

## Moratoria del pago de hipotecas: explicación del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

El Boletín Oficial del Estado del 18 de marzo de 2020 publicó el [Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo](#), de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Este [Real Decreto](#), en su capítulo I articula una serie de medidas dirigidas a los afectados por la crisis del coronavirus y entre otras medidas, dispone una [moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de las personas más vulnerables ante esta crisis económica](#), pero ante lo farragoso del texto, lo casuístico de sus requisitos y lo engorroso de su formalización documental, poca incidencia va a tener en realidad y pocos efectos prácticos, dado que **únicamente va a suponer aplazar una obligación de pago que afecta a un grupo de personas que probablemente hayan perdido su puesto de trabajo y que no van a poder pagar su hipoteca** durante muchos meses, le aplacen el pago de unas pocas cuotas o no se lo aplacen.

El Real Decreto adopta una medida dirigida a la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad tras la aprobación del [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), **evitando las consecuencias legales previstas en la Ley y en sus contratos con garantía hipotecaria que gravan sus viviendas**, en el caso de no poder pagar las cuotas hipotecarias a causa de esta situación de alerta nacional.

El [artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo](#), dispone una moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual.

Se establecen medidas para conceder una moratoria de la deuda hipotecaria **únicamente en los contratos con garantía hipotecaria destinados a la adquisición de la vivienda habitual de los afectados** y con dificultades para atender el pago de las cuotas como consecuencia de la crisis del COVID-19 desde este artículo y hasta el artículo 16 de ese real decreto-ley, ambos incluidos.

Las solicitudes de moratoria podrán presentarse desde el día siguiente a la entrada en vigor del presente real decreto-ley, es decir desde el 19 de marzo de 2020.

El artículo 8 viene a establecer el **ámbito de aplicación de esta moratoria**. Se aplicará a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyos prestatarios se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en el artículo 9 de este real decreto-ley y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor.

Según el art. 10 del Real Decreto, **estas mismas 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**, 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.

El [artículo 9 del RD-ley](#) define lo siguiente:

1. a) *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.*
2. 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:*
3. *Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).*

*Ipem = 537,84 €, requisito: menos de 1.611 euros*

1. *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.*

*0,1 veces el IPREM (53,78 euros)*

*0,15 veces el IPREM (80,6€) 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.*

1. *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.*

*Cuatro veces el IPREM, 2.151 euros.*

1. *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.*
2. 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.*
3. 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.*

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

3. 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.*
4. b) *Que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40 %.*
5. c) *Por unidad familiar se entiende 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.*

*Se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:*

1. 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.*
2. 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.*
3. c) *Número de personas que habitan la vivienda:*
4. *Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.*
5. *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.*

1. d) *Titularidad de los bienes:*
2. *Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.*
3. *Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.*
4. 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.*

El [artículo 12](#) prevé que el deudor comprendido en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley pueda solicitar del acreedor, hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-ley, una **moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual.**

Una vez presentada la solicitud de la moratoria, el banco hipotecante procederá a su puesta en marcha en un plazo máximo de 15 días. Una vez concedida la moratoria, el banco hipotecante comunicará al Banco de España su existencia y duración a efectos contables y de no imputación de la misma en el cómputo de provisiones de riesgo.

**Esta moratoria tendrá como efectos inmediatos la suspensión de la deuda hipotecaria** durante el plazo estipulado para la misma y la consiguiente 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**, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje. Tampoco se devengarán intereses.

Por último, el [artículo 16 del RD-ley](#) prevé las consecuencias de la aplicación indebida por deudores hipotecarios de la moratoria en el pago de las hipotecas:

*“1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria en este real decreto-ley sin reunir los requisitos previstos en el artículo 9, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.*

- 2. 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.*
- 3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito”.*

**Sobre el Autor: Eduardo Rodríguez de Brujón y Fernández. Abogado. Experto en Derecho Bancario. Socio director del Bufete Quercus-Superbia Jurídico. Académico de la Muy Ilustre Academia Internacional de Ciencias, Tecnología, Educación y Humanidades.**