

Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables a efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria y que detallan los procesos para solicitar tal moratoria y la documentación necesaria para acreditar la situación de vulnerabilidad económica (artículos 16 a 27 del Real Decreto Ley 11/2020)

Entre las medidas urgentes que ha aprobado el Gobierno con el fin de reducir el impacto de la crisis provocada por el COVID-19, se encuentra la **moratoria** (moratoria significa ampliar el plazo de pago, no condonar o perdonar la deuda) **en el pago de las cuotas** tanto de préstamos hipotecarios como de créditos al consumo o préstamos personales, incluyendo en la de los préstamos hipotecarios a los locales y oficinas de empresarios, autónomos y profesionales que hayan sufrido las consecuencias de la emergencia sanitaria. Dicha normativa establece, por tanto, la posibilidad para colectivos (deudores, fiadores y avalistas) en situación de vulnerabilidad económica de aplazar, por un plazo de 3 meses prorrogables:

1) **Préstamos con garantía hipotecaria** para la adquisición de:

- La vivienda habitual.
- Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales.
- Vivienda distinta a la habitual en situación de alquiler y por las que el arrendador 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.

2) **Préstamos personales**

MORATORIA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

REQUISITOS

- 1) Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de **desempleo** (trabajadores por cuenta ajena) o, en caso de ser empresario o profesional (autónomos), sufra una **pérdida de su facturación de al menos el 40%**.
- 2) Que el **conjunto de ingresos de la unidad familiar** no supere, en el mes anterior a la solicitud de moratoria, 3 veces el IPREM mensual (1.613,52€). Esta cifra puede ampliarse en los siguientes supuestos:

- 4 veces el IPREM cuando alguno de los miembros de la unidad familiar cuente con una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que les incapacite de forma permanente para una actividad laboral (el límite ascenderá a 2.151,36€).
- 5 veces el IPREM cuando el deudor hipotecario sufra parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual igual o superior al 33%, o sufra una discapacidad física o sensorial igual o superior al 65%, o padezca enfermedad grave que incapacite a éste o a su cuidador, para realizar una actividad laboral (el límite ascenderá a 2.698,20€).

Los citados límites se verán incrementados en:

- 0,1 veces el IPREM en caso de hijos a cargo de la unidad familiar (53,78€ por cada hijo) y 0,15 veces el IPREM en caso de familia monoparental (80,60€ por cada hijo)
 - 0,1 veces el IPREM en caso de mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar (53,78€ por cada uno de ellos)
- 3) El **total de las cuotas hipotecarias, más los gastos y suministros básicos** (*electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las contribuciones a la comunidad de propietarios correspondiente a la vivienda habitual*) **resulte igual o superior al 35% de los ingresos netos** de la unidad familiar.
- 4) Que la emergencia sanitaria haya originado en la unidad familiar una importante alteración de sus circunstancias económicas suponiendo que **el total de las cuotas hipotecarias se haya multiplicado por al menos 1,3 sobre la renta familiar**.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Los solicitantes deberán presentar a la entidad acreedora **una solicitud de moratoria (suspensión)** en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de 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**:

- 1) En el caso de trabajadores por cuenta ajena 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.

- 2) En el caso de empresarios o profesionales/autónomos/trabajadores por cuenta propia en situación de cese de actividad: **certificado expedido por Hacienda**, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

- 3) Para acreditar el 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 y referido 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.

- 4) Para acreditar la titularidad de los bienes:
 - **Nota simple del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad** sobre todos los miembros de 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.

- 5) 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**.

- 6) 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 los apartados de 1) a 5), 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.

PLAZO

Es posible solicitar la moratoria en la entidad financiera acreedora **desde el 19 de marzo de 2.020** (día de entrada en vigor de la medida) hasta 15 días después del fin de la vigencia del Real Decreto-Ley, por tanto **y en principio, hasta el 3 de mayo**.

Una vez realizada la solicitud y siempre que haya quedado acreditado el cumplimiento de los requisitos por el solicitante, la entidad deberá proceder a su puesta en marcha en un plazo máximo de 15 días; esto es, no es necesario que exista un acuerdo entre las partes ni modificar el contrato de crédito.

EFFECTOS

La moratoria supone la **suspensión de la deuda hipotecaria** de modo que la entidad acreedora no podrá exigir, ni íntegramente ni en un porcentaje, el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses).

La moratoria produce el efecto de ampliar la duración del préstamo el número de meses que dure la suspensión; es solo un aplazamiento del pago. Ello significa que los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria, no se considerarán vencidos, esto es, únicamente se alargará el plazo del préstamo los meses que dure la moratoria (en un principio, 3 meses).

De todas formas, es interesante conocer que, 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.

Asimismo, es importante señalar que, si bien la suspensión surte efectos sin que sea necesario acuerdo alguno entre deudor (prestatario) y acreedor (prestamista), es necesario que, cuando finalice el Estado de Alarma, **se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad**, siendo el prestamista quien debe pagar los gastos de formalización e inscripción.

MORATORIA PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS (PERSONALES) O CRÉDITOS AL CONSUMO

REQUISITOS

- 1) Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de **desempleo** (trabajadores por cuenta ajena) o, en caso de ser empresario o profesional (autónomos), sufra una **pérdida sustancial de sus ingresos o caída sustancial en su facturación de al menos el 40%**.

2) Que el **conjunto de ingresos de la unidad familiar** no supere, en el mes anterior a la solicitud de moratoria, 3 veces el IPREM mensual (1.613,52€). Esta cifra puede ampliarse en los siguientes supuestos:

- 4 veces el IPREM cuando alguno de los miembros de la unidad familiar cuente con una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que les incapacite de forma permanente para una actividad laboral (el límite ascenderá a 2.151,36€).
- 5 veces el IPREM cuando el deudor hipotecario sufra parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual igual o superior al 33%, o sufra una discapacidad física o sensorial igual o superior al 65%, o padezca enfermedad grave que incapacite a éste o a su cuidador, para realizar una actividad laboral (el límite ascenderá a 2.698,20€).

Los citados límites se verán incrementados en:

- 0,1 veces el IPREM en caso de hijos a cargo de la unidad familiar (53,78€ por cada hijo) y 0,15 veces el IPREM en caso de familia monoparental (80,60€ por cada hijo)
- 0,1 veces el IPREM en caso de mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar (53,78€ por cada uno de ellos)

3) La **suma de las cuotas de los préstamos hipotecarios, más los gastos y suministros básicos** (*electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las contribuciones a la comunidad de propietarios correspondiente a la vivienda habitual*) **resulte igual o superior al 35% de los ingresos netos** de la unidad familiar.

4) Que la emergencia sanitaria haya originado en la unidad familiar una importante alteración de sus circunstancias económicas suponiendo que **el total de las cuotas de los préstamos hipotecarios se haya multiplicado por al menos 1,3 sobre la renta familiar**.

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

- Si fuera beneficiario a su vez de la moratoria hipotecaria, no se tendrá en cuenta la aplicación de esta última a efectos del cálculo.
- Si no tuviera contratado un préstamo hipotecario, se tendrá en cuenta para el cálculo, la suma total de los importes de la renta por alquiler, en su caso, 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.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Los solicitantes deberán presentar a la entidad acreedora **una solicitud de suspensión** de pago del crédito o créditos sin garantía hipotecaria, acompañada de la siguiente **documentación acreditativa de la concurrencia de la situación de vulnerabilidad económica**:

- 1) En el caso de trabajadores por cuenta ajena 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.
- 2) En el caso de empresarios o profesionales/autónomos/trabajadores por cuenta propia en situación de cese de actividad: **certificado expedido por Hacienda**, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- 3) Para acreditar el 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 y referido 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.
- 4) Para acreditar la titularidad de los bienes:
 - **Nota simple del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad** sobre todos los miembros de 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.

- 5) En caso de solicitar la moratoria de un préstamo hipotecario garantizado por una vivienda en alquiler, deberá aportarse el correspondiente **contrato de arrendamiento**.
- 6) 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 los apartados de 1) a 5), 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.

PLAZO

Es posible solicitarla en la entidad financiera acreedora y a través de cualquier medio que deje constancia de su recepción, **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.

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

EFFECTOS

La moratoria supone la **suspensión de la deuda**. Durante el período de suspensión:

- 1) La entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses).
- 2) 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, esto es, se alargará el plazo del préstamo los meses que dure la moratoria (en un principio, 3 meses). En definitiva, se trata de un aplazamiento del pago.

Asimismo, es importante señalar que, si bien la suspensión surte efectos de manera automática desde la fecha de solicitud, **en algunos casos, puede ser necesario formalizar la suspensión en escritura pública** (p. ej. 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). Tal formalización se realizará una vez finalizado el Estado de Alarma y restablecida plenamente la libertad deambulatoria.

TRAMITACIÓN DE LA CORRESPONDIENTE RECLAMACIÓN EN MATERIA FINANCIERA

En caso de que la persona usuaria considere que no se han respetado sus derechos o surjan controversias entre la persona usuaria y la entidad financiera al respecto, el/la usuario/a podrá reclamar ante el **Servicio o Departamento de Atención al Cliente** de la propia entidad. En caso de no recibir respuesta en el plazo de 1 mes (si se trata de un/a consumidor/a) o 2 meses (si no lo es), podrá interponer reclamación ante el **Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (BDE)**.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es la «moratoria» en los pagos de los préstamos?

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.

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 y siempre que se cumplan los requisitos legalmente establecidos, una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar la **suspensión temporal de las obligaciones contractuales** (p.ej. el pago de la cuota periódica) **derivadas de sus préstamos con o sin garantía hipotecaria**.

¿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.

¿Qué préstamos hipotecarios se pueden acoger a la moratoria?



Se pueden beneficiar de ella aquellos 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.

¿Y qué préstamos personales o créditos al consumo 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).

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

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.**

¿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.

¿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.

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 (el deudor) acuerdan modificar otros aspectos del contrato, dicho acuerdo de novación deberá recoger:

- 1) Las nuevas condiciones pactadas por las partes.
- 2) La suspensión de las obligaciones contractuales al amparo de la moratoria solicitada por el deudor.
- 3) El pacto de no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

¿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 la entidad acreedora agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

¿Se ha previsto alguna exención fiscal en el caso de la moratoria de los préstamos hipotecarios?

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.

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

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

- 1) Se beneficie de la moratoria sin reunir los requisitos; o
- 2) Busque situarse o mantenerse, voluntaria y deliberadamente, en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de la moratoria.



Soy un pequeño empresario y he sufrido pérdidas significativas por la crisis del Coronavirus, ¿qué hago con la hipoteca de mi local?

La moratoria del pago de hipotecas para la adquisición de vivienda habitual se ha hecho extensiva a locales y oficinas de autónomos en situación de vulnerabilidad. Esto significa que los pequeños empresarios que no tengan actividad por el estado de alarma o hayan sufrido pérdidas significativas podrán optar a dejar de pagar temporalmente su cuota hipotecaria.

¿Cómo certifico mi condición de vulnerabilidad?

En un principio, será suficiente una declaración responsable para certificar la situación de vulnerabilidad económica debida a la epidemia de coronavirus, aunque más adelante se deberá demostrar con los correspondientes certificados.

Ainhoa Orrantia
Responsable Área Consumo
OMIC TOLOSALDEA

