



ASESORIA SAN JORGE

C/ Virgen, 69 - 02230 MADRIGUERAS (ALBACETE)
Tfno. 967 48 42 54 - Fax: 967 48 46 55
E-mail: sanjorge@asjorge.es
www.asjorge.es

NOVEDADES Y NOTICIAS

Coronavirus: Moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual

(ARTS. 7 A 16 RD-LEY 8/2020, DE 18 DE MARZO)

Medidas de carácter urgente dirigidas a asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad tras la aprobación del Estado de Alarma

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, adopta una medida de carácter urgente dirigida a asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad tras la aprobación del 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 atención de todas las personas en condiciones de vulnerabilidad es una de las prioridades estratégicas del Gobierno y en las actuales circunstancias deben ser un colectivo especialmente protegido.

Coronavirus y Moratoria de deuda hipotecaria

(Exposición de Motivos y Artículo 7)

El RD-ley 8/2020 dispone una moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de los colectivos particularmente vulnerables, declarando su Exposición de Motivos que «es de especial importancia garantizar el derecho a la vivienda a los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad que vean reducir sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19»

Así, sus arts. 7 a 16 establecen 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.

Ambito de aplicación

(Artículo 8)

— **Objetivo:** Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre en los

supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en el artículo 9 RD-ley 8/2020 y que estén vigentes a 18-3-2020.

— **Subjetivo:** Deudor hipotecario descrito en el art. 8.1 RD-ley 8/2020, así como fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Supuesto específico para fiadores, avalistas e hipotecantes con Renuncia al beneficio de excusión

(Artículo 10)

3 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.**

SUPUESTOS CONSIDERADOS SITUACIÓN DE VULNERACIÓN ECONÓMICA

(Artículo 9)

Son supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 aquellos en que:

a) 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.**

b) El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. 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.

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

iv. 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 i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. 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 i) será de cinco veces el IPREM.

c) 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.

d) 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 entiende:

a) 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.

b) Que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40 %.

c) 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.

ACREDITACIÓN DE LAS CONDICIONES SUBJETIVAS DE SITUACIÓN DE VULNERACIÓN ECONÓMICA

(Artículo 11)

La concurrencia de las circunstancias (artículo 9) se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) 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.
- b) 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.
- c) **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.

d) 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.

e) **Declaración responsable del deudor o deudores** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según el RD-ley 8/2020.

SOLICITUD DE LA MORATORIA: plazos y documentación

(Artículo 12 y DT 2ª)

— Plazo: Se puede solicitar del acreedor, desde el 19-3-2020, hasta 15 días después del fin de la vigencia del RD-ley 8/2020

— Documentación: los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el art. 11 RD-ley 8/2020.

— Dicha solicitud supone la aplicación de los artículos 15 y 16 del RD-ley 8/2020.

CONCESIÓN DE LA MORATORIA

(Artículo 13)

Solicitada 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 la misma en el cómputo de provisiones de riesgo.

efectos de la moratoria

(Artículo 14)

— La solicitud conllevará la **suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado** para la misma y la consiguiente **inaplicación** durante el período de vigencia de la moratoria de la **cláusula de vencimiento anticipado** que conste en el contrato de préstamo hipotecario.

— Durante el período 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.**

INAPLICACIÓN DE INTERESES MORATORIOS

(Artículo 15)

9 — 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 regulados en el RD-ley 8/2020.

Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor

(Artículo 16)

10 El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se beneficie de las medidas de moratoria del RD-ley 8/2020 sin reunir los requisitos previstos al efecto 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.

— También incurre 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.