NOVEDADES RDL 11/2020 DE 31 DE MARZO EN RELACIÓN CON LA MORATORIA DE LA DEUDA HIPOTECARIA Y DEL CRÉDITO DE FINANCIACIÓN NO HIPOTECARIA

La moratoria de la deuda hipotecaria del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, inicialmente prevista para la vivienda habitual de las personas físicas se extiende ahora a dos nuevos colectivos: el de los autónomos, empresarios y profesionales respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica, de un lado, y a las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

Los puntos más relevantes sobre esta cuestión son los siguientes:

1.- Situación de vulnerabilidad económica

Se considera que el deudor o, en su caso, los fiadores o avalistas se encuentran en situación de vulnerabilidad económica los siguientes supuestos:

- Que el potencial beneficiario 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 de al menos un 40%.

- 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 (en adelante 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 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 será de cinco veces el IPREM.

6. Que el total de las cuotas hipotecarias, 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. A estos efectos, 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. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

7. 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, A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

2.- Vulnerabilidad económica y acreditación derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria

- Si la persona física titular de un contrato de crédito sin garantía hipotecaria fuera beneficiaria a su vez de la moratoria hipotecaria, no se tendrá en cuenta su aplicación, para la suspensión de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria establecida en este RDL.

- Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario y sin embargo, tuviera que hacer frente al pago periódico, o bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, o a ambas simultáneamente, se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria. Asimismo, a efectos del cálculo de la carga hipotecaria, se utilizará la suma total de dichos importes. Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un único préstamo sin garantía hipotecaria y no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, se tendrá en cuenta sólo dicho préstamo sin garantía hipotecaria a los efectos anteriores.

- El importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera.

3.- Acreditación de las condiciones subjetivas

La concurrencia de las circunstancias subjetivas se acreditará por el potencial beneficiario 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 habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

- En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

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

- Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de estos documentos, 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.

4.- Fiadores o avalistas

Los fiadores o avalistas a los que les resulte de aplicación la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

5.- Suspensión

a. Solicitud de la suspensión

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán solicitar del acreedor, hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la documentación acreditativa de las circunstancias subjetivas.

b. Concesión de la suspensión

- Una vez realizada la solicitud de la suspensión y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.

- La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna. La suspensión de las obligaciones contractuales surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor, acompañada de la documentación requerida, a través

de cualquier medio. No obstante, si el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo que suponga la suspensión, de acuerdo con las normas generales aplicables.

- Una vez aplicada la suspensión el acreedor comunicará al Banco de España su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos.

- La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

-Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación, como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en aspectos distintos a la suspensión, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuestas por este real decreto-ley y solicitadas por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

- Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse las escrituras públicas relativas a la suspensión. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la moratoria, que deberá aplicarse automáticamente, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura.

c. Efectos de la suspensión.

- Durante el periodo de vigencia de la suspensión:

i) El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.

ii) No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

- 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. Tratándose de bienes o derechos inscribibles se ajustarán a su propia normativa, de acuerdo con las reglas generales, y lo dispuesto en el apartado segundo del artículo anterior.

- La suspensión en el pago de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

d. Consecuencias de la actuación fraudulenta del deudor en relación con la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria

Se aplicará al deudor que se hubiese beneficiado en fraude de ley de las medidas de suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria lo establecido en el artículo 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo

e. Régimen de supervisión y sanción

- Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España remitirán cada día hábil a esta autoridad la siguiente información referida al día hábil precedente:

a) Número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores.

b) Número de suspensiones concedidas.

c) Número de beneficiarios de la suspensión, desagregados, por un lado, en deudores y avalistas y, por otro lado, en autónomos y asalariados.

d) Número de préstamos cuyo pago se ha suspendido.

e) Saldo vivo pendiente de amortización cuyo pago se suspende.

f) CNAE de la actividad que venía realizando el deudor.

5.- Concepto de deuda hipotecaria

La deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios, serán 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, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización de este.

6.- Moratoria de deuda hipotecaria

-Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales y de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler por quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19.

7.- Ámbito de aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria

-Las medidas previstas en este real decreto-ley para la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria vigentes a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley cuya finalidad fuera la adquisición de vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales se aplicarán a dichos contratos cuando concurran en el deudor todos los requisitos establecidos para entender que está dentro de los supuestos de vulnerabilidad económica.

- Estas mismas medidas se aplicarán igualmente 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.

a.-Solicitud de moratoria

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley podrán solicitar del acreedor, hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-ley, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios

y profesionales. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación acreditativa de la situación de vulnerabilidad económica.

b.-Concesión de la moratoria

-Una vez 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. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. Durante el período de suspensión no se devengará interés alguno.

-La aplicación de la suspensión no requerirá 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. La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos.

-Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión a la que se refiere el artículo 13, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.»

c.- Suspensión

-La solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 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, constará en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

- La duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros.

d.- Régimen de supervisión y sanción

-Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España remitirán cada día hábil a esta Autoridad la siguiente información referida al día hábil precedente:

a) Número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores.

b) Número de suspensiones concedidas.

c) Número de beneficiaros de la suspensión, desagregados, por un lado, en deudores y avalistas y, por otro lado, en asalariados y empresarios/profesionales.

d) Número de préstamos cuyo pago se ha suspendido.

e) Saldo vivo pendiente de amortización cuyo pago se suspende.

f) CNAE de la actividad que venía realizando el deudor.

g) Número de préstamos en los que el deudor solicita que se documente la suspensión en escritura notarial.

e.- Formalización en escritura pública de la moratoria hipotecaria

- 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 por ciento en los términos recogidos.

- Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse las escrituras públicas. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la de la moratoria, que deberá aplicarse en el plazo máximo de 15 días, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura pública.

- Formalizada la escritura pública se remitirá por el notario autorizante al Registro de la Propiedad través de cualquiera de los medios de presentación que permite la Ley hipotecaria.

1 de abril de 2020