



Moratoria hipotecaria y de préstamos sin garantía

RDL 8/2020 y RDL 11/2020

Sobre qué préstamos se puede solicitar moratoria

Deuda Hipotecaria o préstamos hipotecarios contratados para:

- a) Adquisición de vivienda habitual
- b) Inmuebles afectos a la actividad económica
- c) Viviendas distintas a la habitual:
 - 1. En situación de alquiler
 - 2. Deudor hipotecario persona física
 - 3. Que haya dejado de percibir la renta desde E. Alarma o deje de percibirla hasta 1 mes después de la finalización del mismo.

Préstamos sin garantía hipotecaria:

- Vigente a la entrada en vigor del RDL 11/20
- Deudor, fiador o avalista en situación de vulnerabilidad económica por COVID

¿Quién puede solicitar la moratoria?

Personas con vulnerabilidad económica

1. Potencial beneficiario:

- Situación de desempleo
- Empresario o profesional caída facturación al menos 40%

2. Ingresos de la unidad familiar

- a) IPREM x 3 (537,84 x 3 = 1613,52 €)
- b) Se incrementa 0,1 veces por cada hijo y 0,15 veces en familia monoparental
- c) Se incrementa 0,1 veces por cada persona ≥ 65 a
- d) IPREM x 4 Si miembro unidad familiar discapacidad intelectual $> 33\%$
- e) IPREM X 5 Si deudor hipotecario:
 - Parálisis cerebral
 - Discapacidad mental $\geq 33\%$
 - Discapacidad física $\geq 65\%$
 - Enfermedad grave incapacite laboralmente

¿Quién puede solicitar la moratoria?

Personas con vulnerabilidad económica

3. Cuota préstamo + gastos y suministros básicos \geq 35% ingresos netos U. Familiar.

Concepto de gasto y suministro (sólo de la vivienda habitual):

- Electricidad
- Gas
- Gasoil para calefacción
- Agua
- Telecomunicaciones fija y móvil
- Cuota Comunidad de Propietarios

¿Quién puede solicitar la moratoria?

Personas con vulnerabilidad económica

4. Que como consecuencia del COVID-19 la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa en términos de esfuerzo para el acceso a la vivienda.

- Esfuerzo de la carga hipotecaria, entendida como suma cuota hipotecaria (vivienda habitual, inmueble para actividad empresarial o inmueble alquilado que no paga las rentas por COVID-19) se haya multiplicado por al menos 1,3

4.1 Especialidad en caso de contratos sin garantía hipotecaria

- Los mismos que antes
- Se incluye la cuota hipotecaria para el cálculo aunque sea beneficiario de su moratoria
- Si no tiene préstamo hipotecario, pero sí alquiler para vivienda habitual o financiación sin garantía hipotecaria o ambas, se suma el total de dichos importes para el cálculo.

¿Qué se entiende por unidad familiar?

- Deudor
- Cónyuge no separado o pareja de hecho inscrita
- Hijos que convivan (los propios o los de la pareja) y su cónyuge
- Se asimilan a hijos:
 - * Tutelados
 - * Acogimiento familiar

¿Cómo se acreditan las condiciones subjetivas?

- a. Desempleo → entidad gestora de prestaciones. Indicar cuantía percibida.
- b. Cese actividad → Certificado A.E.A. Tributaria u órgano CCAA. Sobre la base de la declaración censal
- c. Nº personas habitan en la vivienda.
 - Libro familia o documento pareja de hecho
 - Cert. Empadronamiento sit. Actual y 6 meses anterior
- d. Certificado declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para actividad laboral.

¿Cómo se acreditan las condiciones subjetivas?

e. Titularidad de bienes

- Nota simple Servicios de Índices toda la unidad Familiar
- Escritura de propiedad
- Escrituras del préstamo con o sin garantía hipotecaria de los que se solicite moratoria

f. Moratoria de inmueble alquilado → contrato de alquiler

g. Declaración responsable del cumplimiento de los requisitos

h. Si falta documentos → compromiso de aportación y presentarlo
→ 1 mes desde finalización estado de alarma

Moratoria de préstamos hipotecarios y préstamos sin garantía

1. Deudor principal
2. Fiador y/o avalista: Pueden solicitar el beneficio de excusión aunque hubieran renunciado a él. (Que se agoten los bienes del deudor principal).

¿Qué plazo tengo para solicitarlo?

- Deuda hipotecaria: Hasta 15 días después de la finalización del E. Alarma
- Préstamo no hipotecario: Hasta 1 mes después de la finalización E. Alarma.

Consecuencias de la concesión de la suspensión

1. Solicitada y acreditada la vulnerabilidad económica el acreedor suspende automáticamente las obligaciones
2. No requiere ni acuerdo entre las partes ni novación para que surta efecto (D. Hipotecaria tiene que elevarse a público e inscribirse en el registro, aunque no es requisito para que surta efecto)
3. Surte efectos desde la solicitud (D. Hipotecaria 15 días desde solicitud)
4. Si está garantizado por derecho inscribible distinto a hipoteca, necesaria la inscripción de la ampliación del plazo Rtro. B. Muebles
5. Se comunica a B. España y los importes suspendidos no se consideran vencidos.

Consecuencias de la concesión de la suspensión

6. Plazo de suspensión 3 meses prorrogable por Consejo de Ministros.
7. Inaplicación durante ese tiempo de la cláusula de vencimiento anticipado.
8. Si las partes acuerdan novación (modificación de clausulado distinto a la suspensión de las cuotas), incorporarán en la escritura, además de lo que pacten la suspensión de las obligaciones y el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.
9. Efectos:
 - No se puede exigir pago de cuota ni de ningún otro concepto
 - No se devengan intereses de ningún tipo.
 - La fecha de vencimiento de la obligación se ampliará por el tiempo que dure la moratoria.
 - La suspensión del pago de interés no se aplicará a contratos distintos ni deudores distintos de los regulados en e RDL 8 y 11 de 2020.

Actuación fraudulenta del deudor

1. El deudor será responsable de:
 - * Los daños y perjuicios en que hubiera podido incurrir
 - * Los gastos generados por la aplicación de las medidas
 - * Las responsabilidades de cualquier otro orden en las que hubiera podido incurrir.
2. El importe de los daños no podrá ser inferior al beneficio obtenido
3. También incurrirá en responsabilidad, quien voluntariamente busque situarse o mantenerse en esa situación. Carga de la prueba entidad de crédito.

Régimen de supervisión y sanción

1. Remisión x la entidad a B. España cada día hábil de la siguiente información:
 - a. Nº solicitudes presentadas
 - b. Nº solicitudes concedidas
 - c. Nº beneficiarios segregados por:
 - * deudor principal/avalista
 - * autónomos/asalariados
 - d. Nº de préstamos cuyo pago se ha suspendido.
 - c. Saldo vivo pte. amortización cuyo pago se suspende
 - e. CNAE deudor

Elevación a público

1. Durante la vigencia del E. Alarma no podrá otorgarse escritura pública por este motivo, si bien no suspenderá el plazo de moratoria aplicada.
2. Gastos a cargo del acreedor, si bien con una reducción y fijación de importe mínimo y máximo.
3. Formulada la escritura se remitirá por el notario al Registro de la Propiedad.

CECA y AEB han acordado las siguientes medidas

- Préstamos con garantía hipotecaria:
 - Vivienda habitual.
 - Aplazamiento de la deuda 12 meses
 - Pago solo de intereses
- Préstamos al consumo
 - Aplazamiento de la deuda 6 meses
 - Pago solo de intereses
- Requisitos
 - Afectados por COVID y no por otro motivo

La forma que se llevará a cabo será propuesta por la entidad de crédito.



ESTUDIO JURÍDICO Sans & Garrido Asociados, S.C.P

Javier Sans - José Garrido - Isabel Ejarque - Paz Orozco - Rosaura Martínez - Marta Sans

José Garrido Navarro

656944027 – josegarrido@icav.es

Paz Orozco Latorre

685503440 – pazorozco@icav.es

C/ Sorni nº 17-2-4

46004 Valencia

Telf. 963517196

www.sansygarrido.es