



MARZO 2020

MEDIDAS EN MATERIA DE MORATORIA HIPOTECARIA CON MOTIVO DE LA EMERGENCIA COVID-19.

Real Decreto 8/2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Artículos 7 a 16 (ambos inclusive): Moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual.

Se aplica a los contratos de préstamo o créditos garantizados con hipoteca cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad establecidos en el artículo 9, que son los siguientes:

a.- Deudor en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, tener una pérdida sustancial de sus ingresos o caída sustancial de ventas.

Se entenderá que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea de, al menos, el 40%.

b.- Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar (deudor, cónyuge o pareja de hecho, hijos que residan en la vivienda) no supere, en el mes anterior a la solicitud de moratoria:

- El límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), que se verá incrementado en 0,1 veces por cada hijo a cargo de la unidad familiar (0,15 en caso de familia monoparental), y por cada persona mayor de 65 años.

Dicho límite se verá incrementado 4 veces si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada una discapacidad superior al 33%.

Dicho límite se verá incrementado 5 veces para personas físicas con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual con un grado igual o superior al 33%; y para personas con discapacidad física o sensorial con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%.

c.- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d.- Que la unidad familiar, como consecuencia de la emergencia sanitaria, haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, es decir, que el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

La acreditación del cumplimiento de estas condiciones subjetivas deberá llevarse a cabo mediante la presentación de diversos documentos enumerados en el artículo 11.

Asimismo, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto Ley podrán solicitar al acreedor hipotecario la moratoria de pago, hasta 15 días después del fin de la vigencia del mismo.

Una vez solicitada la moratoria, la entidad acreedora tiene un plazo de 15 días para proceder a su implementación, que incluirá, necesariamente la no exigencia de pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (capital e intereses).

Asimismo, según lo previsto en el artículo 15, en los supuestos de moratoria no se permitirá la aplicación de intereses moratorios.

Estas medidas son solo de aplicación para préstamos hipotecarios destinados a adquisición de vivienda habitual, quedando excluidos los préstamos vinculados a segundas residencias, o locales de negocio.

Los criterios recogidos en este documento son opiniones personales de carácter general y no pueden ser utilizados en ningún caso particular sin el debido asesoramiento legal.