

El Gobierno de España ha aprobado una serie de [medidas urgentes Abre en ventana nueva](#) que tienen como objetivo reducir el impacto de la crisis provocada por el COVID-19.

Entre otras medidas aprobadas, se encuentra la **moratoria en el pago de las cuotas** tanto de **préstamos hipotecarios como de préstamos** al consumo por un plazo de tres meses. Esta medida está destinada a aquellos deudores, fiadores y avalistas que se encuentren en situación de **vulnerabilidad económica**.

Para ayudarte con tus dudas, contestamos aquí a las **preguntas más frecuentes**:

- **Moratoria hipotecaria**

1. ¿Qué es la moratoria en los pagos de la hipoteca?

Es una medida adoptada con el objetivo de aliviar la carga económica de los ciudadanos que no puedan hacer frente temporalmente a sus cuotas hipotecarias como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19. Amparada en esta medida y siempre que se cumplan los requisitos, una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de determinados contratos de préstamo con garantía hipotecaria.

2. ¿Quién puede acogerse a esta medida?

Podrán ser beneficiarios de la moratoria las personas físicas en situación de vulnerabilidad económica que sean el deudor principal así como los fiadores y avalistas del deudor principal.

3. ¿Qué préstamos se pueden acoger a la moratoria?

Se pueden beneficiar los préstamos y créditos hipotecarios -vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta medida- para la adquisición de:

a) La vivienda habitual.

b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales.

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 o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

4. ¿Qué requisitos deben cumplir los potenciales beneficiarios que quieran solicitar la moratoria para préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica?

Para solicitar la moratoria, el potencial beneficiario debe estar en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19. Para ello, **deben cumplirse conjuntamente las siguientes condiciones**:

1) Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de **desempleo** o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una **pérdida sustancial de su facturación** de al menos el 40%.

2) 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 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM [1]).

» Casos excepcionales:

i. El límite de cuatro veces el IPREM cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

ii. El límite de cinco veces el IPREM cuando 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.

Los límites anteriores se incrementarán en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar (0,15 veces el IPREM en el caso de unidad familiar monoparental) o por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

3) Que el **total de las cuotas** de los préstamos hipotecarios que pueden beneficiarse de la moratoria hipotecaria [2], **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.

4) 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, lo que sucederá 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 la pregunta 2 de este documento, se haya multiplicado por al menos 1,3.

Estas mismas condiciones resultan exigibles para tener acceso a la moratoria en el pago de las cuotas de los préstamos y créditos sin garantía hipotecaria.

5. ¿Qué se entiende por «empresario o profesional» a estos efectos?

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.

6. ¿Qué se considera «unidad familiar»?

A los efectos de esta medida, tendrá la consideración de «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.

7. ¿Cuáles son los «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.

8. ¿Qué documentación tienen que aportar quienes deseen solicitar la moratoria para préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica?

Se trata de una medida automática. Con carácter general (ver pregunta 13), no es necesario que exista un acuerdo entre las partes ni modificar el contrato de crédito. Si se cumplen los requisitos establecidos en la norma, la entidad acreedora tiene que aplicar la moratoria siempre que lo solicite el beneficiario.

Para ello, los potenciales beneficiarios, deberán presentar a la entidad acreedora **una solicitud de moratoria (suspensión)** en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios o profesionales, acompañada de la siguiente **documentación acreditativa de la concurrencia de la situación de vulnerabilidad económica**:

- a) En caso de que el beneficiario se encuentre en 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) En caso de que el beneficiario se encuentre en situación de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia: 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) Para acreditar el 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 y referido 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) Para acreditar la titularidad de los bienes:

i. Nota simple del Registro de Índices sobre todos los miembros de la unidad familiar.

ii. 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.

e) En caso de solicitar la moratoria para un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda distinta a la habitual en situación de alquiler, deberá aportarse el contrato de arrendamiento.

f) Declaración responsable del deudor/es relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Si el solicitante no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e), dicho documento podrá sustituirse por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos -relacionados con la situación derivada de la crisis sanitaria-, que le impiden tal aportación. La documentación no facilitada deberá aportarse en el plazo de un mes tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

9. ¿Cuándo y cómo se puede solicitar?

Se puede solicitar en la entidad acreedora desde el día 19 de marzo de 2020 (día de entrada en vigor de la medida) hasta quince días después del fin de la vigencia del citado Real Decreto-ley.

10. ¿Cuánto tiempo tiene mi banco para aplicar la medida?

Una vez realizada la solicitud de la moratoria, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días siempre que haya quedado acreditado el cumplimiento de los requisitos.

11. ¿Qué implica la moratoria?

Supone la suspensión de la deuda hipotecaria de modo que el acreedor 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. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria, no se considerarán vencidos.

Durante el período de vigencia de la moratoria no resultará de aplicación la cláusula de vencimiento anticipado contenida en el contrato y tampoco se aplicarán intereses, ni ordinarios ni de demora.

La moratoria produce el efecto de ampliar la duración del préstamo el número de meses que dure la suspensión.

12. ¿Cuánto tiempo tengo derecho a la moratoria en el pago de mi préstamo?

La suspensión será de tres meses, pero podría ser ampliada por acuerdo del Consejo de Ministros.

13. ¿Es necesario formalizar la suspensión?

Si bien la suspensión surte efectos sin que sea necesario acuerdo alguno de las partes, es necesario que, cuando finalice el estado de alarma, se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Los gastos de formalización e inscripción los paga el prestamista.

14. Si solicito la moratoria, ¿puedo llegar a un acuerdo con la entidad para modificar otras condiciones del contrato?

Sí. En esos casos, si la entidad acreedora y el beneficiario de la moratoria acuerdan modificar otros aspectos del contrato, dicho acuerdo de novación deberá recoger:

- (i) las nuevas condiciones pactadas por las partes.
- (ii) la suspensión de las obligaciones contractuales al amparo de la moratoria solicitada por el deudor.
- (iii) el pacto de no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

Los gastos de formalización e inscripción los paga el prestamista.

15. ¿Qué pasa si soy fiador o avalista del deudor principal?

Estas mismas medidas se aplicarán a 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.

16. ¿Se ha previsto alguna exención fiscal?

Sí, el Real Decreto-ley establece que las escrituras de formalización de las novaciones de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo de la moratoria hipotecaria, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto, siempre que se refieran a la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual.

17. ¿Qué pasa si me beneficio de la moratoria sin cumplir los requisitos?

El deudor deberá indemnizar a la entidad acreedora por los daños y perjuicios ocasionados y por los gastos generados (que serán equivalentes, al menos, al beneficio indebidamente obtenido por su parte) siempre que:

- (i) se beneficie de la moratoria sin reunir los requisitos; o
- (ii) busque situarse o mantenerse, voluntaria y deliberadamente, en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de la presente moratoria.

[1] Para el año 2020 se han establecido los siguientes valores del IPREM: 537,84€ (IPREM mensual), 6454,03€ (IPREM anual 12 pagas), 7.519,59€ (IPREM anual 14 pagas).

[2] Los préstamos hipotecarios que pueden beneficiarse de la moratoria hipotecaria son los concertados para adquirir los siguientes inmuebles: (i) la vivienda habitual; (ii) inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales que sean potenciales beneficiarios de la medida; y (iii) 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 o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.