

COMENTARIOS AL REAL DECRETO LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO.

Medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 establece una MORATORIOS EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El presente texto tiene como misión transmitir una serie de indicaciones interesantes acerca del cuerpo normativo dispuesto en el BOE, para precisar y servir como guía en aquellas decisiones influidas por las consecuencias legales y económicas que conllevan la promulgación de la norma (pues no son pocas las modificaciones publicadas en el BOE del 18 de marzo de 2020).

La decisión del Gobierno mediante la promulgación 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 es la establecer una **moratoria en las hipotecas de la primera vivienda y con carácter prorrogable para asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad**. Sin duda esta medida es esencial para las personas que hayan visto drásticamente sus ingresos por haber sido alcanzados por el contagio del coronavirus, que estén en situación de desempleo o que sean empresarios y profesionales autónomos que se hayan quedado sin trabajo y perdido su fuente de ingresos por culpa del confinamiento al que estamos sujetos.

Por ello es de especial importancia garantizar el derecho a la vivienda a los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad que vean reducir sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19.

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 establece en varios artículos las condiciones objetivas y subjetivas para que los prestatarios puedan acogerse a la moratoria en el pago de sus cuotas hipotecarias, a modo de resumen:

T 954 222 059
F 901 009 146

Méndez Núñez 17,
3ª planta
41001 Sevilla

www.redqualitas.es

¿Quiénes pueden solicitarla?

Todas aquellas personas que sobre su vivienda habitual está gravado con un préstamo hipotecario y que se encuentren en una situación de “vulnerabilidad económica”. Eso es, que **el deudor se quede en el paro en razón de la crisis provocada por la emergencia sanitaria** o, si es un **trabajador autónomo o un empresario, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas, igual o superior al 40%**. En resumen, estos son los **requisitos** que se deben cumplir para poder acogerse a la moratoria de hipotecas por el coronavirus:

- Que el deudor haya pasado 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.
- Que **los ingresos de los miembros de la unidad familiar** no superen, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el límite de **tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)**. Este límite se incrementará en 0,1 veces por cada hijo a cargo (o en 0,15 veces si la unidad familiar es monoparental) o por cada persona mayor de 65 años que sea miembro de la unidad familiar. El límite subirá a cuatro veces el IPREM si la familia tiene un miembro con discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad que le incapacite, o a cinco veces el IPREM si la persona a cargo tiene parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, entre otros supuestos.
- Que **la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, representen el 35% (o más) de los ingresos netos** de todos los miembros de la unidad familiar.
- Que se haya producido una **“alteración significativa” de las circunstancias económicas** de la unidad familiar como consecuencia de la emergencia sanitaria, lo que pasa por uno de estos supuestos:

1. Que el esfuerzo que supone la carga hipotecaria en los ingresos del hogar se haya multiplicado, al menos, por 1,3.

2. Que se haya producido una caída “sustancial” de las ventas (al menos del 40%).

¿Cómo y dónde se puede solicitar?

El usuario que quiera pedir una moratoria de la hipoteca deberá presentar una solicitud a la entidad financiera que haya concedido el préstamo, acompañándola con los documentos que acreditan su situación de vulnerabilidad.

T 954 222 059
F 901 009 146

Méndez Núñez 17,
3ª planta
41001 Sevilla

- **Si te has quedado en paro**, un certificado de la entidad que gestione tus prestaciones donde se indique cuánto cobras cada mes.
- **Si eres un trabajador por cuenta propia** (un autónomo), un certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria –o el órgano competente en cada comunidad- que indique el cese de la actividad.
- Para indicar el **número de personas que viven en tu hogar** (y sus particularidades) deberás presentar el libro de familia (o documento que acredite la pareja de hecho), el certificado de empadronamiento de cada persona y la declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad en caso de que fuera necesario.
- Para indicar que eres **titular de la casa**, una nota simple de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, y las escrituras de compraventa y de la hipoteca.
- Una **declaración** en la que certifiques que cumples con los requisitos que impone la ley.

La entidad acreedora hipotecaria deberá proceder a su puesta en marcha en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

¿Cuánto dura esta suspensión del pago de las cuotas hipotecarias?

La moratoria se extiende hasta 15 días después de la vigencia del Real decreto, que es de un mes. Ello quiere decir que el último día de moratoria será el 3 de mayo, siempre y cuando no haya una prórroga, lo que el legislador no descarta, según el texto de la normativa.

¿Qué efectos tiene para el deudor hipotecario?

La moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria. No se pagará la cuota prevista, ni por la parte de capital ni por los intereses, “ni íntegramente, ni en un porcentaje”, establece el Real decreto. Mientras dure la moratoria, no se aplicará ni la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato ni los intereses moratorios.

19/3/20

Todo esto se añade a los cambios legislativos del año pasado que entró en vigor la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (conocida como LCCL), que se aplica desde entonces a los nuevos contratos de crédito hipotecario. La LCCL regula también el vencimiento anticipado en caso de morosidad por parte del prestatario de la hipoteca, que es el derecho que tiene la entidad de créditos prestamista a dar por terminado el contrato en caso de que el prestatario deje de pagar un determinado número de cuotas del préstamo, como paso previo a la ejecución de la garantía.

Concretamente, la LCCL establece que, para que el prestamista pueda ejercer este derecho, las cuotas impagadas deben superar el 3% del capital concedido o 12 cuotas mensuales, si se produce durante la primera mitad de la vida del préstamo, y el 7 % del capital concedido o 15 cuotas mensuales, si ocurre durante la segunda mitad. Además, se exige, que el prestamista haya requerido el pago pendiente al prestatario y le haya concedido, al menos, un mes para cumplir. Vale la pena señalar que esta regulación se aplicará no solo a los nuevos contratos amparados por la LCCL, sino también a las hipotecas vivas que tuvieran cláusulas de vencimiento anticipado por impago de las cuotas. Debe tenerse en cuenta, que el número de cuotas impagadas necesarias para llegar a acumular un 3 % o un 7 %, respectivamente, del capital concedido que hace que la entidad prestamista pueda proceder al vencimiento anticipado depende del tipo de interés y del plazo de vida residual de la hipoteca, y de la parte del préstamo amortizada.

A mayor abundamiento, ante un posible impago de las cuotas de la hipoteca o muchos incumplimientos de obligaciones de prestaciones de servicios o entrega de bienes que pueden devenir o dimanantes del estado de alarma vigente, el Derecho ha previsto desde hace siglos el instituto jurídico del “*Rebus sic stantibus*”. En el ámbito jurídico, constituye un principio de derecho a cuyo tenor todo contrato lleva incluido de manera tácita una cláusula sobreentendida, en virtud de la cual se entiende que las **cláusulas establecidas en el acuerdo contractual lo son habida cuenta de las circunstancias concurrentes en el momento de su firma**, de modo que cualquier alteración sustancial de las circunstancias originales puede dar lugar a la modificación de aquellas estipulaciones y deberán regularse o modificarse conforme a las circunstancias actuales.

Esperando que la información suministrada sea de interés y utilidad, y poniéndonos a su entera disposición,

RESPONSABILIDAD, SERENIDAD Y CONFIANZA...entre tod@s lo conseguiremos!!

Área de Servicios Jurídicos RedQualitas

T 954 222 059
F 901 009 146

Méndez Núñez 17,
3ª planta
41001 Sevilla