

Resumen sobre las medidas extraordinarias para hacer frente al COVID-19 aprobadas por el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, en relación con las deudas hipotecarias.

Entre las medidas extraordinarias recogidas en el Real Decreto-ley 8/2020 y que tienen como objetivo paliar los efectos económicos que puede tener la crisis del COVID-19, se han establecido las dirigidas 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 citada crisis.

A continuación se hace un resumen de su contenido.

Ámbito de aplicación.

Se aplica sólo a los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual (no de la segunda residencia) de personas en situación de vulnerabilidad, que exige el cumplimiento de todos estos requisitos:

- a) 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.
- b) 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:
 - i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
IMPORTE IPREM MENSUAL=537,84€
 - 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) 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.
- d) 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.

¿Qué se entiende como alteración significativa?

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.

¿Qué se entiende por unidad familiar?

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.

¿Qué se considera como caída sustancial de las ventas?

Cuando esta caída sea igual o superior al 40%.

Se aplica de igual forma a los fiadores y avalistas del deudor principal que se encuentren en la misma situación.

Forma de solicitarlo.

El usuario que quiera pedir una moratoria de la hipoteca deberá presentar una solicitud a la entidad financiera que haya concedido el préstamo, acompañándola con los documentos que acreditan su situación de vulnerabilidad, para que pueda demostrar que le resulta de aplicación la moratoria y no está incurriendo en un impago.

Documentación que debe acompañar a la solicitud:

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 este real decreto-ley.

Duración.

La moratoria se extiende hasta 15 días después de la vigencia del Real decreto, que es de un mes, y la entidad acreedora dispone de un plazo máximo de 15 días para tramitar la solicitud. Ello quiere decir que el último día de moratoria será el 3 de mayo, siempre y cuando no haya una prórroga, lo que el legislador no descarta, según el texto de la normativa.

Efectos.

La moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria. No se pagará la cuota prevista, ni por la parte de capital ni por los intereses, “ni íntegramente, ni en un porcentaje”, establece el Real decreto. Mientras dure la moratoria, no se aplicará ni la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato ni los intereses moratorios, de manera que queda totalmente en suspenso el pago del préstamo hasta que termine la vigencia del RDL. No parece que eso afecte al plazo total, por lo que se deberán recalcular las cuotas cuando termine la moratoria, salvo que pacten una novación que no es necesaria para la mera suspensión. Una vez concedida la moratoria, la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración a efectos contables, que podría ser superior a un mes si se alargara la crisis sanitaria, pero en todo caso no computará como mora. El Ejecutivo ha incluido en la norma un matiz para librar a los bancos de contabilizar estos impagos a la hora de estimar su dotación de provisiones necesaria. Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

Es importante saber que la aplicación indebida de las medidas para la Moratoria de la deuda hipotecaria inmobiliaria previstas en la norma tiene consecuencias, consistentes en que quien se beneficie de las medidas de Moratoria sin reunir los requisitos exigidos, será responsable de cualesquiera daños y perjuicios se hubiesen podido producir en los términos establecidos por el artículo 16 del indicado Real Decreto ley.