

REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/03/18/pdfs/BOE-A-2020-3828.pdf>

ASPECTOS HIPOTECARIOS: MORATORIA DE DEUDA TRIBUTARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL

Artículo 7. Moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual.

- Por adquisición de vivienda habitual.
- De quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19
- Arts. 7 a 16 RDL.

Artículo 8. Ámbito de aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual.

- Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en el artículo 9 del RDL
- Que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor.
- Las medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Artículo 9. Definición de la situación de vulnerabilidad económica.

- a) Que el deudor hipotecario:
- Trabajador por cuenta ajena: pase a estar en situación de **desempleo** o,
 - 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**:
- i. Con carácter general, el límite de **tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual** (en adelante IPREM).
 - ii. Este límite se incrementará en **0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo** en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de **0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental**.
 - iii. Este límite se incrementará en **0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años** miembro de la unidad familiar.
 - iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada **discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente** para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de **cuatro veces el IPREM**, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - v. En el 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 por ciento**, o persona con **discapacidad física o sensorial**, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al **65 por ciento**, 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 en el subapartado i) será de **cinco veces el IPREM**.

c) Que la **cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos**, resulte **superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) 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, en los términos que se definen en el punto siguiente.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una **alteración significativa de las circunstancias económicas** cuando el esfuerzo que represente la **carga hipotecaria** sobre la renta familiar **se haya multiplicado por al menos 1,3**.

b) Que se ha producido una **caída sustancial de las ventas** cuando esta caída sea al menos del **40 %**.

c) 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 residan en la vivienda.

Artículo 10. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.

- Si se encuentran en los supuestos de vulnerabilidad económica podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Artículo 11. Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 9 **se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora** mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de **situación legal de desempleo**, mediante ***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.

b) En caso de **cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante ***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***.

c) **Número de personas que habitan la vivienda:**

i. ***Libro de familia*** o ***documento acreditativo de pareja de hecho***.

ii. ***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***.

iii. ***Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral***.

d) Titularidad de los bienes:

i. **Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad** de **todos los miembros** de la unidad familiar.

ii. **Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo** con garantía hipotecaria.

e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Artículo 12. Solicitud de moratoria sobre las deudas hipotecarias inmobiliarias.

- Solicitud al acreedor: hasta quince días después del fin de la vigencia del presente RDL
- Solicitud de una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual.
- Acompañando a la solicitud de moratoria la documentación prevista en el artículo 11 del RDL.

Artículo 13. Concesión de la moratoria.

1. La entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días desde la presentación de la solicitud.
2. Una vez concedida la moratoria la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración.

Artículo 14. Efectos de la moratoria.

- Suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado para la misma.
- Inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.
- Durante el periodo de vigencia de la moratoria la entidad acreedora no podrá exigir el pago de:
 - la cuota hipotecaria,
 - ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje
 - y no se devengarán intereses.

Artículo 15. Inaplicación de intereses moratorios.

- No se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria:
 - En los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria
 - En los que el deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica prácticas
 - Si se acredita ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia
- La inaplicabilidad de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el RDL.

Artículo 16. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

- Si no se reúnen los requisitos del art. 9 del RDL:
 - responsabilidad por daños y perjuicios.
 - responsabilidad por todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización.
 - sin perjuicio de responsabilidades de otro orden.

- El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

- También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica → Debe acreditarse esta circunstancia por la entidad acreedora.

Disposición transitoria segunda. Comienzo de la moratoria.

Las solicitudes de moratoria (art. 12 RDL) podrán presentarse desde el día siguiente a la entrada en vigor del RDL.

La solicitud supone la aplicación de los artículos 15 (*Inaplicación de intereses moratorios*) y 16 (*Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria*) del RDL.
