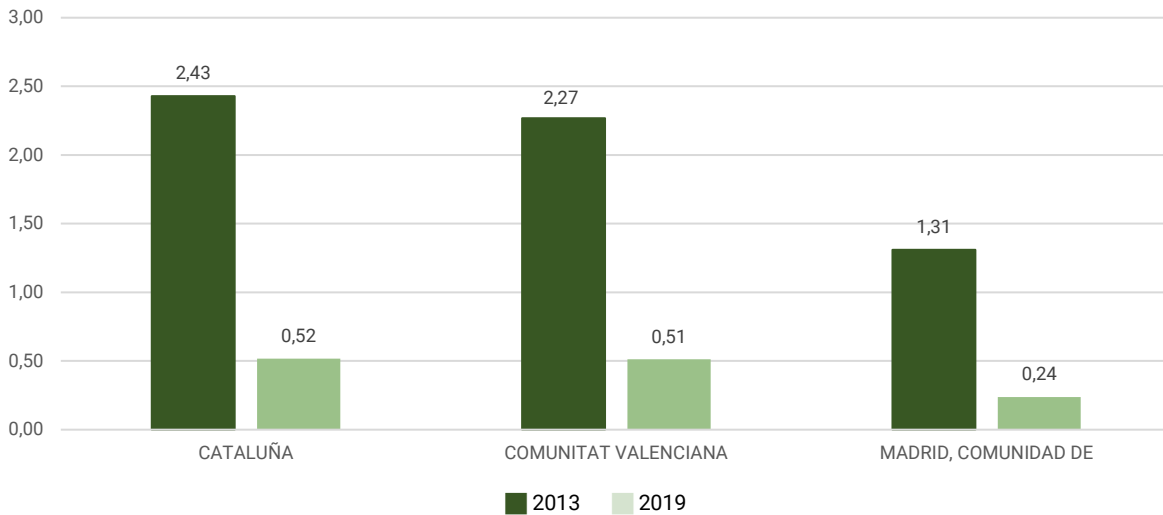


Gráfico 5 Ejecuciones hipotecarias por 1.000 habitantes (TSJ)

La evolución de los datos registrados de las ejecuciones hipotecarias por los TSJ, respecto al mismo trimestre del año anterior, registran en las tres comunidades un significativo descenso hasta 2019. En la Comunitat Valenciana se han reducido un

53,7 % entre el tercer trimestre de 2019 y el de 2018. A partir de este punto se produce una tendencia alcista que lleva a un 29,6 % en el primer trimestre de 2020.

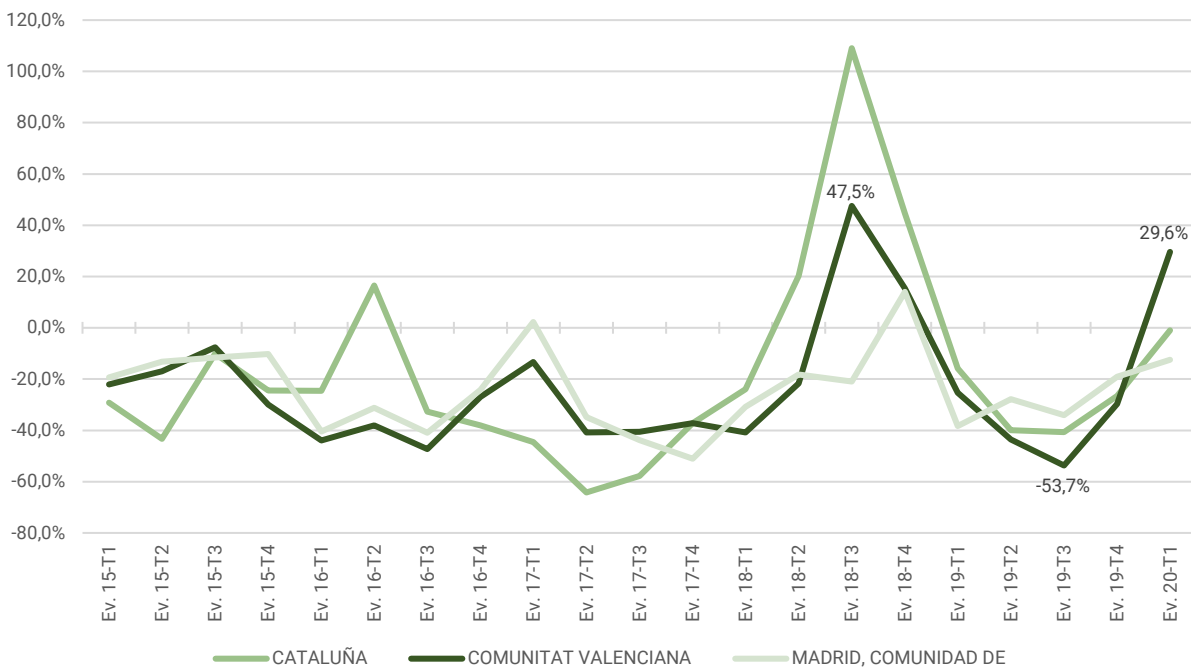


Gráfico 6 Evolución de las ejecuciones hipotecarias intertrimestrales (TSJ-CGPJ)

1.2 Lanzamientos

A efectos estadísticos, se incluye en este apartado tanto los lanzamientos que se acuerden en fase de ejecución como las entregas de posesión, o las resoluciones que supongan la entrega mediata por entrega voluntaria del bien sea ésta a la parte

directamente o en el órgano judicial. Se analizan los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias y aquellos otros consecuencia de la aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos o alquiler.

1.2.1 Lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias

Los lanzamientos operados por ejecuciones hipotecarias se han reducido entre 2014 (año del pico más alto) y 2019 en torno al 60 % en las

provincias de Alicante y Valencia. En Castellón la reducción sólo es de casi el 40 %.

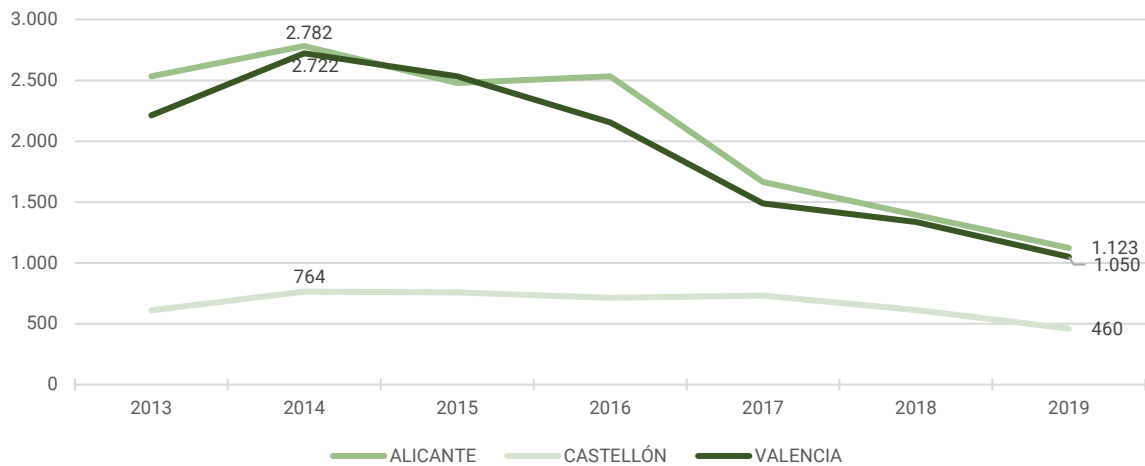


Gráfico 7 Lanzamientos por ejecución hipotecaria por provincias (CGPJ)

Los registros trimestrales de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias marcan una tendencia a la baja en las tres comunidades autónomas de Cataluña, Madrid y Comunitat Valenciana. El dato en 2º trimestre de 2019 en Cataluña y Comunitat

Valenciana son coincidentes. En la Comunitat Valenciana, entre el pico el segundo trimestre de 2014 y el primero de 2020, los lanzamientos se han reducido en torno al 70 %.

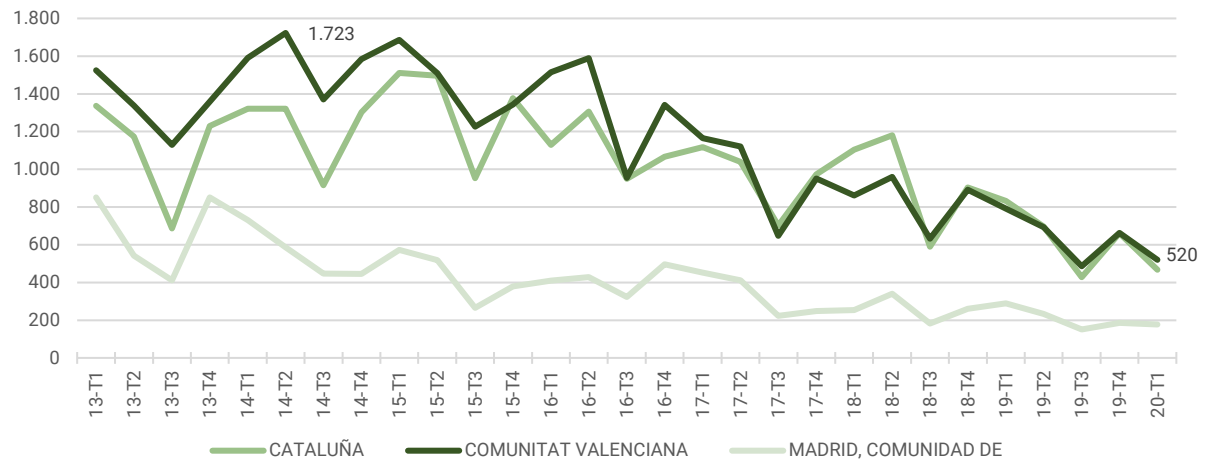


Gráfico 8 Lanzamientos por ejecución hipotecaria trimestral (TSJ-CGPJ)

En la comparativa entre las tres comunidades autónomas de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias (leh) por cada 1.000 habitantes, en la Comunitat Valenciana mantiene las cifras más elevadas tanto en 2013 (1,05 leh), como en 2019

(0,53 leh). Las cifras relativas de leh en 2013 y 2019 son en Cataluña de 0,59 y 0,34, respectivamente por cada año, y en Madrid de 0,41 y 0,13 leh respectivamente.

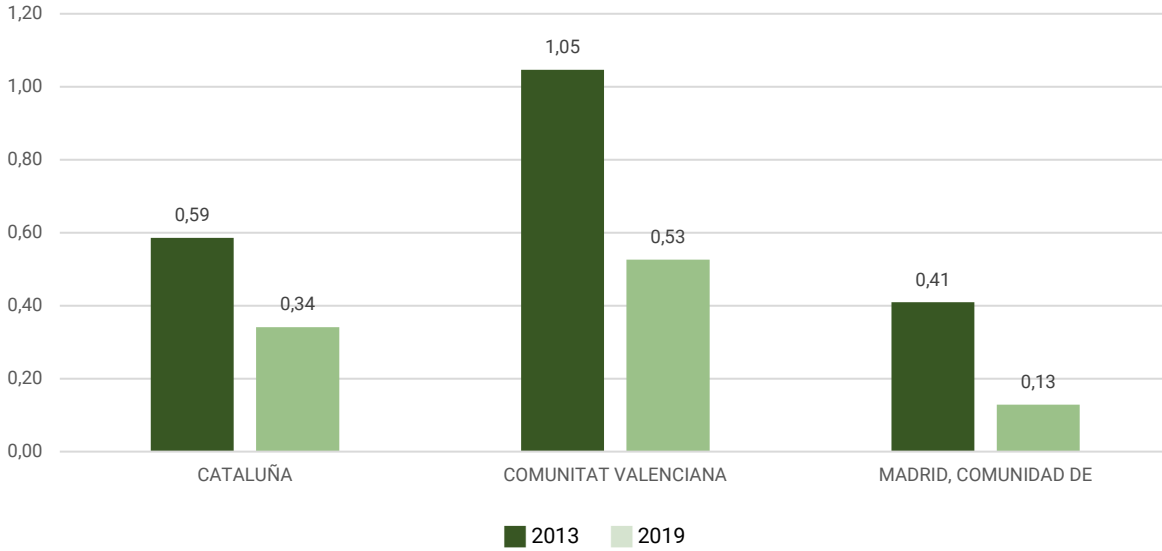


Gráfico 9 Lanzamientos por ejecución hipotecaria por 1.000 hab (TSJ)

La evolución de los datos registrados de los lanzamientos consecuencia de ejecuciones, respecto al mismo trimestre del año anterior, registran en las tres comunidades, un significativo

descenso. El caso de la Comunitat Valenciana entre los cuartos trimestres de 2018 y 2019 se han reducido en el 25,7 %.

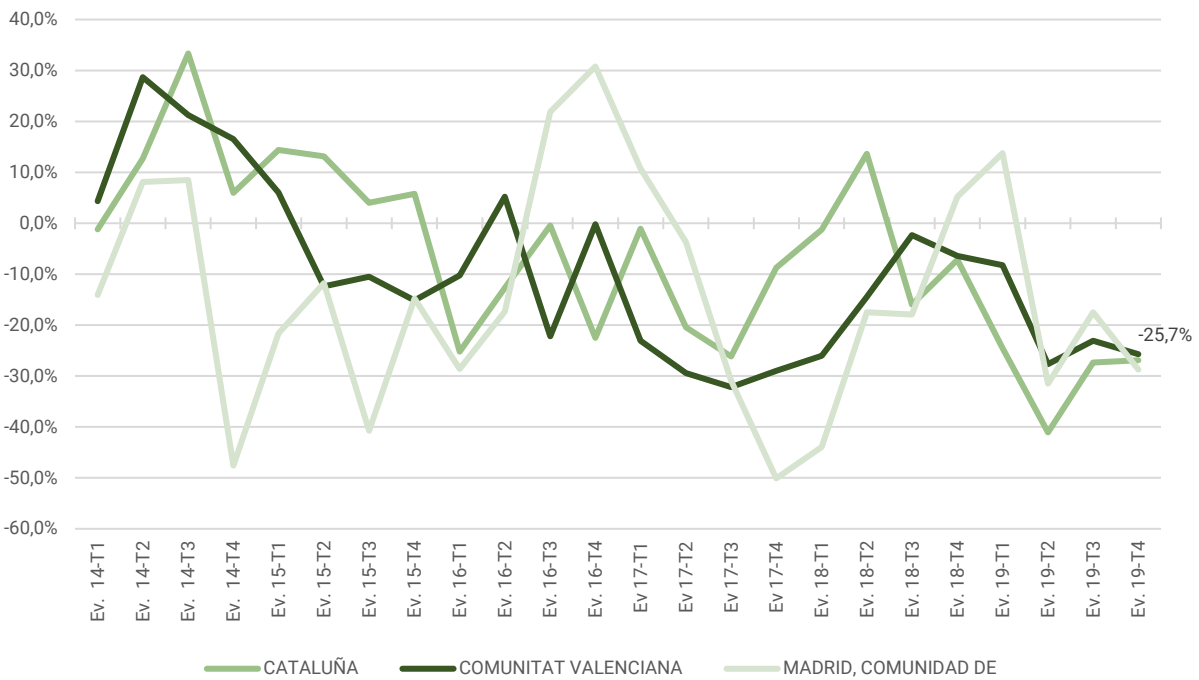


Gráfico 10 Evolución del trimestre año anterior de los leh (CGPJ)

1.2.2 Lanzamientos derivados de la aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos o impagos de alquileres (LAU)

Los lanzamientos operados por aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos o impagos de alquileres en general continúan su tendencia al alza entre 2013 y 2019. Se mantienen en niveles similares

a los registrados en 2013 en la provincia de Valencia; en Alicante incrementan poco más del 20 %; y en Castellón repuntan poco más del 20 % en 2017 respecto a 2013, y son los mismos que en 2013.

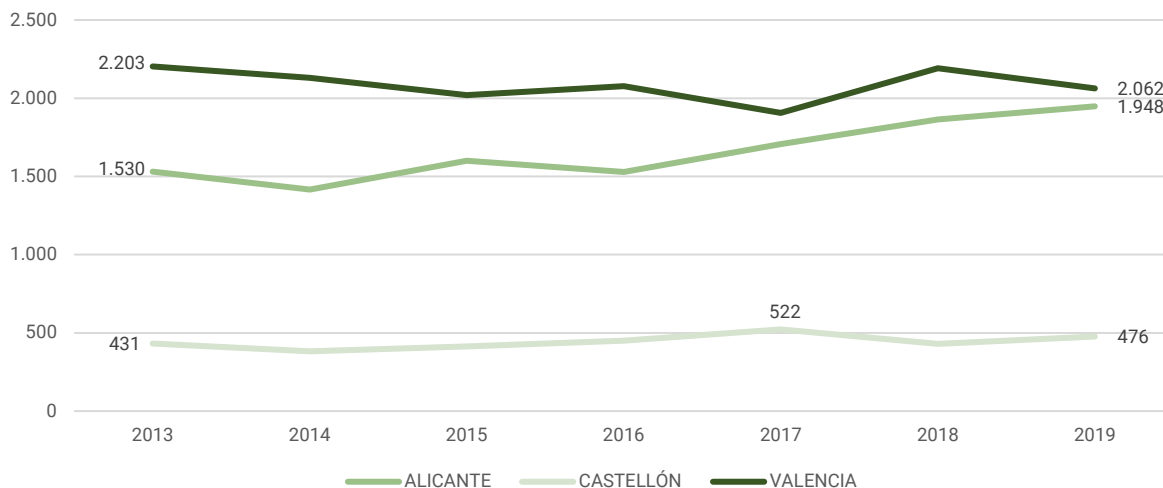


Gráfico 11 Lanzamientos por alquiler (CGPJ)

Los registros trimestrales de los lanzamientos en relación con la legislación de arrendamientos urbanos marcan una tendencia similar en las tres comunidades autónomas de Cataluña, Madrid y Comunitat Valenciana. El dato en el tercer y cuarto

trimestre de 2019 en la Comunitat Valenciana y Madrid son muy similares. En la Comunitat Valenciana se mantienen aproximadamente las cifras, con un ascenso de 26 lanzamientos

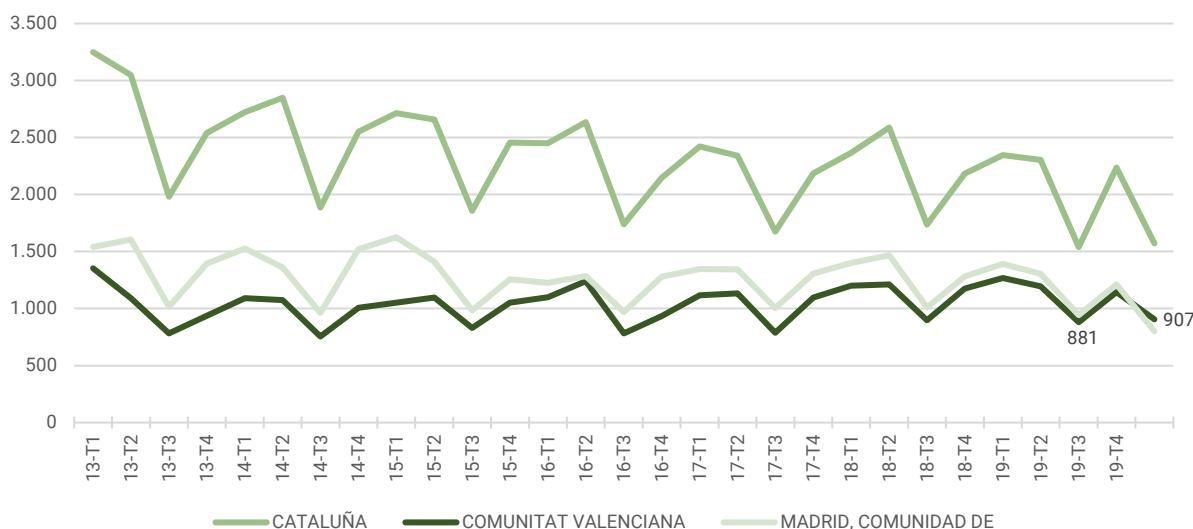


Gráfico 12 Lanzamientos trimestrales por alquiler (TSJ-CGPJ)

En la comparativa entre las tres comunidades autónomas de los lanzamientos por alquiler o aplicación de la LAU (lau) por cada 1.000 habitantes, la Comunitat Valenciana han aumentado de 0,81 a

0,90; en tanto que en Cataluña se reduce de 1,43 en 2013, a 1,10 en 2019; y en Madrid pasan de 0,85 en 2013 a 0,73 en 2019.

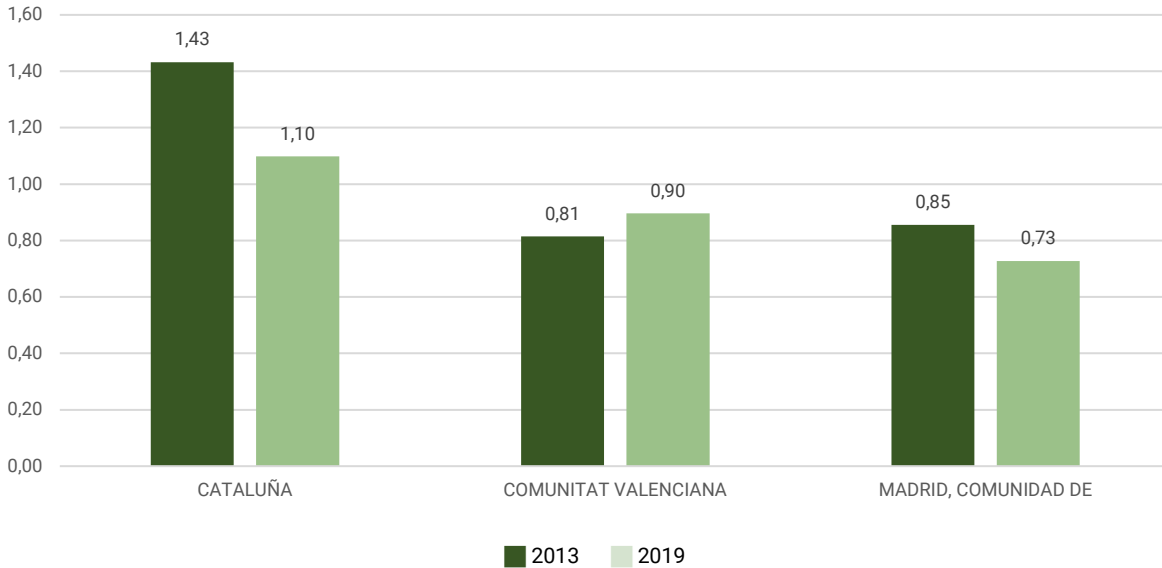


Gráfico 13 Lanzamientos por alquiler por c/1.000 habitantes (TSJ-CGPJ)

La evolución de los datos registrados de los lanzamientos consecuencia de la aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos por impago de alquileres por los TSJ, respecto al mismo

trimestre del año anterior, apuntan en las tres comunidades un ligero descenso. En el caso de la Comunitat Valenciana se dio entre el cuarto trimestre de 2019 respecto al de 2018 una reducción del 2,6 %.

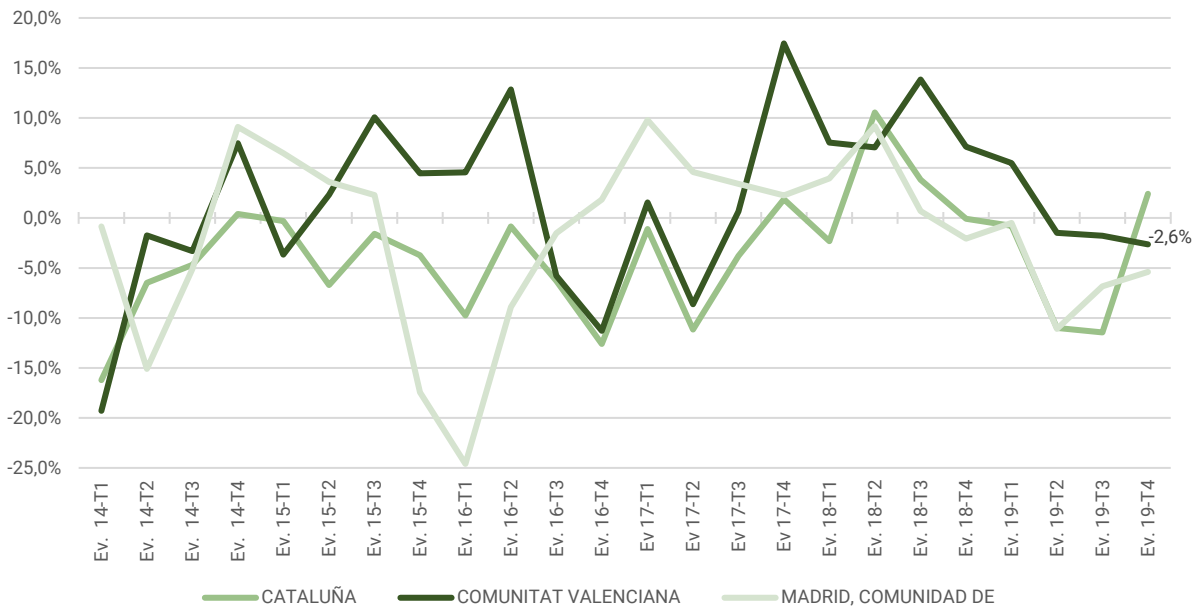


Gráfico 14 Evolución del trimestre anterior de los lanzamientos por alquiler (TSJ-CGPJ)

1.3 Desagregación por partido judicial

Tal y como señala el Ministerio de Justicia, el partido es la unidad territorial integrada por uno o más municipios limítrofes, pertenecientes a una misma provincia. La modificación de partidos se realiza, en su caso, en función del número de asuntos, de las características de la población, medios de comunicación y comarcas naturales. La Comunitat Valenciana se subdivide en 36 partidos judiciales, 13 en la provincia de Alicante, 5 en la de Castellón y 18 en la de Valencia.

Los datos desagregados por partidos judiciales proporcionados por el CGPJ permiten una aproximación más precisa a la distribución territorial de los lanzamientos.

En términos absolutos, los partidos judiciales que incluyen los cuatro municipios más poblados de la Comunitat Valenciana, València, Alacant, Elx y Castelló, acumulan las cifras más elevadas, superiores a 3.000 lanzamientos. A estos cabe añadir el caso del partido judicial de Denia, que alcanzó una cifra superior a los 5.000 lanzamientos. Este caso, además, acusa una marcada prevalencia de las ejecuciones hipotecarias respecto los lanzamientos fruto de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Más de la mitad de los partidos judiciales, 19, no alcanzaron los 1.000 lanzamientos.

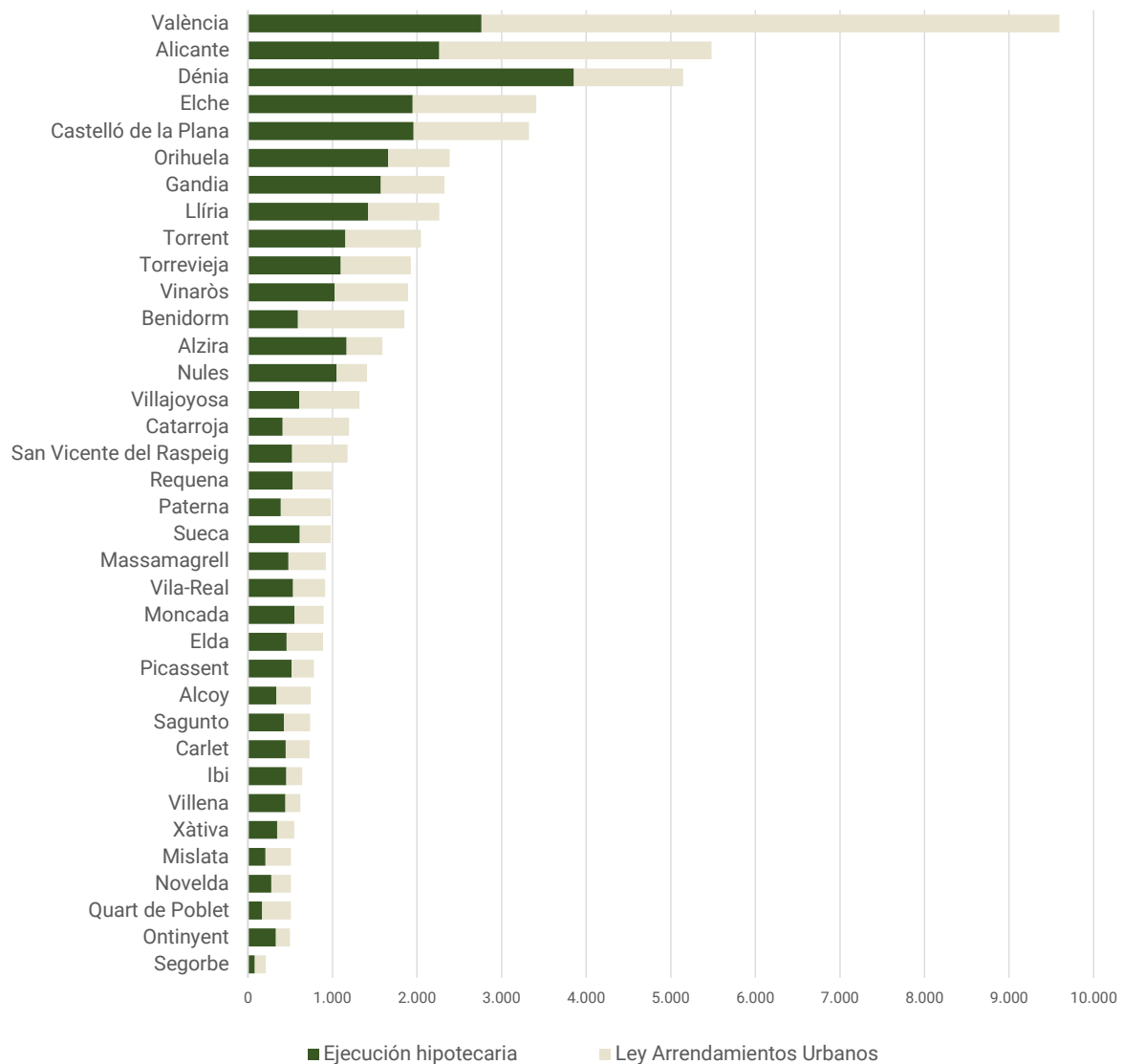


Gráfico 15 Lanzamientos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción por partidos judiciales desde 2013 a 2019 (CGPJ)

En términos relativos, en función de la población atendida por cada uno de los partidos judiciales, pueden identificarse tres tendencias diferenciadas. Destacan 5 partidos judiciales con un índice de lanzamientos por cada 1.000 habitantes superior a 15: Dénia (29,4), Vinaròs (21,6), La Vila Joiosa (18,7), Benidorm (15,7) y Gandia (15,5). Todos ellos zonas costeras con fuerte presión turística. EL grueso de partidos judiciales de la Comunitat

Valenciana, 20, alcanzaron un índice entre 10 y 15. Por último, en 11 casos el índice es inferior a 10 lanzamientos por cada 1.000 habitantes: Paterna (7,5), Moncada (8,7), Alcoi (7,9), Sagunt (8,0), Carlet (8,8), Xàtiva (6,3), Mislata (7,0), Novelda (5,8), Quart de Poblet (9,1), Ontinyent (5,7) y Segorb (8,5). La mayoría de estos coinciden igualmente como los partidos judiciales con menores valores absolutos.

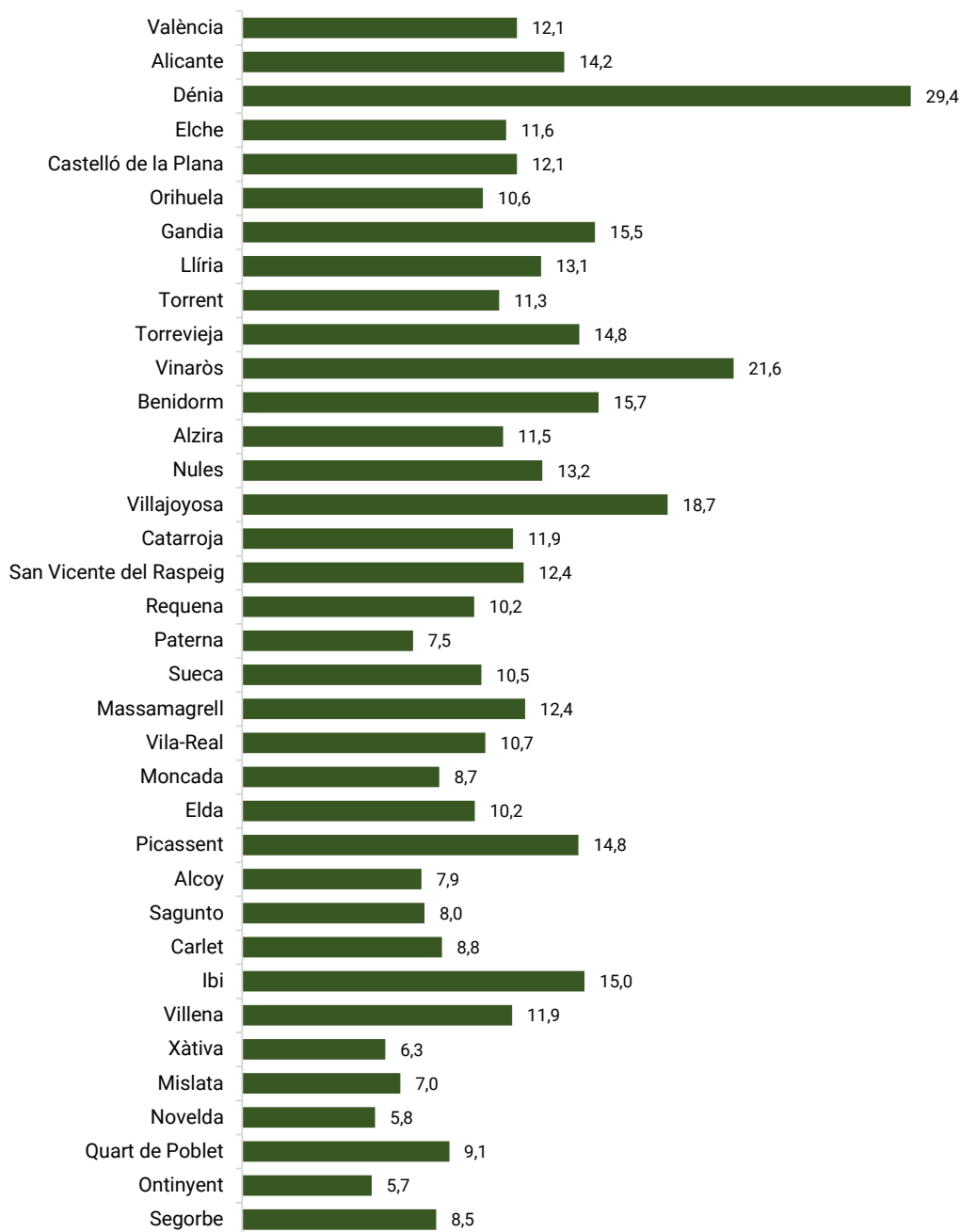
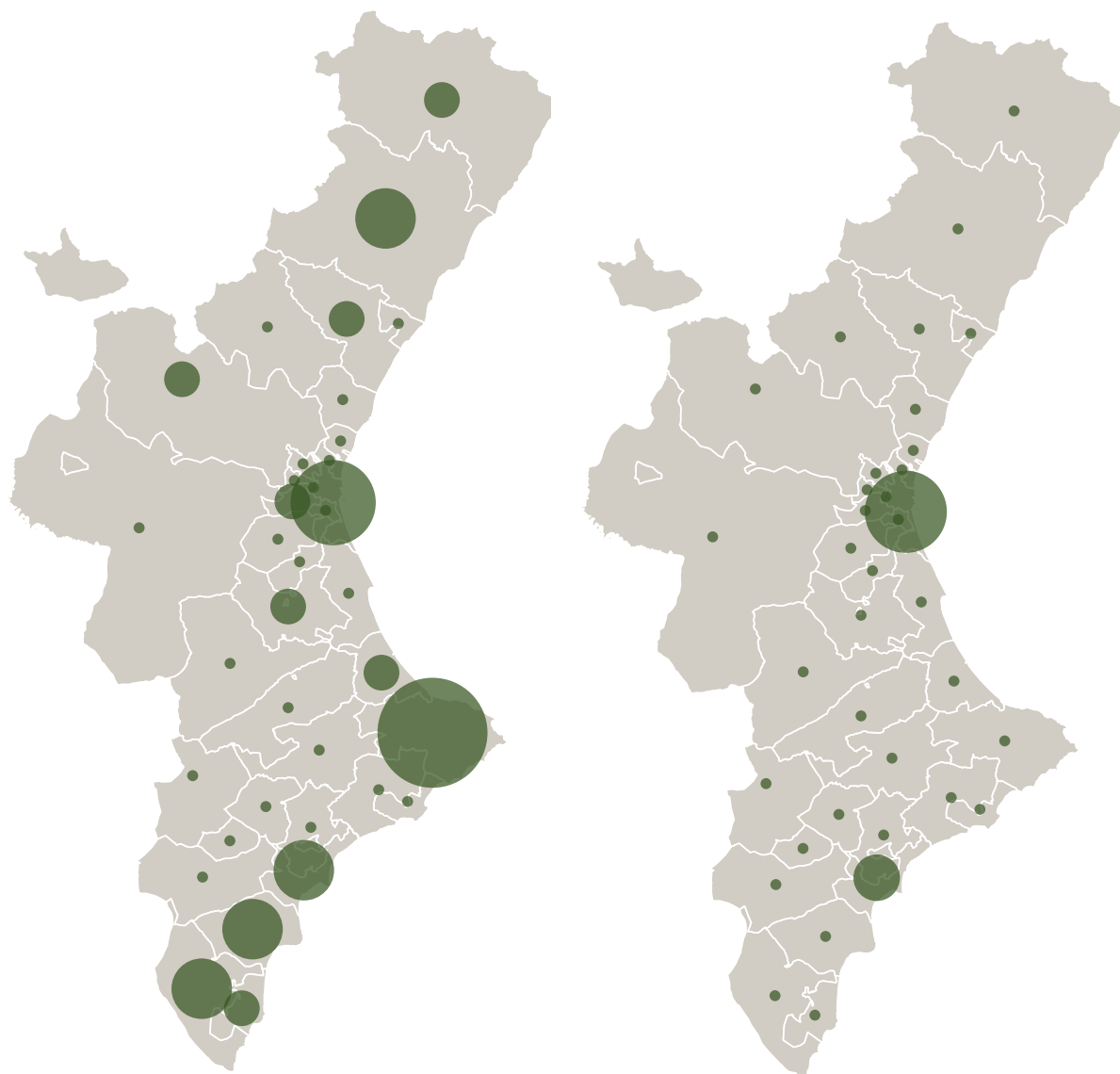


Gráfico 16 Lanzamientos por partidos judiciales por cada 1.000 habitantes desde 2013 a 2019 (CGPJ)



Ejecución hipotecaria

Ley de arrendamientos urbanos

Gráfico 17 Distribución geográfica de los lanzamientos por partidos judiciales desde 2013 a 2019 (CGPJ)

2 Instituto Nacional de Estadística

Los datos relativos a las certificaciones de ejecución hipotecaria de los Registros de la Propiedad de viviendas son las siguientes: la Comunitat Valenciana pasan de 2.687 en el primer trimestre de

2014 a 1.384 en el primero de 2020, un descenso del 57 %. En Madrid y Cataluña también se reducen en 2019 respecto a 2014 con unas bajadas similares, por encima del 50 %.

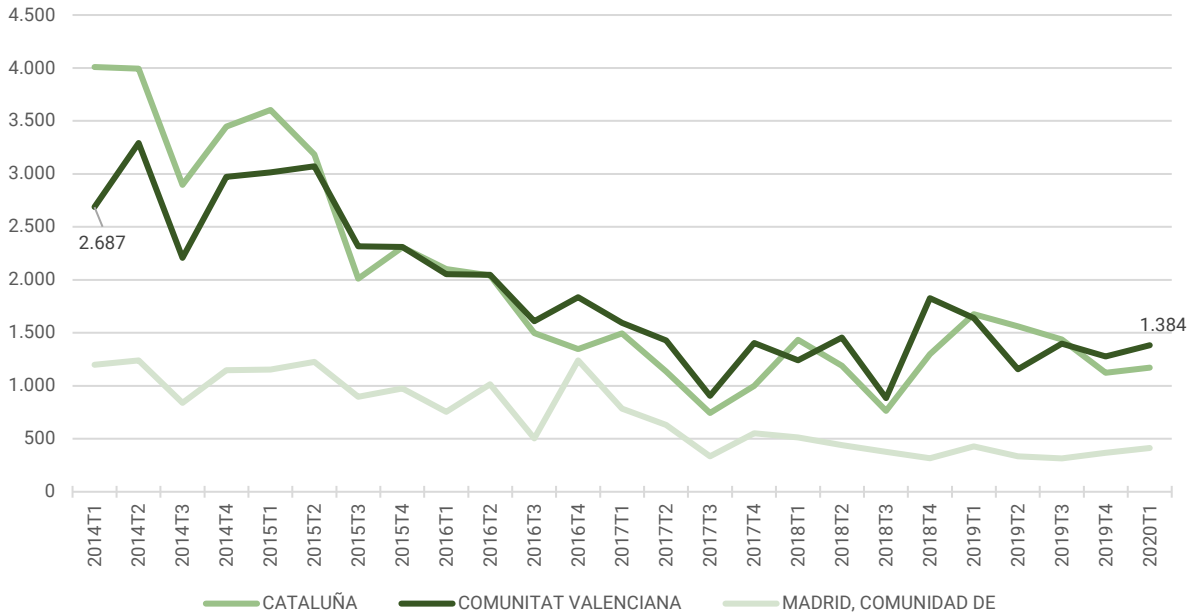


Gráfico 18 Ejecuciones hipotecarias de viviendas inscritas (INE)

En la comparativa entre las tres comunidades autónomas de certificaciones de ejecuciones hipotecarias por cada 1.000 habitantes, la Comunitat Valenciana ha disminuido de 2,23 a 1,09; en tanto

que en Cataluña se reduce de 1,91 en 2014, a 0,76 en 2019; y en Madrid pasan de 0,69 en 2014 a 0,22 en 2019.

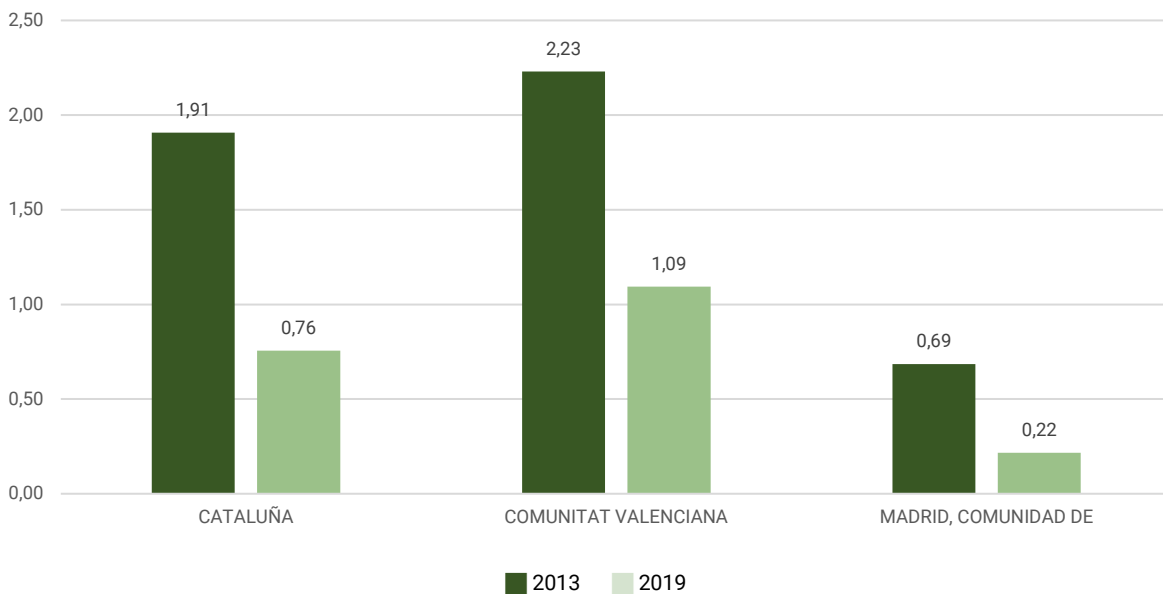


Gráfico 19 Certificación de ejecuciones hipotecarias de viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad (INE)

Atendiendo a la clasificación establecida por el INE se aporta información de la naturaleza de la vivienda: si es nueva o bien usada. Así, en el periodo 2014 a 2020, mientras la Comunidad de Madrid se mantiene

relativamente estable, en los casos de Cataluña y la Comunitat Valenciana, el comportamiento de las altas cifras registradas de vivienda usada en 2014 se reduce en torno al 65 %.

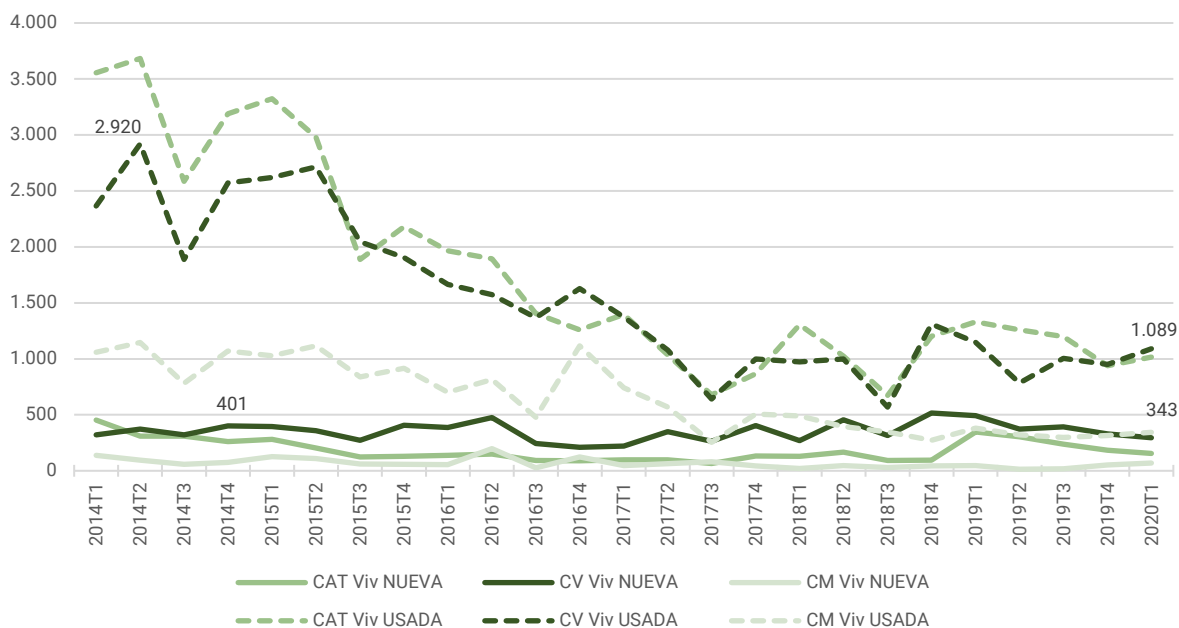


Gráfico 20 Ejecuciones hipotecarias inscritas por estado de la vivienda (INE)

La estadística del INE de las certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas también facilita si el titular de la vivienda es persona física o jurídica. Una y otra circunstancia permite identificar si las viviendas pertenecen a una persona o familia, o a sociedades o personas jurídicas. En cualquier caso,

la mayor repercusión se refiere a personas físicas. Se aprecia que en ambos casos se reducen las cifras y cabría destacar que, a partir del cuarto trimestre de 2016, las ejecuciones hipotecarias incrementan gradualmente en el caso de personas jurídicas, superando incluso a las de personas físicas.

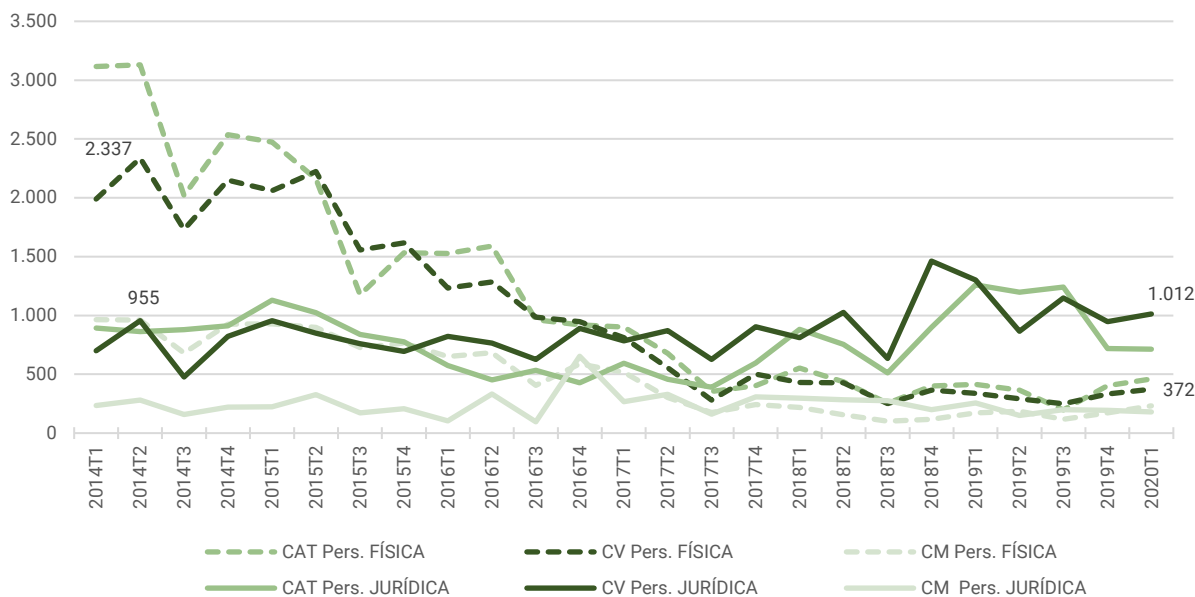


Gráfico 21 Ejecuciones hipotecarias de la vivienda inscritas por titular (INE)

3 **Balance**

3.1 Consejo General del Poder Judicial

3.1.1 Ejecuciones hipotecarias

- Las ejecuciones hipotecarias han descendido notablemente en todas las provincias desde los picos más altos en 2010, el año con mayores registros post estallido burbuja inmobiliaria. En Valencia el descenso ha sido del 83 % y en Alicante del 88 %. En Castellón del 85 %.
- Las ejecuciones hipotecarias trimestrales presentadas por los Tribunales Superiores de Justicia (TSJ) en las comunidades autónomas Cataluña, Madrid y Comunitat Valenciana han experimentado un importante descenso de casi el 80 %. En la Comunitat Valenciana entre el primer trimestre de 2014 y primero de 2020 se han reducido el 78 %, de 4.220 a 915.
- En la comparativa de las ejecuciones hipotecarias entre las tres comunidades autónomas por cada 1.000 habitantes, la Comunitat Valenciana, junto a Cataluña, mantiene la cifra relativa más alta –0,51 viviendas cada 1.000 habitantes– frente a Madrid, con 0,24 respectivamente.
- La evolución de los datos registrados de las ejecuciones hipotecarias por los TSJ, respecto al mismo trimestre del año anterior, registran en las tres comunidades un significativo descenso hasta 2019. En la Comunitat Valenciana se han reducido un 53,7 % entre el tercer trimestre de 2019 y el de 2018. A partir de este punto se produce una tendencia alcista que lleva a un 29,6 % en el primer trimestre de 2020.

3.1.2 Lanzamientos por ejecuciones hipotecarias

- Los lanzamientos operados por ejecuciones hipotecarias se han reducido entre 2014 (año del pico más alto) y 2019 en torno al 60 % en las provincias de Alicante y Valencia. En Castellón la reducción sólo es de casi el 40 %.
- En la Comunitat Valenciana, entre el pico el segundo trimestre de 2014 y el primero de 2020, los lanzamientos se han reducido en torno al 70 %.
- En la comparativa entre las tres comunidades autónomas de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias (leh) por cada 1.000 habitantes, en la Comunitat Valenciana mantiene las cifras más elevadas tanto en 2013 (1,05 leh), como en 2019 (0,53 leh). Las cifras relativas de leh en 2013 y 2019 son en Cataluña de 0,59 y 0,34, respectivamente por cada año, y en Madrid de 0,41 y 0,13 leh respectivamente.
- La evolución de los datos registrados de los lanzamientos consecuencia de ejecuciones, respecto al mismo trimestre del año anterior, registran en las tres comunidades, un significativo descenso. El caso de la Comunitat Valenciana entre los cuartos trimestres de 2018 y 2019 se han reducido en el 25,7 %.

3.1.3 Lanzamientos en relación con la legislación de arrendamientos urbanos

- Los lanzamientos operados por aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos o impagos de alquileres en general continúan su tendencia al alza entre 2013 y 2019. Se mantienen en niveles similares a los registrados en 2013 en la provincia de Valencia; en Alicante incrementan poco más del 20 %; y en Castellón repuntan poco más del 20 % en 2017 respecto a 2013, y son los mismos que en 2013.
- Los registros trimestrales de los lanzamientos en relación con la legislación de arrendamientos urbanos marcan una tendencia similar en las tres comunidades autónomas de Cataluña, Madrid y Comunitat Valenciana. El dato en el tercer y cuarto trimestre de 2019 en la Comunitat Valenciana y Madrid son muy similares. En la Comunitat Valenciana se mantienen aproximadamente las cifras, con un ascenso de 26 lanzamientos
- En la comparativa entre las tres comunidades autónomas de los lanzamientos por alquiler o aplicación de la LAU (lau) por cada 1.000 habitantes, la Comunitat Valenciana han aumentado de 0,81 a 0,90; en tanto que en Cataluña se reduce de 1,43 en 2013, a 1,10 en 2019; y en Madrid pasan de 0,85 en 2013 a 0,73 en 2019.
- La evolución de los datos registrados de los lanzamientos consecuencia de la aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos por impago de alquileres por los TSJ, respecto al mismo trimestre del año anterior, apuntan en las tres comunidades un ligero descenso. En el caso de la Comunitat Valenciana se dio entre el cuarto trimestre de 2019 respecto al de 2018 una reducción del 2,6 %.

3.2 Instituto Nacional de Estadística

- Los datos relativos a las certificaciones de ejecución hipotecaria de los Registros de la Propiedad de viviendas son las siguientes: la Comunitat Valenciana pasan de 2.687 en el primer trimestre de 2014 a 1.384 en el primero de 2020, un descenso del 57 %. En Madrid y Cataluña también se reducen en 2019 respecto a 2014 con unas bajadas similares, por encima del 50 %.
- En la comparativa entre las tres comunidades autónomas de certificaciones de ejecuciones hipotecarias por cada 1.000 habitantes, la Comunitat Valenciana ha disminuido de 2,23 a 1,09; en tanto que en Cataluña se reduce de 1,91 en 2014, a 0,76 en 2019; y en Madrid pasan de 0,69 en 2014 a 0,22 en 2019.
- Atendiendo a la clasificación establecida por el INE se aporta información de la naturaleza de la vivienda: si es nueva o bien usada. Así, en el periodo 2014 a 2020, mientras la Comunidad de Madrid se mantiene relativamente estable, en los casos de Cataluña y la Comunitat Valenciana, el comportamiento de las altas cifras registradas de vivienda usada en 2014 se reduce en torno al 65 %.
- La estadística del INE de las certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas también facilita si el titular de la vivienda es persona física o jurídica. Una y otra circunstancia permite identificar si las viviendas pertenecen a una persona o familia, o a sociedades o personas jurídicas. En cualquier caso, la mayor repercusión se refiere a personas físicas. Se aprecia que en ambos casos se reducen las cifras y cabría destacar que, a partir del cuarto trimestre de 2016, las ejecuciones hipotecarias incrementan gradualmente en el caso de personas jurídicas, superando incluso a las de personas físicas.

Tablas y gráficos

Índice de gráficos

Gráfico 1 Ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana y en España (CGPJ)	10
Gráfico 2 N° de ejecuciones hipotecarias según tipo de vivienda (INE)	10
Gráfico 3 Ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana por provincias (CGPJ)	11
Gráfico 4 Ejecuciones hipotecarias por trimestres (TSJ-CGPJ)	11
Gráfico 5 Ejecuciones hipotecarias por 1.000 habitantes (TSJ)	12
Gráfico 6 Evolución de las ejecuciones hipotecarias intertrimestrales (TSJ-CGPJ)	12
Gráfico 7 Lanzamientos por ejecución hipotecaria por provincias (CGPJ)	13
Gráfico 8 Lanzamientos por ejecución hipotecaria trimestral (TSJ-CGPJ)	13
Gráfico 9 Lanzamientos por ejecución hipotecaria por 1.000 hab (TSJ)	14
Gráfico 10 Evolución del trimestre año anterior de los leh (CGPJ)	14
Gráfico 11 Lanzamientos por alquiler (CGPJ)	15
Gráfico 12 Lanzamientos trimestrales por alquiler (TSJ-CGPJ)	15
Gráfico 13 Lanzamientos por alquiler por c/1.000 habitantes (TSJ-CGPJ)	16
Gráfico 14 Evolución del trimestre anterior de los lanzamientos por alquiler (TSJ-CGPJ)	16
Gráfico 15 Lanzamientos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción por partidos judiciales desde 2013 a 2019. (CGPJ)	17
Gráfico 16 Lanzamientos por partidos judiciales por cada 1.000 habitantes desde 2013 a 2019. (CGPJ)	18
Gráfico 17 Dsitribución geográfica de los lanzamientos por partidos judiciales desde 2013 a 2019. (CGPJ)	19
Gráfico 18 Ejecuciones hipotecarias de viviendas inscritas (INE)	22
Gráfico 19 Certificación de ejecuciones hipotecarias de viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad (INE)	22
Gráfico 20 Ejecuciones hipotecarias inscritas por estado de la vivienda (INE)	23
Gráfico 21 Ejecuciones hipotecarias de la vivienda inscritas por titular (INE)	23

