

# Moratoria Hipotecaria y Crediticia durante la crisis del Coronavirus (COVID-19)

---



**ADICAE**

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

**2 ABRIL-2020**

---

**ADICAE Servicios Jurídicos**



---

# Moratoria en el Pago de Préstamos y Créditos en general durante la crisis del Covid-19.

## Qué es?

El Gobierno de España ha establecido, mediante diversas normas dictadas en los últimos días, la posibilidad de acogerse a una moratoria (no pagar de momento) las cuotas mensuales de amortización de Créditos y Prestamos, **sean hipotecarios o no**, para personas vulnerables que no puedan hacerlo y cumplan determinados requisitos.

*No se trata de una condonación, sino de un “aplazamiento” de dichas cuotas; es decir, se seguirán debiendo, y el pago se reanudará cuando finalice el estado de alarma actual consecuencia de la pandemia.*

## Para quien?

Personas que se encuentren en situación vulnerable por encontrarse en una de estas situaciones:

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 (*al menos un 40%*);

b) Que los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen en el **mes anterior** a la solicitud el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), es decir, **1.645,80 euros brutos al mes**.

↳ Este límite se incrementará un 10% del IPREM por cada hijo a cargo (+54,80 e.), un 15% del IPREM si es familia monoparental (+82,29 e.), y un 10% del IMPREM por cada persona mayor de 65 años que sea miembro de la unidad familiar (+54,80 e.)

---

El límite será cuatro veces el IPREM (2.194,40 e.) si la familia tiene un miembro con discapacidad, dependencia o enfermedad que le incapacite) y de cinco veces el IPREM (2.743 e.), si la persona con discapacidad, dependencia o enfermedad es el propio deudor.

c) Que la cuota hipotecaria más los gastos y suministros básicos represente más del 35% de los ingresos netos de todos los miembros de la unidad familiar.

d) Que se haya producido, a consecuencia de la emergencia sanitaria, una “alteración significativa” de las circunstancias económicas:

- › Que el esfuerzo que supone la carga hipotecaria de los ingresos se haya multiplicado, al menos, por 1,3. *(es decir, que el porcentaje que supone el pago de la hipoteca sobre el total de ingresos mensuales haya crecido un 30%)*
- › Que se haya producido una caída de las ventas, al menos del 40%.

***¡¡Atención!!: aunque de la redacción de la norma inicial se deducía, que bastaba con el cumplimiento de uno sólo de los requisitos para ser considerado persona vulnerable, con fecha 31 de Marzo de 2020 el gobierno ha modificado la norma aclarando que es necesaria la CONCURRENCIA CONJUNTA de todos los requisitos, en el mes anterior a la solicitud. Desde ADICAE consideramos que se trata de un paso atrás en la defensa del interés de los consumidores pues ello limita enormemente el número de personas que podrán acogerse a esta medida.***

## **Qué préstamos? Todos? Puedo dejar de pagar las cuotas de la tarjeta de crédito o revolving?**

Todos aquellos (ojo, **HIPOTECARIOS O NO**) que recaigan o esten destinados a:

- a) La vivienda habitual.
- b) Inmuebles afectos a actividades económicas de empresarios y profesionales en situación de vulnerabilidad *(es decir, que hayan sufrido una disminución*

---

*de ingresos de al menos el 40% mensual, y se refiere, por ejemplo, a los locales de negocio, despachos, almacenes, naves, etc.)*

- c) Viviendas que, aun no siendo la habitual, su propietario o arrendador las tenga alquiladas y deje de percibir el pago del alquiler por parte del inquilino, hasta un mes después de que finalice el Estado de alarma.
- o En cuanto a las deudas derivadas de créditos otorgados mediante **tarjeta de crédito, tarjeta revolving o similar**, en principio deberán serguirse abonando, salvo que se acredite que el importe del crédito se ha utilizado para la adquisición de vivienda habitual o local donde se desarrolla la actividad. No obstante, consulte su caso con nosotros al objeto de verificar si existen otras vías para evitar el pago de las cuotas de tarjetas de crédito (por existencia de cláusulas abusivas o similar).

***La norma no especifica si esto será en todos los casos en que se impague la renta a todos los propietarios, o solo en aquellos casos en que su inquilino tenga derecho a acogerse a la moratoria, aunque en función de la exposición de motivos de la norma parece solo se aplicará en estos segundos casos, lo que exigirá que el propietario acredite que su inquilino es beneficiario de dicha moratoria.***

## **Durante cuanto tiempo?**

TRES MESES, ampliables (mediante acuerdo del Consejo de Ministros), durante los cuales no se devengarán nuevos intereses, de ningún tipo (ni ordinarios ni de demora). Además, una vez finalice la suspensión, no habrá que pagar de golpe los meses atrasados, sino que el préstamo se ampliará en su duración por el mismo tiempo que haya durado la suspensión.

***Hay que entender que los 3 meses es desde la concesión de la suspensión del pago, no desde la solicitud.***

---

## Y que pasa con los avalistas y fiadores del préstamo?

Se le aplican las mismas medidas que al deudor, es decir, no tendrán que hacerse cargo del préstamo en cuestión si el deudor o ellos mismos reúnen las condiciones y requisitos establecidos; además, no podrá exigirseles el pago sin que antes se haya agotado el patrimonio del deudor (es lo que se llama beneficio de excusión, que pasa a ser obligatoria para el acreedor en estos casos).

*Realmente la norma no especifica si en caso de considerarse el deudor persona vulnerable y el avalista o fiador no, éste debería seguir pagando el préstamo, pero así debe interpretarse del espíritu de la normativa.*

## Y si tengo varios préstamos, puedo dejar de pagarlos todos?

Si la cuota mensual de cada uno de ellos es superior al 35% de los ingresos si; caso contrario, deberán pagarse solo aquellos cuya cuota no supere dicho 35% de los ingresos mensuales.

*Hemos detectado que al parecer algunas entidades bancarias están indicando a clientes que deben abonar la cantidad que corresponda hasta el 35% de sus ingresos mensualmente, es decir, pagar parcialmente la cuota; ello es incierto, si la cuota supera el 35% de los ingresos, y se reúnen el resto de requisitos, no habrá de abonarse, ni total, ni parcialmente.*

---

## Que documentación hace falta para pedir la moratoria?

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 habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según la norma.

Ahora bien, **en el caso de que el solicitante no pudiese aportar alguno de los documentos anteriores, bastará con presentar una declaración responsable** donde se justifique los motivos, derivados de la crisis del Covid-19, que le impiden en su aportación. En este caso, dichos documentos deberán aportarse con posterioridad, dentro del mes siguiente a que se declare la finalización del estado de alarma.

---

***Por tanto, desde 2 de Abril de 2020, en principio, será suficiente con presentar la Declaración responsable justificando que no se pueden aportar los documentos por la crisis sanitaria y declarando asimismo que se cumplen los requisitos para poder solicitar la moratoria. No obstante, es conveniente verificar antes que se cumplen los requisitos exigidos, para evitar ningún tipo de sanción.***

## **Desde cuando se puede solicitar? Tardarán mucho en concedermelo? Tengo que firmar algún tipo de escritura nueva o algún documento de modificación del préstamo?**

Desde ya, día 2 de Abril de 2.020, hasta un mes después de que finalice el estado de alarma.

En cuanto al periodo de concesión, la norma habla de “suspensión automática”, lo que supone que no puede existir demora alguna en su aplicación por la entidad bancaria.

No tiene ud. que firmar ninguna nueva escritura, ni pasar de nuevo por el Notario, ni firmar ningún otro documento, sin perjuicio, si lo desea, de firmar alguna modificación del préstamo con el banco de otros aspectos del mismo. No obstante, le aconsejamos nos consulte cualquier modificación o novación que le puedan proponer.

***A nuestro juicio, la mera solicitud por parte del interesado, acompañando la declaración responsable de que se cumple con los requisitos así como de no poder acompañar los documentos solicitados, debería suponer la suspensión automática, es decir, desde el mismo momento de la solicitud, sin que sea necesario “aprobación” alguna de la entidad bancaria, que es por imperativo legal.***