



Barcelona, 1 de abril 2.020.

## **ACTUALIZACION SEGÚN RDL 11/2020 de 31/3.**

### **MORATORIA DE DEUDA HIPOTECARIA.**

La crisis sanitaria que estamos atravesando, y las excepcionales dificultades económicas que de ella pueden derivarse para las familias, ha llevado al Gobierno a regular, a través del Real Decreto – Ley 8/2020 y del Real Decreto – Ley 11/2020, la posibilidad de solicitar y obtener de las respectivas entidades bancarias, una moratoria en el pago de la deuda hipotecaria cuando se trata de la adquisición de:

- La vivienda habitual;
- Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales; y,
- Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler respecto de las que el deudor haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de Alarma (o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo).

Para optar a dicha moratoria, el deudor hipotecario debe encontrarse en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19. Dicha situación se da cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que el deudor pase a estar en situación de desempleo. Si se trata de empresario o profesional, que sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (al menos del 40%).
- 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, los límites establecidos en el Real Decreto – Ley 8/2020, en relación al IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) mensual. Dichos límites varían en función del número de hijos o personas mayores de 65 años a cargo, u otras circunstancias análogas.
- 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 de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de acceso a la vivienda (esto es, cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3).

Los deudores hipotecarios que cumplan estos requisitos, podrán solicitar del acreedor, hasta 15 días después del fin de la vigencia del RDL 8/2020, una moratoria en el pago del préstamo, acompañando la prolija documentación exigida por la norma.

Si no se puede aportar alguno de los documentos, podrá sustituirse por una declaración responsable que incluya justificación expresa de los motivos, relacionados con la crisis del COVID-19, que le impiden la aportación. En este caso, deberá aportarlo en el plazo de un mes desde la finalización del Estado de Alarma.

Una vez realizada la solicitud, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo de 15 días como máximo. La aplicación de la suspensión no requiere acuerdo de las partes, ni novación contractual, pero debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la

Propiedad. Los derechos arancelarios notariales y registrales serán satisfechos en todo caso por el acreedor.

La moratoria implicará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de TRES MESES (y la consiguiente inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado). La entidad bancaria no podrá exigir, pues, el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización de capital o pago de intereses).

Tampoco se devengarán intereses, ni se podrá aplicar interés moratorio alguno durante el tiempo de vigencia de la moratoria.

Sin embargo, si algún deudor hipotecario llegara a beneficiarse de la moratoria sin cumplir los requisitos establecidos, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, y de los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden en que hubiere podido incurrir.

Para cualquier duda o consulta relacionada con el tema de los presentes apuntes, no dude en contactar con nosotros, ya sea telefónicamente o a través del correo electrónico y será debidamente atendido.

Les invitamos a que consulten el apartado “COVID-19” de nuestra web, donde encontraran diariamente nuevas publicaciones relacionadas con la pandemia y que pueden interesarle.

CORONAS ADVOCATS SLP