



# **Estadística sobre ejecuciones hipotecarias**

## **Proyecto técnico**

Madrid, diciembre 2013

---

## **Proyecto técnico**

---

### **OBJETIVO**

La nueva operación estadística que se ha incluido en el Plan Estadístico Nacional 2013-2016, con numeración 6316, sobre Ejecuciones Hipotecarias, tiene la finalidad de conocer con carácter trimestral la evolución de las ejecuciones hipotecarias en proceso según la naturaleza de las fincas, como posible aproximación a la evolución de los desahucios.

---

### **CLASE DE OPERACIÓN**

Se trata de una estadística propiamente dicha, con resultados agregados en tablas.

---

### **CONTENIDO**

---

#### **POBLACIÓN**

La población objeto de estudio es el número de certificaciones por ejecución de hipoteca inscritas en los registros de la propiedad en un determinado periodo de tiempo.

---

#### **ÁMBITO GEOGRÁFICO O TERRITORIAL**

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

---

#### **PERIODO DE REFERENCIA DE LOS DATOS**

Se toma como trimestre de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad por ser el momento en que se realiza la certificación.

---

#### **VARIABLES DE ESTUDIO**

---

##### **Provincia**

Cada una de las divisiones administrativas del territorio español.

Los datos a escala provincial se obtienen a partir de la agregación de los municipios que la componen. El municipio es la unidad territorial administrativa, formada por una población y cierta extensión de territorio alrededor de ella, llamada término municipal, regida toda ella por un organismo: Ayuntamiento.

Los resultados que se obtengan por municipio serán la suma de las ejecuciones hipotecarias inscritas en un municipio determinado, tenga o no Registro de la Propiedad, es decir, los datos referidos a 'municipio' son los que físicamente los bienes están ubicados en ese municipio.

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.

---

#### Titular

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

- Persona física.- Se define la persona física como todo individuo del género humano, 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.

---

#### Fecha de inscripción en el registro de la propiedad

Es la fecha en que la certificación por ejecución de hipoteca 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 transmisión de derechos.

---

#### Mes de referencia

Se toma como mes de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.

---

#### Naturaleza de la finca

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

**Naturaleza rústica.** Se denomina una finca como rústica, cuando pertenece al campo o zona rural. Se distinguen cinco tipos de bienes rústicos diferenciados y un sexto para todos aquellos que no estén incluidos en los cinco anteriores, o se desconozca donde incluirlos:

- Secano.- Finca rústica no regada, cuya especificación de secano figura en la escritura.
- Regadío.- Finca rústica que utiliza cualquier medio de riego, cuya especificación de regadío figura en la escritura.
- Vivienda rústica.- Construcción utilizada para vivienda fuera del casco urbano y no dentro de una parcelación urbanizable. Incluye a los cortijos, torres, caseríos, granjas, cabañas, masías, etc.
- Edificio agrario rústico.- Construcción utilizada para servicios agrarios. Incluirá las edificaciones agrícolas o ganaderas, fábricas agrícolas ganaderas o forestales, edificios auxiliares que formen finca independiente: graneros, establos, depósitos etc.
- Explotación agrícola.- Se incluirán las fincas registrales constituidas por un conjunto de tierras y edificaciones destinadas a uso agrícola, forestal o ganadero, que formen una unidad orgánica y una organización económica.
- Otras rústicas.- Incluye todas aquellas fincas de naturaleza rústica, cuya clasificación en las posibilidades anteriores no resulte posible.

**Naturaleza urbana.** Se consideran fincas de naturaleza urbana cuando están ubicadas dentro de la ciudad o dentro de un terreno que se acondiciona para crear y desarrollar un núcleo urbano. Se desagregan en la siguiente clasificación:

*Viviendas:*

Es un recinto que está pensado para habitarlo y destinado a su uso por una o varias personas. Dentro de esta apartado se diferencia el piso con anejos, el piso sin anejos, vivienda adosada / pareada y vivienda aislada.

- 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. También incluye a los pisos, que teniendo anejos, éstos tengan escritura independiente.

- Vivienda adosada o pareada.- Vivienda adosada es una vivienda única dentro de un edificio, estando unida a otros edificios por dos de sus paredes limítrofes. Puede ser de una o varias plantas, tener o no anejos, estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.

Se anotarán también en esta rúbrica las viviendas pareadas, son viviendas únicas dentro de un edificio, estando unidas a otros edificios por una de sus paredes limítrofes. 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.- Es una vivienda única dentro de un edificio, cuyas paredes limítrofes no están unidas a ningún otro edificio. Puede ser de una o varias

plantas, tener o no anejos, estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.

*Solares:*

Terreno no edificado.- Se refiere al suelo urbano sin edificar, sin prejuzgar su calificación urbanística, y con independencia de sí constituye o no solar.

*Otras urbanas:*

- Local comercial.- En este apartado se incluyen aquellos locales cuya actividad principal es la comercial.
- 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 escritura pública independiente.
- Oficina.- Aquellos locales destinados a prestar servicios públicos, pero de uso no comercial.
- Trastero.- Incluye aquellos locales con escritura 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.- Recoge cada uno de los espacios que se extienden entre muros para formar un fábrica, almacén u otra construcción de tipo industrial. Incluye las naves industriales ubicadas tanto en zona urbana como en zona rústica.
- Edificio destinado a viviendas.- Son los edificios cuyo uso sea mayoritariamente destinado al uso de viviendas. No excluye que tenga garajes, trasteros o locales comerciales.
- Otros edificios no determinados con anterioridad.- En esta clasificación se incluirá cualquier construcción distinta de la anterior de edificios de viviendas. Por ejemplo se emplea para colegios, hospitales, residencias, cines, hoteles, etc.
- 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; se incluirán los aprovechamientos urbanísticos, cuando constituyan finca independiente.

---

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 de precio libre.- Cuando la vivienda no está sometida a ningún tipo de protección.
- Vivienda sujeta a algún régimen de protección.- Puede que la vivienda esté sometida a alguna protección oficial: VPO, Tipo VPO u Otro VPO. Sólo se

hace referencia si está sujeta a régimen o no, sin hacer distinción del tipo de régimen.

---

#### Carácter de la vivienda

Se hará un especial énfasis en las ejecuciones que recaen sobre viviendas en propiedad. En base a los cruces de la información proporcionada por el Colegio con datos de la Agencia Tributaria, el Catastro y el Padrón, se ofrecerá información sobre el volumen de certificaciones de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas en propiedad que corresponden a residencias habituales.

Se clasificarán en:

Vivienda habitual en propiedad.-

Vivienda no habitual en propiedad.-

---

#### Entidad prestamista

Entidades que conceden los créditos hipotecarios o garantizan otras operaciones financieras. Estas entidades se clasifican en Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito / Cajas Rurales, Establecimientos financieros de Crédito, Compañías de Seguros, Personas físicas, Entidades públicas y Otras Entidades Jurídicas.

---

## **Características del proceso estadístico**

---

#### UNIDADES DE OBSERVACIÓN

Se tendrán en cuenta todas las fincas con ejecución hipotecaria en proceso.

---

#### METODOLOGÍA DE LA RECOGIDA DE LOS DATOS

Los datos se reciben del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CORPME), siendo el Servicio de Sistemas de Información 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.

---

#### DISEÑO MUESTRAL

Se trata de una estadística elaborada mediante enumeración completa de datos administrativos originales, por lo que no se realiza muestreo.

---

#### FORMA DE RECOGIDA DE LOS DATOS

La forma de recogida de los datos es la transcripción de documento administrativo, cualquiera que sea la forma de cumplimentar éste.

---

#### PERIODICIDAD DE LA RECOGIDA

La periodicidad de la recogida de los datos es mensual.

---

### **Difusión y tabulación de la información**

Durante el año 2013 se están llevando a cabo distintos análisis para estudiar la información que ofrecerá la nueva estadística. Se prevé que la metodología de la nueva estadística esté disponible en abril de 2014, siendo la primera fecha de publicación el próximo 30 de junio.

---

### **Calendario de publicación**

Trimestre de referencia	Fecha de publicación
1º Trimestre 2014	30 de junio de 2014
2º Trimestre 2014	30 de septiembre de 2014
3º Trimestre 2014	22 de diciembre 2014
4º Trimestre 2014	Finales de febrero 2015