

COVID-19

#QuédateEnCasa

auren

MORA DE LA DEUDA HIPOTECARIA CONTENIDA EN EL REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO

En 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 (en adelante RDL), en concreto en sus artículos 7 a 16, ambos incluidos, se establecen las medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19. Las medidas adoptadas sobre la materia son las siguientes:

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las medidas previstas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica y a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

2.- SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA

Se consideran supuestos de vulnerabilidad económica:

- 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.
- 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:
 1. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples Mensual (IPREM).

2. 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.

3. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

4. 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 en el subapartado 1 será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

5. 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 previsto en el subapartado 1 será de cinco veces el IPREM.

- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- 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 que se definen en el punto siguiente.

A estos efectos se entenderá:

- 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 %.

- 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.

3.- 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.

4.- ACREDITACIÓN DE LA CONCURRENCIA DE LAS CONDICIONES SUBJETIVAS

La concurrencia de las circunstancias de vulnerabilidad económica se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- 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.
- 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.
- Número de personas que habitan la vivienda:
 1. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 2. 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.
 3. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Titularidad de los bienes:
 1. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
 2. Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según el Real Decreto Ley.

5.- SOLICITUD DE MORATORIA

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del RDL podrán solicitar del acreedor, hasta quince días después del fin de la vigencia de este, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista para la acreditación de la concurrencia de las circunstancias subjetivas.

6.- CONCESIÓN DE LA MORATORIA

Realizada la solicitud de la moratoria, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.

Una vez concedida la moratoria la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración a efectos contables y de no imputación de esta en el cómputo de provisiones de riesgo.

7.- EFECTOS DE LA MORATORIA

- La solicitud de 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 a la que se refiere el presente capítulo 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.

8.- INTERESES MORATORIOS

Respecto de los 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 prácticas 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.

Esta inaplicabilidad de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los previstos en el RDL.

9.- CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA

En el RDL se prevén las consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria, estableciéndose que el deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria previstas en el Real Decreto Ley, 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 por la aplicación de la norma.

En última instancia se establece que 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, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

Madrid, 18 de marzo de 2020.