

Moratoria hipotecaria y en préstamos sin garantía

El RDL 8/2020 y 11/2020 han establecido una serie de medidas en relación con préstamos hipotecario y préstamos al consumo, con la finalidad de que la reducción de ingresos de los ciudadanos les afecte lo mínimo posible y no sufran los perjuicios de no poder hacer frente temporalmente a sus obligaciones financieras. Se trata de un paréntesis en el pago de las obligaciones financieras.

Analizamos quien puede solicitarlo, cómo hacerlo y las consecuencias de la aplicación de la moratoria.

1. ¿Para qué prestamos se puede solicitar la moratoria?

- a) Préstamo hipotecario que grava la vivienda habitual.
- b) Préstamo hipotecario que grava bienes inmuebles afectos a la actividad económica.
- c) Préstamo hipotecario que grava viviendas distintas a la habitual, siempre que:
 - Estén en situación de alquiler
 - El deudor hipotecario persona física
 - Que haya dejado de percibir la renta desde Estado de Alarma o deje de percibirla hasta 1 mes después de la finalización del mismo.
- d) Préstamo al consumo, siempre que el deudor sea una persona física.

2. ¿Quién puede solicitarla?

Personas con vulnerabilidad económica, pero ¿qué significa?

a) Potencial beneficiario:

- Persona en situación de desempleo
- Empresario o profesional caída facturación $\geq 40\%$

b) Ingresos máximos de la unidad familiar

- IPREM x 3 (537,84 x 3 = 1613,52 €)
- Se incrementa 0,1 por cada hijo y 0,15 en familia monoparental
- Se incrementa 0,1 por cada persona ≥ 65 años
- IPREM x 4 (537,84 x 4 = 2.151,36 €) Si algún miembro unidad familiar tiene una discapacidad intelectual superior al 33%
- IPREM X 5 (537,84 x 5 = 2.689,20 €) Si deudor hipotecario cumple alguno de sufre:
 - o Parálisis cerebral.
 - o Discapacidad mental mayor o igual al 33%
 - o Discapacidad física mayor o igual al 65%
 - o Enfermedad grave incapacite laboralmente

c) Alteración significativa de las circunstancias por el COVID-19 de forma que: su cuota del préstamo + sus gastos sean mayor o igual al 35% de los ingresos netos de la Unidad Familiar.

3. ¿Qué se entiende por unidad familiar para el cómputo de ingresos?

La unidad familiar está compuesta por los siguientes miembros:

- El deudor/a
- Su cónyuge no separado o pareja de hecho inscrita

- Hijos que convivan independientemente de la edad (los propios o los de la pareja) y su cónyuge.
- A efectos de la norma, se asimilan a los hijos las personas tuteladas y las que se encuentren en acogimiento familiar.

4. ¿Dónde se presenta la solicitud?

En la entidad acreedora.

5. ¿Cómo se acredita el cumplimiento de las condiciones subjetivas?

- a. Desempleo: certificado de la entidad gestora de prestaciones, donde se indique la cuantía que se percibe.
- b. Cese actividad: certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria u órgano equivalente de la Comunidad Autónoma. Esto se emite sobre la base de la declaración censal.
- c. Miembros de la unidad familiar:
 - Libro familia o documento pareja de hecho
 - Certificado de empadronamiento con la situación actual y la situación anterior en el plazo de 6 meses.
- d. Titularidad de bienes:
 - Nota simple Servicios de Índices del Registro de la Propiedad, es necesario que se integren todos los bienes de la unidad familiar.
 - Escritura de propiedad de todos los bienes.
 - Escrituras del préstamo con garantía hipotecaria, así como la póliza del reto de préstamos de los que se solicite la moratoria.
- e. Si se pide la moratoria del préstamo de un inmueble arrendado, será necesario acompañar el contrato de

arrendamiento.

- f. Declaración responsable del cumplimiento de los requisitos.
- g. Si falta algún documento, declaración del compromiso de presentarlo posteriormente y tendrá un mes desde que finalice la moratoria para presentarlo.

6.- ¿Quién puede presentarlo?

- 1. El deudor principal.
- 2. Fiador y/o avalista: en este caso, si se concede la moratoria, podrán pedir que se agoten primero los bienes de deudor antes de que se les reclamen, aunque en su día hubieran renunciado al beneficio de excusión.

7.- ¿Qué plazo tengo para presentarlo?

En términos generales se habla de hasta 1 mes después de la finalización del estado de alarma, pero ojo, para los supuestos del préstamo hipotecario para la vivienda habitual el RDL habla de hasta 15 días desde la finalización del estado de alarma y aunque el sentido común hace pensar que debe aplicarse el plazo de hasta 1 mes, la prudencia indica que siempre que se pueda se presente como máximo hasta pasados 15 días de la finalización del estado de alarma.

8.- ¿Qué supone la concesión de la suspensión del pago de las cuotas?

No se trata de una condonación de los pagos, sino de un paréntesis de hasta 3 meses sin pagar las cuotas de los préstamos por ningún concepto, de forma que transcurrido este plazo, si no es prorrogado por acuerdo del Consejo de Ministros, deberá volver a pagar la totalidad de la cuota y

desde luego, terminará de pagar su préstamo 3 meses más tarde de la fecha de vencimiento original (o por el tiempo que se suspenda el pago si es mayor).

La concesión de la suspensión no genera ningún gasto ni tampoco intereses

9.- ¿Qué ocurre si el deudor actúa fraudulentamente para solicitar la moratoria?

Que deberá responder de los daños y perjuicios que cause.

10.- ¿Quién paga los gastos de elevación a público?

Si es necesario recogerlo en escritura pública e inscribirlo en el registro, será la entidad de crédito quien pague todos los gastos que ello genere.