

MORATORIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN CASOS DE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

1.- QUIÉNES PUEDEN ACOGERSE

BENEFICIARIOS

Pueden ser beneficiarios los:

- a) **Deudores** con hipoteca sobre su vivienda habitual.
- b) **Fiadores y avalistas** de otro deudor siempre que hayan avalado con su vivienda habitual.

EXTENSIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA

Se refiere a la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

- a) La vivienda habitual.
- b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1.
- 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.

REQUISITOS:

Condición fundamental que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.

a) Situación personal:

- **Trabajador:** que pase a estar en situación de desempleo
- **Empresario o profesional:** pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas del 40 %.

Se entiende que en ambos supuestos esta especial situación debe ser consecuencia de la crisis del COVID-19.

b) Cuantía ingresos:

Se computan los ingresos de los miembros de la unidad familiar del mes anterior a la solicitud de la moratoria, siempre que no supere los siguientes límites (en veces el IPREM):

INGRESOS MES ANTERIOR	SUPUESTOS	CONDICIONES EXIGIDAS
3 veces IPREM 1.613,52 €	General	

4 veces IPREM 2.151,36 €	Miembro unidad Familiar	Tenga declarada discapacidad
		Situación de dependencia
		Enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral
5 veces IPREM 2.689,20 €	Deudor con:	1. Parálisis cerebral
		2. Enfermedad mental
		3. Discapacidad intelectual, con un grado igual o superior al 33%
		4. Discapacidad física o sensorial, con un grado igual o superior al 65 %
		5. Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Estos límites se incrementarán en:

- 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar
- 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar
- 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

Se considera 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.

IPREM Mensual: 537,84 € **IPREM Anual - 12 pagas:** 6.454,03 € **IPREM Anual - 14 pagas:** 7.519,59 €

- c) **Los pagos mensuales por la hipoteca y por suministros básicos** (luz, agua, electricidad, gas) sean **superiores o igual al 35% ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) **Situación consecuencia del COVID-19** que haya producido una modificación de sus circunstancias económicas. Se entiende por tal que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

2.- QUÉ PROCEDIMIENTO HAY QUE SEGUIR PARA PEDIR LA MORATORIA

El procedimiento es el siguiente:

- **Presentación de la solicitud de moratoria**

Los deudores interesados deben presentar **solicitud** que acompañarán la documentación que acredite su situación mediante la presentación de los siguientes **documentos**:

- a) Situación personal del solicitante:
- Trabajador en paro; presentará 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.
 - Autónomo: Por cese actividad los autónomos presentarán 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.
- b) Número de personas que habitan la vivienda:
- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

- Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda, en el momento de la presentación y a los seis meses anteriores.
 - Declaración de la discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- c) Titularidad de los bienes:
- Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familia
 - Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.
- d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

De acuerdo con la nueva redacción del artículo 8, deben de **concurrir en el deudor todos los requisitos establecidos**

- **Plazo para presentar la solicitud**

Las solicitudes de moratoria podrán presentarse hasta quince días después del fin de la vigencia del real decreto-ley, que es hasta el fin de la declaración del estado de alarma.

- **Concesión de la moratoria**

La entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.

- **Formalización en escritura pública de la moratoria hipotecaria.**

La aplicación de la suspensión deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En el caso de novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión las incorporarán.

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en un 50% en determinados supuesto

3.- QUÉ EFECTOS PRODUCE LA MORATORIA

- **Efectos en los deudores hipotecarios**

La solicitud de la moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria. La duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros.

- **Efectos en los fiadores y avalistas**

Pueden exigir que el banco antes de reclamarles la deuda a ellos por el impago del deudor avalado, busque y agote el patrimonio del deudor principal aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

- **Efectos en el caso de moratoria fraudulenta**

En el caso de beneficiarse de la moratoria sin reunir los requisitos previstos será responsable de:

- a) los daños y perjuicios que se hayan podido producir y cuyo importe no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma
- b) de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización
- c) las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar

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.