

Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y modificación efectuada por Real Decreto-Ley 11/202, 31 de marzo (BOE nº 73 y nº 91)

-Moratoria Hipotecaria y del Crédito de Financiación no Hipotecaria-

Las medidas establecidas en el Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 marzo son complementadas por el nuevo Real Decreto-Ley 11/2020 de 1 de abril con el objetivo de procurar la moratoria de la deuda hipotecaria contraída por las personas físicas para la adquisición de vivienda su vivienda habitual, la de los autónomos, empresarios y profesionales respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica y –por último-, a las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas a favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma, y hasta un mes después de la finalización del mismo.

Se aplicarán a los deudores que estén haciendo frente a una deuda hipotecaria de conformidad con el párrafo anterior, y que se encuentren en los **supuestos de vulnerabilidad económica** a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19; medidas que se aplicarán igualmente a los **fiadores y avalistas** del deudor principal, respecto a su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

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

Supuestos de Vulnerabilidad Económica:

- a) Que el solicitante pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación al menos un 40%. (Se consideran empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, artículo 5)
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, no supere, en el mes anterior a la solicitud de moratoria:

✚ Carácter general: 3 veces IPREM mensual (menos de 1.613,52 €).

✚ Límite que se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar (53,78€). Será el incremento de 0,15 IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental (80,68€).

- ✚ Límite que se incrementará en 0,1 veces IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar (53,78€).
 - ✚ En el caso de miembros de la unidad familiar con declaración de discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar actividad laboral, el límite general será de 4 veces IPREM (2.151,36 €), sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijos a cargo.
 - ✚ En el caso de deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador para realizar una actividad laboral, el límite general lo será de 5 veces IPREM (2.689.20€).
- c) Que el total de las cuotas hipotecarias, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Sólo tendrán la consideración de gastos y suministros básicos los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.
- (Se entenderá por gastos y suministros básicos el importe del coste de los 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)
- d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. Hecho que se producirá cuando el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.
- (Se entiende por 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)

Acreditación de las condiciones subjetivas. Se acreditará por el solicitante mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) Situación legal de desempleo: Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, figurando la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) Supuesto de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia: Certificado expedido por la AEAT u órgano competente, 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 6 meses anteriores; Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: Nota Simple Servicio Índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar (www.registradores.org); 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 con garantía hipotecaria.
- e) En el caso de solicitud de moratoria de deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, por parte del propietario arrendador, 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 **NO** pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e), podrá sustituirlo mediante declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Dispondrá de un plazo de 1 meses desde la finalización del estado de alarma o sus prórrogas para aportarlos.

Se **podrá solicitar la moratoria de deuda hipotecaria hasta un 15 días después del fin de la vigencia del RD-I 8/2020, esto es hasta el día 3 de mayo 2020**, acompañando junto a la solicitud la documentación que se cita más adelante y/o declaración responsable en caso de no poder aportarlo, con la debida justificación.

La entidad acreedora –Bancos y/o Entidades Financieras- procederá a su implementación en un **plazo máximo de 15 días**. No será preciso acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna para que surta efectos, pero deberá **formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, los derechos arancelarios notariales y registrales serán satisfechos por el acreedor**.

Los **efectos** de la moratoria serán:

- 🚧 La solicitud conllevará la **SUSPENSIÓN** de la deuda hipotecaria durante tres meses (pudiendo ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros), y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.

- ✚ Durante el periodo de vigencia de la moratoria, 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, ni ordinarios ni de demora.
- ✚ Tampoco se permitirá la aplicación del interés moratorio por el periodo de vigencia de la moratoria.
- ✚ 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.

Consecuencias de la solicitud indebida efectuada por el deudor:

El deudor que se haya beneficiado de las medidas de moratoria sin reunir los requisitos previstos, 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 la conducta del deudor pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor.

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 las medidas.

Contratos de Crédito sin Garantía Hipotecaria, especialidades:

- Solicitud: dirigida al acreedor **hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma**, esto es, hasta el día 12 de mayo de 2020, acompañando junto a la solicitud la documentación citada con anterioridad.
- El acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.

Oficina de Intermediación de la Vivienda