



## MORATORIA EN EL PAGO DE LAS HIPOTECAS DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD

Entre la batería de medidas excepcionales adoptadas por el Gobierno para paliar los efectos económicos adversos de la crisis sanitaria que estamos atravesando, aprobadas por el Real Decreto-le 8/2020, de 17 de marzo, figura una **moratoria en el pago de las hipotecas**.

Esta medida consiste en ofrecer al deudor hipotecario la posibilidad de suspender los pagos del préstamo hipotecario que recaiga en su **vivienda habitual**, y la entidad bancaria no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria. Tampoco se devengarán intereses.

Si bien, esta medida no se aplica a todo el mundo indistintamente, sino a aquellas personas que se encuentren en una **situación de especial vulnerabilidad económica**. En este sentido, los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la crisis del COVID-19 quedan definidos con el siguiente tenor:

- a) Que el deudor hipotecario pase a estar **desempleado o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas.**
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM). Este límite se incrementará en 0,1 veces por cada hijo a cargo (o en 0,15 veces si la unidad familiar es monoparental) o por cada persona mayor de 65 años que sea miembro de la unidad familiar. El límite subirá a cuatro veces el IPREM si la familia tiene un miembro con discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad que le incapacite, o a cinco veces el IPREM si la persona a cargo tiene parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, entre otros supuestos. (Ver Notas Aclaratorias que acompañamos)
- c) 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.
- d) Que, a consecuencia del COVID-19, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, lo que pasa por uno de estos supuestos:
  - Que el esfuerzo que supone la carga hipotecaria en los ingresos del hogar se haya multiplicado, al menos, por 1,3.
  - Que se haya producido una caída “sustancial” de las ventas (al menos del 40%)

Es importante recalcar que este mecanismo se contempla únicamente para los **préstamos con garantía hipotecaria que caiga sobre la vivienda habitual del deudor.**

### **¿Cómo pedir la moratoria de hipotecas?**

Los deudores que reúnan los requisitos aquí señalados, **tendrán hasta 15 días después del fin de la vigencia del Real Decreto-ley 8/2020 para solicitar al banco la moratoria en el pago del préstamo hipotecario.** En principio, la vigencia del citado Real Decreto-ley termina el 18 de abril de 2020, si bien se contempla la posibilidad de prorrogarlo.

Para la solicitud, el interesado tendrá que dirigirse a su banco y presentar la documentación que vengan a certificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real Decreto-ley:

- En caso de desempleo, mediante certificado de la entidad que gestione las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida.
- En caso de cese de actividad (autónomos), mediante certificado expedido por Hacienda –o el órgano competente de cada comunidad- que indique el cese de la actividad.
- Número de personas que habitan la vivienda, mediante el libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho; certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda; declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Para indicar que el interesado es el titular de la casa, una nota simple de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, y las escrituras de compraventa y de la hipoteca.
- Una declaración en la que el interesado certifique que cumple con los requisitos que establece el Real Decreto-ley 8/0202.

Una vez solicitada, el banco tendrá un plazo máximo de 15 días para la concesión de la moratoria.

Aquellos que no reúnan los requisitos necesarios para la moratoria de su hipoteca, como alternativa, podrían valorar solicitar al banco una carencia de hipoteca. Este mecanismo permite al deudor disponer de un periodo de tiempo en el que pagará menos cada mes.

### **Notas aclaratorias**

#### **1.- Definición Unidad Familiar**

A los efectos de valorar el cumplimiento de los requisitos para la solicitud de la MORATORIA HIPOTECARIA, se entiende por Unidad Familiar la 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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que resida en la vivienda.

## **2.- Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), a los efectos de valorar los ingresos de la Unidad Familiar**

- IPREM mensual (2020) = 537,84 euros
- Límite 3xIPREM mensual = 1.613,52 euros/mes (este límite se incrementará en 0,1 por cada hijo a cargo o en 0,15 si la unidad familiar es monoparental)
- Límite 4x IPREM mensual = 2.151,36 euros/mes
- Límite 5x IPREM mensual = 2.689,20 euros/mes

La Asesoría Jurídica de FENAMIX