



## **SUSPENSIÓN DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA**

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, establece medidas dirigidas a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor del citado, es decir 1 de abril de 2020, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

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

### **Beneficiarios de la suspensión**

- Aquellos deudores personas físicas que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 que tengan contratado un préstamo o crédito sin garantía hipotecaria.
- Los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurran las circunstancias de vulnerabilidad económica
- 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.

### **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.
- Límite 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,
- Límite 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 suspensión:**

- Comienzo: El día siguiente a la entrada en vigor del Real decreto-ley 11/2020 , es decir el 1 de abril de 2020
- Duración: hasta 1 mes después de del fin de la vigencia del estado de alarma

**Solicitud de la suspensión:**

Presentación en la entidad acreedora de la siguiente documentación:

- Solicitud de la suspensión: 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.
  - 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 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 a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, 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 a la que se refiere el artículo 13 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales 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. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la moratoria, que deberá aplicarse automáticamente, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura.

### **Efectos de la suspensión durante el periodo de vigencia**

- Suspensión de la deuda durante tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.
- 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.
- 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 Real decreto-ley 11/2020.