

**Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y modificaciones efectuadas por Real Decreto-Ley 11/2020, 31 de marzo, Real Decreto-Ley 45/2020, de 22 de abril y Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio (BOE nº 73, nº 91, nº 112 y 187)**

### **-Moratoria Hipotecaria y del Crédito de Financiación no Hipotecaria-**

Las medidas establecidas en el Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 marzo son complementadas por el nuevo Real Decreto-Ley 11/2020 de 1 de abril con el objetivo de procurar la moratoria de la deuda hipotecaria contraída por las personas físicas para la adquisición de vivienda su vivienda habitual, la de los autónomos, empresarios y profesionales respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica y –por último-, a las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas a favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma, y hasta un mes después de la finalización del mismo.

Se aplicarán a los deudores que estén haciendo frente a una deuda hipotecaria de conformidad con el párrafo anterior, y que se encuentren en los **supuestos de vulnerabilidad económica** a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19; medidas que se aplicarán igualmente a los **fiadores y avalistas** del deudor principal, respecto a su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Además se amplía el alcance de la moratoria a los créditos y préstamos no hipotecarios que mantengan las personas en situación de vulnerabilidad económica, incluyendo los créditos al consumo.

#### Supuestos de Vulnerabilidad Económica:

- a) Que el solicitante 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 al menos un 40%. (Se consideran empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, artículo 5)
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, no supere, en el mes anterior a la solicitud de moratoria:
  - + Carácter general: 3 veces IPREM mensual (menos de 1.613,52 €).
  - + Límite que se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar (53,78€). Será el incremento de 0,15 IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental (80,68€).

- ✚ Límite que se incrementará en 0,1 veces IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar (53,78€).
- ✚ En el caso de miembros de la unidad familiar con declaración de discapacidad *igual* o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar actividad laboral, el límite general será de 4 veces IPREM (2.151,36 €), sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijos a cargo.

(*igual* introducido por DF 10ª RD-Ley 15/2020)

- ✚ En el caso de deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, 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 general lo será de 5 veces IPREM (2.689.20€).
- c) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. (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)
- 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. Hecho que se producirá cuando el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

(Se entiende 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. Se acreditará por el solicitante mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) Situación legal de desempleo: Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, figurando la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) Supuesto de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia: Certificado expedido por la AEAT u órgano competente, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

- c) Número de personas que habitan la vivienda: Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho; 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 6 meses anteriores; Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: Nota Simple Servicio Índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar ([www.registradores.org](http://www.registradores.org)); 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 con garantía hipotecaria.
- e) En el caso de solicitud de moratoria de deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, por parte del propietario arrendador, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.
- f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Se **podrá solicitar la moratoria de deuda hipotecaria hasta el 29 de septiembre de 2020** (modificación DF 8ª RD-Ley 26/2020, de 7 de julio), acompañando junto a la solicitud la documentación que se ha citado anteriormente.

La entidad acreedora –Bancos y/o Entidades Financieras- procederá a su implementación en un **plazo máximo de 15 días**. Una vez concedida, 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 consideran vencidos. No será preciso 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, los derechos arancelarios notariales y registrales serán satisfechos por el acreedor. 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** (modificación RD-Ley 26/2020, de 7 de julio)

DA 15ª RD-L15/2020 dispone que el reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario.

También expone que será obligación unilateral de la entidad acreedora la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión, a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad. Esto será de aplicación a cualquier solicitud de moratoria presentada, aun cuando la solicitud al acreedor o incluso su aceptación por la entidad acreedora se hubieran producido con anterioridad a la entrada en vigor del citado RD (23 abril).

Los **efectos** de la moratoria serán:

- ✚ La solicitud conllevará la **SUSPENSIÓN** de la deuda hipotecaria durante tres meses (pudiendo ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros), 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, 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, ni ordinarios ni de demora.
- ✚ Tampoco se permitirá la aplicación del interés moratorio por el periodo de vigencia de la moratoria.
- ✚ 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.
- ✚ 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, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuestas por la legislación y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión (modificación RD-Ley 26/2020, de 7 de julio).
- ✚ Cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella (modificación RD-Ley 26/2020, de 7 de julio).

#### Consecuencias de la solicitud indebida efectuada por el deudor:

El deudor que se haya beneficiado de las medidas de moratoria sin reunir los requisitos previstos, **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.

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 las medidas.

Contratos de Crédito sin Garantía Hipotecaria, especialidades:

- Solicitud: dirigida al acreedor **hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma**, esto es, hasta el día **29 de septiembre de 2020** (modificación DF 9ª 26/2020, de 7 de julio), acompañando junto a la solicitud la documentación citada con anterioridad.
- Una vez realizada la solicitud y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.
- No requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos (al igual que ocurre en la moratoria de los préstamos hipotecarios), ni novación contractual alguna. La suspensión surtirá efectos desde la solicitud del deudor, acompañada de la documentación requerida.
- 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 3 MESES ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.
- Cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella.

DA 15ª RD-L15/2020 dispone que será obligación unilateral de la entidad acreedora promover la formalización de la póliza o escritura pública en la que se documente el reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria y la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles, siempre que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro. Esto será de aplicación a cualquier solicitud de moratoria presentada, aun cuando la solicitud al acreedor o incluso su aceptación por la entidad acreedora se hubieran producido con anterioridad a la entrada en vigor del citado RD (23 abril).

Los derechos arancelarios notariales derivados de la intervención de pólizas en que se formalice, en su caso, la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria serán los establecidos en el Decreto de 15 de diciembre de 1950 y se bonificarán en un 50 % con un límite mínimo de 25 euros y máximo de 50 euros, por todos los conceptos incluyendo sus copias y traslados. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción previstos en este apartado serán satisfechos, en todo caso, por el acreedor.

Oficina de Intermediación de la Vivienda