

MORATORIA EN PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR EL COVID-19

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 reguló, en sus artículos 7 a 16, una moratoria de deudas hipotecarias que afectaba, únicamente, a determinadas deudas hipotecarias contraídas para la adquisición de vivienda habitual.

Dicha regulación se vio completada, ampliada y en algunos puntos, aclarada, por el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, así como por el RDL 15/2020, de 22 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo y finalmente por el RDL 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptaron medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19.

En el presente documento vamos a reflejar un compendio de dichas regulaciones para resumir cuál es la medida de moratoria en préstamos y créditos hipotecarios adoptada por el Gobierno de España para hacer frente a la crisis económica derivada de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 distinguiendo entre los supuestos de moratoria legal, prevista por el Gobierno para las personas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, y los supuestos de moratoria convencional, que son aquellos en los que los deudores hipotecarios acuerdan libremente una moratoria con sus entidades bancarias.

A) MORATORIA LEGAL: El Gobierno de España ha previsto la posibilidad de que las personas que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad económica, puedan solicitar a sus entidades bancarias una moratoria en la devolución del importe prestado. Los términos de esta medida del Gobierno, son los siguientes:

– **Deudas hipotecarias respecto de las cuales puede solicitarse moratoria.**

Se podrá solicitar moratoria legal respecto de las deudas hipotecarias contraídas o préstamos hipotecarios contratados, que estuvieran vigentes el 18 de marzo de 2020, para adquirir:

- La vivienda habitual.
- Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales personas físicas.

- 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.

Por tanto, no se podrá aplicar la medida de moratoria legal a las deudas hipotecarias contraídas por personas físicas para la adquisición de inmuebles distintos a los enumerados (i.e. segunda vivienda para uso propio del propietario, locales comerciales no afectos a la actividad profesional del propietario, plazas de garaje, etc.), ni a las deudas hipotecarias contraídas por personas jurídicas.

– Quiénes pueden solicitar esa moratoria legal.

Las personas físicas que estén pagando uno o varios préstamos o créditos hipotecarios para la adquisición de algún inmueble de los enumerados en el apartado anterior, que se encuentren *en situación de especial vulnerabilidad*, sus fiadores y avalistas.

– Qué se entiende por situación de especial vulnerabilidad.

Se entiende *por situación de especial vulnerabilidad*, el cumplimiento **CONJUNTO** de las siguientes condiciones (de la A a la D, ambas inclusive):

- a. Que el potencial beneficiario (deudor) pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional persona física sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%.

A estos efectos, 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 (3) veces el IPREM mensual, es decir, que los ingresos mensuales de la unidad familiar no superen la cantidad de **1.613,52 euros** (El IPREM, para el ejercicio 2020 asciende a 537,84 euros).

Este límite se incrementará:

- En 0,1 veces por cada hijo a cargo de la unidad familiar. Y si la familia es monoparental (un solo progenitor), se incrementará en 0,15 veces el IPREM.

Por ejemplo: si la familia consta de 2 hijos a su cargo, el IPREM mensual se incrementará en 53,78 euros por cada hijo (537,84 x 0,1); por lo que los ingresos mensuales de la unidad familiar con 2 hijos a su cargo, tendrían que ser iguales o inferiores a la cantidad de 1.936,20 euros.

- En 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - En el supuesto de que algún miembro de la unidad familiar tenga una discapacidad declarada igual o superior al 33%, una situación de dependencia o una enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite de los ingresos mensuales para solicitar la moratoria, no deberá exceder de 4 veces el IPREM, incluyendo los incrementos acumulados por hijos a su cargo antes señalados.
 - En el caso de que el deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o una discapacidad igual o superior al 33%, o tenga una enfermedad que le incapacite a él o a su cuidador para realizar una actividad laboral, el límite de los ingresos mensuales será de 5 veces el IPREM.
- c. Que el total de las cuotas hipotecarias que abone, mensualmente, el potencial beneficiario para la adquisición de los bienes inmuebles enumerados en el apartado 1 anterior, más los gastos y suministros básicos sea igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar.

A estos efectos, solo se tendrán en cuenta los gastos y suministros básicos suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar, por tanto, no se considerarán los gastos y suministros básicos de los otros inmuebles, entendiéndose 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.

- 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, lo cual se entenderá que ocurre cuando el esfuerzo que representa el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cargas hipotecarias de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 1 anterior, sobre la renta familiar, se haya multiplicado al menos por 1,3.

A estos efectos, se entiende por **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.

– **Dónde se solicita la moratoria legal.**

Ante la entidad acreedora que concedió el préstamo o crédito hipotecario.

– **Plazo para solicitar la moratoria legal.**

La moratoria podrá solicitarse hasta 15 días después de que finalice la vigencia del RDL 8/2020, salvo que la norma se prorrogue.

– **Documentación que se debe adjuntar a la solicitud de moratoria legal.**

Para formular la solicitud de moratoria, el potencial beneficiario de la misma, deberá acreditar la conurrencia acumulativa de las circunstancias enumeradas en el apartado 3 anterior (situaciones de especial vulnerabilidad) y ello se debe hacer con la aportación de los siguientes documentos:

- a. Para acreditar la situación legal de desempleo: Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones (i.e. INSS) en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b. Para acreditar el 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; y (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 y (ii) Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica así como las de concesión del préstamo o préstamos con garantía

hipotecaria en caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

- e. Finalmente, una declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos que son necesarios para conceder la moratoria regulada en el RDL.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos indicados en los puntos a) a e), 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.

– **Formalización de la moratoria legal.**

La aplicación de la moratoria no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación alguna del contrato inicial para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad una vez termine el estado de alarma y se reestablezcan plenamente la libertad deambulatoria

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria, serán satisfechos por el acreedor (la entidad bancaria), con una bonificación.

– **Efectos de la moratoria legal:**

La solicitud de moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres (3) meses. Por tanto, durante ese periodo, que podría ser ampliado por Acuerdo del Consejo de Ministros:

- Se suspenderá el pago de la cuota hipotecaria.
 - La entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización de capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje.
 - No se devengarán intereses, ni ordinarios ni de demora.
 - No se podrá aplicar la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.
- **¿Qué pasa con los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores?**
- A los que sean fiadores o avalistas en un préstamo o crédito hipotecario concedido, para adquirir alguno de los inmuebles enumerados en el apartado 1 anterior, a un deudor hipotecario

persona física que se encuentra en una situación de especial vulnerabilidad, también se les aplicará la medida de moratoria, en las mismas condiciones que al deudor hipotecario. Por tanto, a ellos tampoco se les podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria mientras dure la moratoria de la misma.

- Cuando sean los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores los que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica, estos podrán exigir que la entidad acreedora agote el patrimonio del deudor principal, antes de reclamarles la deuda garantizada aunque en el contrato hubieran renunciado al beneficio de excusión.

B) MORATORIA CONVENCIONAL: Con el objetivo de reducir el impacto económico generado por la pandemia provocada por el COVID-19, el Gobierno de España, en el Real Decreto Ley 19/2020, de 26 de mayo, amplió el colectivo de personas beneficiarias de medidas de aplazamiento de los pagos de créditos y préstamos hipotecarios creando un nuevo tipo de moratoria que se suma a la moratoria legal, antes analizada, y a la moratoria que libremente puedan pactar las partes al amparo del artículo 1255 del Código Civil.

En concreto el Gobierno, en dicho Real Decreto Ley, estableció la posibilidad de que cualquier deudor hipotecario, sin necesidad de encontrarse en una situación de especial vulnerabilidad económica, pueda formalizar con su entidad financiera, al amparo de un Acuerdo marco sectorial, moratorias convencionales que podrán tener por objeto toda clase de préstamos y créditos hipotecarios.

La referida moratoria convencional podrá consistir en que el importe de lo aplazado se abone mediante la redistribución de las cuotas, sin modificación del plazo de vencimiento, o bien en la ampliación de dicho plazo en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria, sin perjuicio, en ningún caso, del devengo de los intereses pactados en el contrato de préstamo inicial.

Al amparo de esta moratoria convencional, la entidad financiera no podrá, en ningún caso:

- Modificar el tipo de interés pactado.
- Cobrar gastos o comisiones excepto que se trate de un préstamo sin interés, y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro señalado en el apartado anterior.

- Comercializar la moratoria junto con cualquier otro producto vinculado o combinado.
- Establecer otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

La moratoria legal y la moratoria convencional analizadas, podrán ser concedidas, por las entidades financieras, de manera simultánea o sucesiva, en estos casos, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella.