

GUÍA DE CONSULTA SOBRE LA MORATORIA HIPOTECARIA DERIVADA CONTEMPLADA EN EL REAL DECRETO LEY 8/2020 DE 17 DE MARZO

La pandemia del COVID-19 está suponiendo una emergencia sanitaria a nivel global. Ante la situación de emergencia de salud pública y pandemia internacional, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el Estado de Alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. La contención de la progresión de la enfermedad supone limitaciones temporales a la libre circulación junto con la reducción de la oferta laboral debido a las medidas de cuarentena y contención. Estas circunstancias se traducen en una perturbación conjunta de demanda y oferta para la economía española, que afectará a empresas, problemas de solvencia y pérdida de empleos. Fruto de esta situación, el Gobierno dictó el pasado 17 de marzo el Real Decreto Ley 8/2020, donde articula una serie de medidas de apoyo a trabajadores, familias y colectivos vulnerables que se ven particularmente afectados por las circunstancias actuales, de entre ellas vamos a referirnos a la contemplada en los artículos 7 a 16 del Capítulo I.

1.-HIPOTECAS A LAS QUE SE APLICA LA MEDIDA

La medida **únicamente se aplica** a contratos de préstamo o crédito a para la adquisición de **vivienda habitual** y garantizados con hipoteca inmobiliaria y únicamente para aquellos **cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica** establecidos en el artículo 9 de este real decreto-ley **vigentes a la fecha de entrada en vigor.**

2.- BENEFICIARIOS DE LA MORATORIA

Deudores principales, fiadores y avalistas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

DEFINICIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA (Artículo 9 RDL 8/2020)

Los criterios son acumulativos, es decir, **deben cumplirse simultáneamente las cuatro circunstancias** establecidas en el **artículo 9**. Veamos cada uno de ellos.

Primero.- Que el deudor hipotecario 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 de sus ventas.**

Segundo.- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, EN EL MES ANTERIOR a la solicitud de la moratoria, los siguientes umbrales :

a) **Con carácter general**, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM), esto es la cantidad de **1.613,52 €** (IPREM x 3), estando el IPREM situado en 537,84 €.

b) Este límite se incrementará en **0,1 veces** el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de **0,15 veces** el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

EJEMPLO:

Familia con dos progenitores y un hijo a cargo :

Límite 3,1 IPREM = 1.667,30 €

Familia con un único progenitor y un hijo a cargo :

Límite 3,15 IPREM = 1.694,30 €

En este caso, para el cómputo de los ingresos habrá que tener en cuenta la posible pensión de alimentos que eventualmente pudiera estar reconocida como ingreso de la unidad familiar.

c) Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. **Los incrementos serán acumulativos.**

EJEMPLO:

Familia monoparental con hijo a cargo y con un ascendiente mayor de 65 años:

Límite 3,2 x IPREM = 1.721 €

d) En caso de **que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento**, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cuatro veces el IPREM, **sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.**

EJEMPLO:

Familia con un hijo a cargo y un progenitor con una discapacidad del 33% :

LÍMITE : IPREM X 4,1 = 2.205,14 €

e) En el caso de que **el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o**

sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, 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 será de cinco veces el IPREM.

EJEMPLO :

Deudor con discapacidad sensorial o física del 65%:

LÍMITE : 5 X IPREM = 2.689,2 €

Tercero.- Que la cuota hipotecaria 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.

En el ejemplo enunciado en el punto tercero, el esfuerzo ha pasado de un 43,45 % a un 62,04 %, es decir, se ha multiplicado por 1,428.

Cuarto.- 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, en los términos siguientes :

- Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado **por al menos 1,3**.
- Que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40% respecto del mes anterior.

3.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR PARTE DE LOS INTERESADOS

1. En caso de **situación legal de desempleo**, mediante **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.

2. 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**.

3. Número de personas que habitan la vivienda:

i. **Libro de Familia o documento acreditativo de pareja de hecho.**

ii. **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.

iii **Declaración de Discapacidad, de Dependencia o de Incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.**

4. Titularidad de los bienes:

i. **Nota simple** del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

ii. **Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.**

5. **Declaración responsable del deudor** o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

5.- PLAZO PARA LA SOLICITUD

Hasta quince días después del fin de la vigencia del presente Real Decreto-Ley.

6.- ¿DONDE SE PRESENTA?

Presencialmente en las oficinas de la entidad financiera o a través los servicios telemáticos que cada una de las entidades financieras haya habilitado al efecto.

7.- EFECTOS DE LA MORATORIA

La solicitud moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado para la misma 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.

NOTA FINAL: Esta guía esta elaborada con fecha 24 de marzo de 2020, por lo que habrá que estar muy pendiente de las actualizaciones, órdenes e instrucciones que desde el Consejo de Ministros o desde el Mando Único se vayan realizando en materia de ampliación o interpretación de los conceptos.