

Dossier: crisis COVID-19

Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo

REQUISITOS PARA ACOGERSE A LA
MORATORIA DEL PAGO DEL PRÉSTAMO
HIPOTECARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA
VIVIENDA HABITUAL

28 MARZO

López & Gómez Abogados



LÓPEZ & GÓMEZ
abogados

Requisitos para acogerse a la moratoria del pago del préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda habitual

Según se establece en el Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, podrán solicitar la moratoria los deudores de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica. Dicha medida supone también la inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado.

¿Cuáles son los supuestos de vulnerabilidad económica?

Los supuestos que se deben cumplir conjuntamente para acceder a la moratoria son los siguientes:

1. Que el deudor hipotecario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas, entendiéndose por tal, una caída de al menos el 40 %.
2. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar¹ no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

¹ Por unidad familiar se entiende aquella 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,

- a. El límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)².
- b. El límite de cuatro veces el IPREM en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada:
 - i. La discapacidad superior al 33 %
 - ii. la situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- c. El límite de cinco veces el IPREM en caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.
- d. Estos límites se incrementarán en:
 - i. 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar.
 - ii. 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - iii. 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

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.

² Actualmente el IPREM mensual está fijado en cuantía de 537,84.-€

3. Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
4. 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. Se entenderá que se ha producido esta circunstancia cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

¿Cómo se tramita?

El solicitante dispondrá de un plazo que finaliza a los quince días después del fin de la vigencia del estado de alarma, para presentar en la entidad bancaria su escrito de solicitud junto con aquella documentación que acredite su situación de vulnerabilidad económica.

De reunir todos los requisitos exigidos, la entidad de crédito dispondrá de un plazo de quince días para implementar la moratoria.

Durante el periodo de vigencia de la moratoria la entidad de crédito no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria y tampoco se devengarán intereses.

¿Qué documentación se debe presentar ante la entidad bancaria?

A la hora de presentar la solicitud es imprescindible aportar la siguiente documentación:

1. En caso de situación legal de desempleo, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
2. En caso de 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.
3. Número de personas que habitan la vivienda:
 - a. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - b. 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.
 - c. En su caso, declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
4. Titularidad de los bienes:
 - a. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
 - b. Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.
5. Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

¿Se pueden acoger a esta medida los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores?

Sí, se les permite, en tanto y cuando se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica. A tal efecto podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal.