

El Gobierno de España ha aprobado una serie de medidas urgentes 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**:

1. ¿En qué consiste la moratoria del crédito de financiación no hipotecaria?

Es una medida adoptada con el objetivo de aliviar la carga económica de los ciudadanos que no puedan hacer frente temporalmente a sus obligaciones financieras como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19. Amparada en esta medida, una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar la **suspensión temporal de las obligaciones contractuales** (por ejemplo, el pago de la cuota periódica) **derivadas de todos sus préstamos o créditos sin 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, fiador o avalista del deudor principal.

3. ¿Qué créditos están incluidos en la moratoria?

Todos los créditos y préstamos sin garantía hipotecaria, incluyendo los créditos al consumo, que estén vigentes en la fecha de entrada en vigor de esta medida (2 de abril de 2020).

4. ¿Qué requisitos debe cumplir quien quiera solicitar la moratoria?

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 sus ingresos o una caída sustancial en su facturación** de al menos un 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 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)

» Casos excepcionales

i. El límite de 4 veces el IPREM, cuando 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.

ii. El límite de 5 veces el IPREM, cuando el deudor 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 laboral.

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], sumadas al importe de 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.

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**, de modo que el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria (suma de las cuotas de los préstamos hipotecarios que pueden ser objeto de moratoria) sobre la renta familiar se haya multiplicado al menos por 1,3.

Estas mismas condiciones resultan exigibles para tener acceso a la moratoria en el pago de las cuotas de los préstamos hipotecarios garantizados por, o concertados para la adquisición de, la vivienda habitual o inmuebles afectos a la actividad económica de empresarios y profesionales que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

Para valorar si el prestatario puede ser beneficiario de una moratoria en sus créditos y préstamos sin garantía hipotecaria, **se tendrán en cuenta, además, las siguientes circunstancias a la hora de realizar el cálculo previsto en los apartados 3 y 4 anteriores**:

a) Si el potencial beneficiario fuera beneficiario a su vez de la moratoria hipotecaria, no se tendrá en cuenta la aplicación de esta última a efectos del cálculo.

b) Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario, se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo, la suma total de los importes de los pagos periódicos a los que, en su caso, tenga que hacer frente, derivados de la renta por alquiler de su vivienda habitual (aunque sea objeto de moratoria) y/o de las cuotas de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera. El importe de las cuotas periódicas de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera acreedora.

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

Tendrán la consideración de empresarios y profesionales con derecho a acogerse a esta medida **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 hay que aportar?

Se trata de una medida automática. Con carácter general (ver pregunta 12), 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 suspensión** de las obligaciones derivadas de sus contratos de crédito sin garantía hipotecaria, 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, 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) Para acreditar la 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 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) En caso de solicitar la moratoria de la deuda hipotecaria de un préstamo hipotecario garantizado por una vivienda en alquiler; se aportará 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.

Si el solicitante de la moratoria 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?

Puede solicitarse desde el día 2 de abril de 2020 (fecha de entrada en vigor de la medida) y hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

La solicitud, acompañada de la documentación requerida, puede presentarse a la entidad acreedora a través de cualquier medio que deje constancia de su recepción.

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

Una vez realizada la solicitud de suspensión, y siempre que haya quedado acreditada la situación de vulnerabilidad económica del beneficiario, la entidad acreedora procederá a la aplicación automática de la moratoria.

11. ¿Qué implica la moratoria?

Durante el periodo de vigencia de la suspensión:

i. 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).

ii. No se devengarán intereses (ni ordinarios ni de demora).

Además, la fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará por el tiempo que dure la suspensión (en algunos casos, puede ser necesario inscribir esta ampliación: ver pregunta 12).

12. ¿Desde cuándo surtirán efectos la moratoria?

La moratoria surtirán efectos desde la fecha de solicitud.

En algunos casos, puede ser necesario formalizar la suspensión en escritura pública (por ejemplo, cuando el crédito o préstamo esté garantizado mediante un derecho inscribible distinto de la hipoteca o esté inscrito en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles [3]). En ese supuesto, las escrituras correspondientes se formalizarán una vez finalizado el estado de alarma y restablecida plenamente la libertad de ambulatoria, pero la moratoria se aplicará igualmente, de forma automática, desde la fecha de solicitud.

13. ¿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.

14. Si solicito la moratoria, ¿puedo llegar a un acuerdo con la entidad para modificar las 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.

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

Estas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurran las circunstancias de vulnerabilidad económica previstas en la norma. Además, los fiadores o avalistas beneficiarios de la moratoria 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.

16. ¿Qué pasa si accedo a la moratoria sin cumplir los requisitos?

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

- (i) se benefició 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 decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

[3] Para que sean oponibles frente a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer que pudieran haberse pactado en los contratos.