

Moratoria en el pago de las hipotecas o préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual, locales afectos a su actividad económica y para personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, regula la moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias (art. 7 al 16). El BOE del 1 de abril de 2020 hace público el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 **amplía el plazo de suspensión a 3 meses y se realizan ajustes técnicos para facilitar la aplicación de la moratoria** de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual.

• Objeto

Procurar la moratoria de la **deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios** de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19, para la adquisición de:

- a) La **vivienda habitual**.
- b) **Inmuebles afectos a la actividad económica** que desarrollen los empresarios y profesionales
- c) **Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler** y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

• Qué significa

- Supone la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo acordado con la entidad bancaria y la inaplicación durante el periodo de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.
- Durante su vigencia la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje.
- Tampoco se devengarán intereses.

- La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas.
- La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

- **A qué se aplica**

A los contratos de préstamo o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica.

- **Qué circunstancias se consideran de especial vulnerabilidad económica**

Para acogernos debemos cumplir con **todos** estos requisitos:

- ⇒ Que el deudor hipotecario pase a estar en situación de desempleo **o en caso de ser empresario o profesional que sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos el 40 %.**

Tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-28740>)

- ⇒ Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar(1) no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), que podrá verse incrementado por hijos a su cargo y mayores de 65, entre otras circunstancias.

IPREM MENSUAL=537,84€ **IPREM Mensual X 3= 1.613,52€**

IPREM ANUAL - 14 pagas: 7.519,59€ x 3= 22.559€

- ⇒ Que el total de la cuota más los gastos y suministros básicos(2) sea igual o superior al 35 % de los ingresos netos que percibe el conjunto de la unidad familiar.

- ⇒ Que, como consecuencia de la emergencia sanitaria, la familia haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de acceso a la vivienda y el esfuerzo de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas de los bienes inmuebles, sobre la renta familiar se haya multiplicado por 1,3.

(1)Unidad familiar: la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

(2) Gastos y suministros básicos: suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la

comunidad de propietarios. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

• **Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores**

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

• **Documentación a presentar**

Junto a la solicitud (disponible en la entidad bancaria) se presentará:

- a) En caso de situación legal de desempleo, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) En caso de **cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante **certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma**, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) Número de personas que habitan la vivienda:
 - Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes:
 - Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
 - Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.
- e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.
- f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de

alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

- **Plazo de solicitudes**

Las solicitudes de moratoria podrán presentarse desde el día siguiente a la entrada en vigor del real decreto-ley 8/2020, esto es **desde el 19 de marzo de 2020, hasta quince días después del fin de la vigencia del mismo.**

- **Cuando puede obtenerse la moratoria**

Una vez presentada la documentación correspondiente, la entidad de crédito dispondrá de un plazo de quince días para implementar la moratoria.

- **Inaplicación de intereses moratorios**

En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica práctica y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, no se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria.

- **Responsabilidad del solicitante**

El deudor que se hubiese beneficiado de la moratoria sin reunir los requisitos previstos en la norma, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que dicha conducta pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no será inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas.

- **Dónde se puede obtener la documentación requerida**

-Las entidades bancarias cuentan con oficinas abiertas al público, pero también ofrecen a los clientes la atención online/telefónica para resolver dudas sobre la moratoria e incluso recogen en sus webs los formularios para pedirla.

-Certificado de desempleo: Sede electrónica del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE).

<https://sede.sepe.gob.es/portalSedeEstaticos/flows/gestorContenidos?page=sv00A>

-Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar: Puede solicitarla por correo electrónico al Registro de la Propiedad donde tenga inscrita su vivienda habitual o, en su caso, a cualquiera de los Registros de la ciudad donde

tenga su residencia habitual incorporando necesariamente fotocopia del DNI de la persona sobre la que se deba expedir la información o, en su caso, de todos los miembros de la unidad familiar.

<http://www.registradores.org/lista-de-correos-electronicos-de-los-registros-de-la-propiedad/>

-Cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia:

Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

MORATORIA DE CONTRATOS DE CRÉDITO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA (art.18, 21 al 25)

Se amplía el alcance de la moratoria hipotecarias, a los créditos y préstamos no hipotecarios que mantengan las personas en situación de vulnerabilidad económica, incluyendo los créditos al consumo.

Para compatibilizar esta nueva moratoria con la hipotecaria regulada en el RD-ley 8/2020 y la moratoria del alquiler del RD-ley 11/2020, de 31 de marzo, se ajusta el régimen de acreditación de esta moratoria no hipotecaria con dos objetivos:

1º.- Se establece que no se tenga en cuenta la aplicación de una posible moratoria hipotecaria o de alquiler a efectos de calcular si se ha alcanzado o no el límite de la carga hipotecaria o la renta arrendaticia del 35% de los ingresos. Con ello se pretende garantizar el tratamiento equitativo de todos los acreedores y arrendadores.

2º.- Se pretende abarcar la casuística de quienes no hagan frente a deudas hipotecarias o una renta arrendaticia deban hacer frente a uno o varios préstamos que le suponen más de un 35% de sus ingresos.

La suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria, surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor y se extendería durante tres meses ampliables mediante acuerdo de Consejo de Ministros.