

MORATORIA EN HIPOTECAS Y OTROS PRÉSTAMOS POR EL COVID-19

El RDL 11/2020 de 31 de marzo ha modificado y ampliado las medidas inicialmente previstas en el RDL 8/2020, de 17 de marzo en relación con la moratoria hipotecaria. De la conjunción de ambas normas resultan las siguientes ventajas.

I. Casos en los que se puede pedir la moratoria.

Los deudores (prestatarios, fiadores y avalistas) que se encuentren en situación de vulnerabilidad a causa del coronavirus pueden pedir a la entidad acreedora una moratoria:

- En los préstamos con garantía hipotecaria concertados por personas físicas para la compra de:
 - o Vivienda habitual.
 - o Inmuebles por parte de autónomos, empresarios y profesionales que estén afectos a su actividad económica.
 - o Viviendas distintas a la habitual para su alquiler en las que el propietario haya dejado de percibir rentas desde la declaración del estado de alarma hasta un mes después de la finalización de del mismo.
- En otros créditos o préstamos sin garantía hipotecaria.

Se considerarán incluidos en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 en quienes concurren, acumuladamente, los siguientes requisitos:

- a) Encontrarse en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida de sus ingresos o facturación de, al menos, un 40%.
- b) Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de moratoria, con carácter general, el límite de

tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante, IPREM), incrementándose dicho límite en función de los miembros de la unidad familiar, situaciones de discapacidad o dependencia reconocida.

- c) Que la cuota de hipoteca, más los consumos electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, y cuotas de comunidad de propietarios, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) Que, como consecuencia de la emergencia sanitaria, el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

En el caso de contratos de crédito se establecen determinadas especialidades con respecto a los requisitos indicados.

Para la compatibilización entre la moratoria hipotecaria y la de alquileres se establece un régimen de acreditación adaptado en virtud del cual (i) no se tendrá en cuenta la aplicación de una posible moratoria hipotecaria o de alquiler a efectos de calcular si se ha alcanzado o no el límite de la carga hipotecaria o la renta arrendaticia del 35% de los ingresos; y (ii) se prevé el supuesto de quienes, no teniendo que hacer frente a deudas hipotecarias o por alquiler, deban hacer frente a uno o varios préstamos que le supongan más de un 35% de sus ingresos.

II. Ventajas de la moratoria.

Quienes se acojan a esta moratoria conseguirán los siguientes efectos:

- La suspensión en el pago de cuotas, incluyendo intereses y amortización de capital, durante 3 meses, plazo que puede ser ampliado por el Gobierno.
- Las cuotas suspendidas no se deben liquidar una vez finalizada la suspensión, sino que todos los pagos futuros se deben posponer lo que haya durado la suspensión.

- Durante la suspensión no se devenga interés.
- La entidad acreedora no podrá dar por vencido el préstamo durante el tiempo de suspensión.

Por la mera solicitud de la moratoria se consigue dejar en suspenso el pago de los préstamos, sin necesidad de su aprobación por el acreedor.

Los gastos de documentar en escritura pública esta moratoria serán por cuenta del acreedor.

III. ¿Cómo obtener la moratoria?

Para obtener estas ventajas el interesado tiene que solicitar la moratoria por escrito.

El plazo para presentar esta solicitud vence, en el caso de las hipotecas, **1 mes y 15 días después de que finalice el estado de alarma**. En los préstamos sin garantía hipotecaria el plazo se reduce a **1 mes** a contar desde el fin del estado de alarma.

A la solicitud ha de acompañarse la documentación que demuestre la situación de vulnerabilidad. Si no se cuenta con ella se podrá sustituir por una declaración responsable sin perjuicio de presentarla después hasta 1 mes después de finalizar el estado de alarma.