



MORATORIA DEUDA HIPOTECARIA

El Gobierno ha aprobado mediante el Real Decreto-ley 8/2020 y el Real Decreto-ley 11/2020, una “Moratoria de la Deuda Hipotecaria” para ayudar a personas afectadas por el COVID-19.

La moratoria de la deuda hipotecaria, según se establece en las citadas normas, consiste en una suspensión de la deuda hipotecaria.

¿Quiénes pueden pedir la moratoria?

Pueden pedir la moratoria de la deuda hipotecaria las siguientes personas físicas que se **encuentren en situación de vulnerabilidad económica**:

- a) las que estén pagando cuotas hipotecarias para la adquisición de su vivienda habitual y se encuentren en situación de vulnerabilidad económica;
- b) las que estén pagando cuotas hipotecarias por el local en el que desarrollan su negocio, en el caso de los autónomos; o
- c) las que estén pagando cuotas hipotecarias para la adquisición de vivienda que destine al alquiler y haya dejado de percibir renta del inquilino tras el estado de alarma.

El solicitante **se considera que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica a estos efectos**, si, como consecuencia del COVID-19, concurren conjuntamente todas las condiciones siguientes:

- Pasar a estar en situación de desempleo o, siendo autónomo, sufrir una caída de las ventas de al menos un 40%.
- Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, el límite de tres veces el IPREM. No obstante:

- En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, este límite será de cuatro veces el IPREM.
- Estos límites se incrementarán en: (a) 0,1 veces el IPREM por cada hijo, o 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental; (b) 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- 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.
- Que la cuota del préstamo hipotecario, más los gastos y suministros básicos (incluyendo en este concepto los gastos asociados a suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente y de los servicios de telecomunicación fija y móvil) resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar.
- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19, el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

¿Cómo se puede pedir la moratoria?

La moratoria hipotecaria no requiere consentimiento ni pacto por las partes de ningún tipo. Es una medida que opera automáticamente cuando la pide el deudor.

Para que una persona pueda acogerse a esta medida:

- Solo es necesario solicitarlo al banco y acompañar la documentación requerida por la norma.
- La aplicación de la moratoria no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos.
- Una vez finalizada la emergencia sanitaria originada por el COVID-19, la moratoria deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad.

¿Qué implica o qué efectos tiene la moratoria?

El efecto es que el contrato se interrumpe y, por tanto, **mientras dure la moratoria**:

- El deudor en situación de vulnerabilidad económica puede suspender el pago de la cuota hipotecaria.
- El banco no le exigirá el pago de la cuota hipotecaria.
- El banco no le exigirá, como consecuencia de la moratoria, nuevos intereses distintos de los ya previstos en su contrato de préstamo.

Al terminar el plazo de la moratoria:

- El **deudor** que se beneficie de ella tendrá que comenzar a pagar la cuota hipotecaria de nuevo.
- Se moverá hacia adelante la fecha de vencimiento del préstamo, añadiéndose al calendario de vencimientos el mismo número cuotas que aquellas que dejó de pagar, **sin que se puedan añadir** dentro de las cuotas **intereses** correspondientes al tiempo de suspensión. De este modo, tomando como ejemplo una hipoteca cuya última cuota fuese en febrero de 2035 y se dejase de abonar tres cuotas, dicho préstamo pasaría a tener su última cuota en mayo de 2035.

¿Cuándo se puede solicitar la moratoria?

Los deudores vulnerables podrán solicitar la moratoria desde el 17 de marzo hasta el 11 de mayo de este año.

No obstante, podrá prorrogarse este plazo por el Gobierno.

¿Cuál es la duración de la moratoria?

El Real Decreto-ley 11/2020 amplía el plazo de la moratoria hipotecaria a tres meses desde el momento desde que el deudor acredite frente la entidad su situación de vulnerabilidad, sin perjuicio de que, previa evaluación de la situación, el Gobierno pueda prorrogar su duración.

¿Dónde se puede solicitar la moratoria?

Los deudores vulnerables podrán solicitar la moratoria al prestamista, sea o no banco, en cualquiera de sus sucursales o por cualquier otro canal que tenga habilitado para su relación con él.

¿Qué documentación hay que presentar para acreditar la vulnerabilidad económica?

- a) El certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones de desempleo, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) Para acreditar el cese de actividad de un autónomo, si fuera el caso, el 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) El libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- d) Un 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.
- e) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- f) Una nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- g) Las escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda destinada al alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica, así como las escrituras de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria, según sea el caso.
- h) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda destinada al alquiler, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.
- i) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

¿Qué ocurre si el solicitante no puede obtener la documentación necesaria para acreditar la vulnerabilidad económica?

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d) podrá sustituirlo mediante una 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.

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.

¿Es necesario modificar el contrato de préstamo hipotecario (novación del contrato) para que tenga efecto la moratoria?

La aplicación de la moratoria no requiere acuerdo entre las partes, ni modificación del contrato de préstamo, para que tenga efectos.

No obstante, una vez transcurrida la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad. En todo caso, el banco debe aplicar la moratoria sin esperar a que se realice su formalización.

Al margen de la moratoria, el banco y el deudor pueden acordar en cualquier momento modificar otros elementos y efectos del contrato (duración, importe de las cuotas, etc). Cuando esto ocurra, es necesario modificar el contrato previamente suscrito.

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal serán satisfechos en todo caso por el prestamista y estarán bonificados en un 50 por ciento.