

INFORMACIÓN SOBRE LA MORATORIA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS HIPOTECARIAS. REAL DECRETO 8/2020, DE 17 DE MARZO // REAL DECRETO 11/2020, DE 31 DE MARZO.



consumo
responde

¿Has hecho ya tu consulta?

LÍNEA GRATUITA 900 215 080
consumoresponde.es
consumoresponde@juntadeandalucia.es



Junta de Andalucía

1. ANTECEDENTES.

El [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), declaraba el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la expansión del COVID-19. Posteriormente, se aprobaba 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. Con posterioridad, se publicaba 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.

En los citados Reales Decretos-leyes se dispone una moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen personas empresarias y profesionales y de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, por quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del Covid-19.

Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a las personas fiadoras y avalistas de la persona deudora principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para la persona deudora hipotecaria.

2. SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA.

A) Pasar a situación de **desempleo** y en caso de empresario/a o profesional, pérdida sustancial de ingresos o ventas.

B) El conjunto de **ingresos** de los miembros de la unidad familiar **NO SUPERE, en el mes anterior** a la solicitud de la moratoria:

- Con carácter general: **Tres veces** el IPREM* = 537,84 € x 3 = **1.613,52 € /mes anterior**. Este límite se incrementará:
 - 0,1 veces el IPREM* por cada hijo/a a cargo en la unidad familiar. (incremento de 53,78 € por cada hijo/a).
 - 0,15 veces el IPREM* por cada hijo/a en el caso de unidad familiar monoparental. (incremento de 80,67 euros por cada hijo/a).
 - 0,1 veces el IPREM* por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. (incremento de 53,78 €).
- Discapacidad/dependencia/incapacidad: **Cuatro veces** el IPREM* = 537,84 € x 4 = **2.151,36 € /mes anterior**. (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 será de cuatro veces el IPREM*). Este límite se incrementará:
 - 0,1 veces el IPREM* por cada hijo/a a cargo en la unidad familiar.
 - 0,15 veces el IPREM* por cada hijo/a en el caso de unidad familiar monoparental.
- Parálisis cerebral, enfermedad mental y otros: **Cinco veces** el IPREM* = 537,84 € X 4 = **2.689,20 € /mes anterior**. (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/a, para realizar una actividad laboral, el límite será de cinco veces el IPREM*).

* **IPREM** (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) **mensual** para el año 2020 tiene un valor de **537,84 euros**.

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 a continuación:

- Se entenderá 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.
- Se entenderá que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40%.
- Se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona deudora, su cónyuge no separado/a legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos/as, 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/a legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.
- 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 personas propietarias. Solo tendrán la consideración de gastos y suministros básicos los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

- Se entiende por potencial persona beneficiaria a quienes estén haciendo frente a una deuda hipotecaria.

3. DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LAS CONDICIONES SUBJETIVAS POR PARTE DE LA PERSONA POTENCIAL BENEFICIARIA.

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 trabajadores/as 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 la persona interesada.

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 seis meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

D) Titularidad de los bienes:

- Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todas las personas que integran la unidad familiar.
- 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 o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

E) Declaración responsable de la/s persona/s deudora/s relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto-Ley.

Si la persona solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, 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 de un plazo de 1 mes para la aportación de los documentos no facilitados.

4. SOLICITUD DE MORATORIA SOBRE LAS DEUDAS HIPOTECARIAS INMOBILIARIAS.

- Solicitud: cada deudor/a debe presentar una solicitud a la entidad financiera que haya concedido el préstamo, acompañándola con los documentos que acreditan su situación de vulnerabilidad.
- Plazo para solicitar la moratoria: hasta el 03/05/2020, salvo que se decida prorrogar.

5. CONCESIÓN DE LA MORATORIA.

- Una vez realizada la solicitud, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.
- 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 las personas acreedoras intermedias inscritas, aunque no cuente con el consentimiento de estas.

- Cuando la entidad prestamista y prestataria beneficiaria 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 y solicitada por la persona deudora, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

6. EFECTOS DE LA MORATORIA.

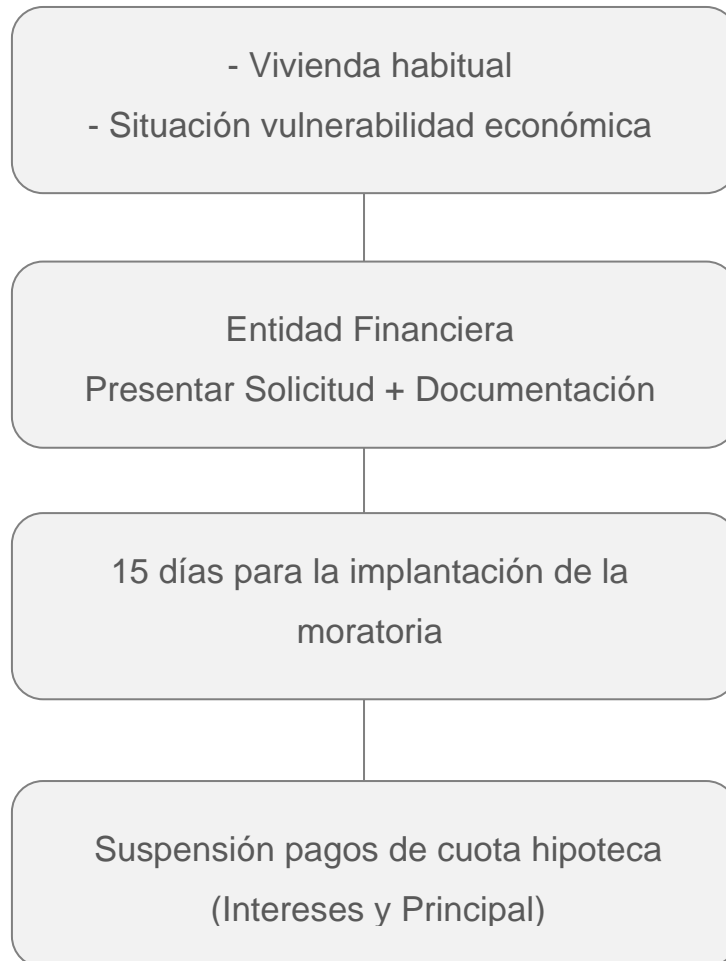
La solicitud de la moratoria de las deudas hipotecarias conllevará:

- La suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de 3 meses.
- 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.
- La no exigencia por parte de la entidad acreedora, y durante la vigencia de la moratoria, del 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.
- No se permitirá la aplicación de interés moratorio por el periodo de vigencia de la moratoria en los contratos de crédito o préstamo hipotecario en los que la persona deudora se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en tal circunstancia.

7. SI SOLICITA LA MORATORIA SIN TENER DERECHO A LA MISMA.

- Si se beneficia de las medidas 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 la persona deudora por la aplicación de la norma.
- También incurrirá en responsabilidad la persona deudora 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 tenga concertado el préstamo o crédito.

8. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LA MORATORIA EN EL PAGO DE LAS HIPOTECAS





consumo responde

¿Has hecho ya tu consulta?

—
LÍNEA GRATUITA 900 215 080

consumoresponde.es

consumoresponde@juntadeandalucia.es



Junta de Andalucía