



MORATORIA DE DEUDA HIPOTECARIA

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, y el [Real Decreto-Ley 11/2020](#), de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, establecen medidas dirigidas a asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad que vean reducir sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19, estableciendo una moratoria del pago de las cuotas hipotecarias. Además, esta medida también beneficia a las entidades financieras en la medida que ayuda a contener la morosidad en una situación extraordinaria, como la actual

- Beneficiarios de la moratoria
- Supuestos de vulnerabilidad económica consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19
- Plazo de Solicitud de la moratoria:
- Solicitud de la moratoria:
- Concesión de la moratoria
- Efectos de la moratoria durante el periodo de vigencia

Beneficiarios de la moratoria

- Aquellos deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica y que hayan contraído deuda hipotecaria o préstamos hipotecarios 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 decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.
- Los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario
- 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, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Supuestos de vulnerabilidad económica consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Se han de cumplir los 4 supuestos siguientes:

- a) 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 el 40 %. Tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido

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:

- Con carácter general, el límite de tres veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual, actualmente en 537,84 euros.). Estos límites se incrementarán en
 - 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar.
 - 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- Limite de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a su cargo (no se dice nada del incremento por mayores de 65 años) 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,
- Limite de cinco veces el IPREM (no se dice nada del incremento por hijos o por mayores de 65 años) 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,
 - los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral

c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, 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..

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.



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, es decir, cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Plazo de Solicitud de la moratoria:

- Comienzo: El día siguiente a la entrada en vigor del Real decreto-ley 8/2020 , es decir el 19 de marzo de 2020
- Duración: durante el plazo de vigencia del RDL 8/2020 (un mes) y durante los 15 días siguientes. Es decir 45 días desde la entrada en vigor
- La solicitud de la moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses

Solicitud de la moratoria:

Presentación en la entidad acreedora de la siguiente documentación:

- Solicitud moratoria: Formulario que cada entidad facilita
- Documentación acreditativa condiciones:
 - a) Por situación legal de desempleo: 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) Por 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) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler conforme a la letra c) del artículo 19, 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 según este real decreto-ley.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e) del apartado anterior, 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.

Concesión de la moratoria

- La entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días a partir de recibir la solicitud.
- 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 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.

Efectos de la moratoria durante el periodo de vigencia

- Suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses
- Inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.
- 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.
- No se devengarán intereses.
- No se aplicarán intereses moratorios por el período de vigencia de la moratoria.

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 en su caso, 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

- 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 moratoria, que deberá aplicarse en el plazo máximo de 15 días conforme al artículo 13.1, 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.