

MORATORIA DE HIPOTECAS

La **propagación del coronavirus** ha traído a España multitud de nuevas normas, haciendo a muchos ciudadanos perder su principal fuente de ingresos.

Esta fuente de ingresos es vital para hacer frente, en la mayoría de los casos, **al pago de la hipoteca**, un gasto que requiere buena parte de nuestros ingresos. Para poder frenar la situación de vulnerabilidad a la que se enfrentan muchas familias el Consejo de Ministros **ha aprobado una moratoria hipotecaria sobre la vivienda habitual** tanto para trabajadores como para autónomos afectados por el **Covid-19**. Pero, **¿en qué consiste la moratoria de la hipoteca? ¿Quién puede solicitar una moratoria hipotecaria?** ¿Es para todos o hay que cumplir ciertos requisitos para acogerse a ella?

¿Qué es una moratoria de hipoteca?

Una **moratoria de hipoteca** consiste en el aplazamiento de las cuotas del préstamo durante un plazo determinado de tiempo. Mediante **la moratoria hipotecaria** el banco nos debe ofrecer la posibilidad de aplazar el pago de las mensualidades si nos encontramos en una situación de **vulnerabilidad económica** que nos impida abonar las **cuotas del préstamo hipotecaria**.

¿Quiénes se verán beneficiados?

El Real Decreto-ley recoge en su artículo séptimo esta moratoria de deuda hipotecaria para adquisición de vivienda habitual, y matiza que está dirigida únicamente para "quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19". También afectan a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que establece para el deudor.

¿Qué requisitos hay que cumplir?

En primer lugar, estar en situación de "vulnerabilidad económica". Pero qué significa esto?

- Aquellos que pasen a una "situación de desempleo, o en caso de ser empresario o profesional, sufran una pérdida sustancial de sus ingresos o caída sustancial de sus ventas".
- Aquellos casos en los que "el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria y con carácter general el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)".
Iprem = **537,84 €**, requisito: menos de **1.611 euros**.
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM (53,78 euros) por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM (80,6€) por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental. Además, se incrementará ese límite en 0,1 veces IPREM (53,78 euros) por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. Y en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado, será de cuatro veces el IPREM, 2.151 euros, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

Ejemplo práctico. Podrá pedir la moratoria aquel padre o madre de familia con dos hijos a cargo que se haya quedado en situación de desempleo y que no ingrese en la unidad familiar más de 1.611 euros más 53,78 euros por hijo (107,56). Es decir, que no haya ingresado en febrero más de 1.718,56 euros.

- En el caso de que el deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con 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, el límite previsto por en este subapartado será de cinco veces IPREM: **2.689 euros**.
- Además se debe cumplir 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. Es decir que si se cumplen los anteriores requisitos, pero su cuota hipotecaria + gastos representa un 25% de esos ingresos, no tendrán acceso a la moratoria.
- Otro de los requisitos es 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. Es decir, **cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la familia se haya multiplicado por al menos 1,3**; que se haya producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40%.
- También es importante la definición que hace de unidad familiar: “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 residan en la vivienda”.

¿Cómo se acredita el cumplimiento de estas condiciones?

- En caso de desempleo, con el certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestación o subsidio de desempleo.
- En caso de cese de actividad de trabajadores por cuenta propia: mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente sobre la base de la declaración de cese de actividad del interesado.
- El número de personas en la vivienda se acreditará con el libro de familia, o documento de pareja de hecho. También con el certificado de empadronamiento.
- Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad.
- Escrituras de la vivienda y de la concesión del préstamo hipotecario
- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto-ley.

Plazo

Los deudores que cumplan los requisitos y tengan la documentación pertinente, podrán solicitar la moratoria en el pago del préstamo hasta quince días después del fin de la vigencia del Real Decreto-ley.

La solicitud de la moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo que se estipule, aunque aquí el real decreto no aclara máximos o mínimos. Lo que sí dice es que quedará inaplicado durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario. Además, tampoco se podrá exigir el pago de la cuota ni de ninguno de los conceptos que la integran, en referencia a la amortización de capital o el pago de intereses. Tampoco se devengarán intereses.

Cómo pedir una moratoria de la hipoteca, sino podemos salir de casa

Según el Real Decreto, para **pedir una moratoria hipotecaria** será necesario acudir directamente a la oficina bancaria y poner a la entidad al corriente de nuestra situación económica actual. Para ello, **los deudores podrán solicitar a su banco hasta quince días después del fin de la vigencia del Real Decreto** la moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria. La entidad acreedora, por su parte, **deberá implementar el aplazamiento de las cuotas en un máximo de 15 días** desde que el deudor presenta la solicitud.

Aconsejo, solicitarla directamente a través de banco online de cada entidad bancaria o mediante correo certificado o burofax, los cuales se pueden tramitar de forma online sin salir de casa.

**Toda esta información, esta sujeta a cambios por ampliación o modificación de medidas.*