
DEPARTAMENTO MERCANTIL

MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19

INTRODUCCIÓN:

Como consecuencia del estado de alerta declarado por el COVID-19 se han adoptado medidas urgentes frente al impacto económico y social, que afectan a aquellas personas y a autónomos, empresarios o profesionales personas físicas, que por culpa del coronavirus se encuentren ante "extraordinarias dificultades" para atender el pago de su hipoteca, así como el pago de los créditos sin garantía hipotecaria.

En la presente abordaremos las medidas previstas en el RDL 8-2020, de 17 de marzo 2020, y en el RDL 11-2020, de 31 de marzo, y en concreto:

- a) la medida relativa a la posibilidad de solicitar una moratoria de la deuda hipotecaria y las condiciones de quiénes podrán acogerse a ellas, así como;
- b) la medida relativa a la posibilidad de solicitar una moratoria del crédito no hipotecario y las condiciones de quiénes podrán acogerse a ellas.

Las medidas pretenden impedir que las ejecuciones hipotecarias provoquen el desahucio de miles de familias y la ejecución de activos inmobiliarios afectos a la actividad empresarial de profesionales y empresarios personas físicas, así como el vencimiento de los créditos sin garantía hipotecaria (préstamos personales), derivada de la situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

1. MORATORIA DE DEUDA HIPOTECARIA

1.1 Ámbito de aplicación de la moratoria

Afecta a los préstamos y créditos hipotecarios de deudores personas físicas en situación de vulnerabilidad económica, destinados a la adquisición:

- a) De vivienda habitual.
- b) De inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales personas físicas.
- c) De viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, cuando el propietario persona física haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del estado de alarma.

Las 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.

Por lo que el ámbito de aplicación de **la medida** (moratoria de la deuda hipotecaria) **no se aplicará a las segundas residencias.**

1.2 ¿Quién está en situación de vulnerabilidad económica?

Estará en situación de vulnerabilidad quien cumpla con los siguientes requisitos:

- a) El potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional persona física, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (cuando esta caída sea igual o superior al 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:
 - 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 la persona obligada a pagar la renta arrendaticia 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.

REQUISITOS ECONOMICOS	
LIMITE DE INGRESOS UNIDAD FAMILIAR	
FAMILIA SIN HIJOS	3 VECES IMPREM (537,84 € EL AÑO 2020) 1.613,52 € BRUTOS MENSUALES 22.589,28 € BRUTOS ANUALES (14 PAGAS)
FAMILIA CON HIJOS O CON >65 AÑOS	INCREMENTO DE 0,1 VECES IPREM POR CADA HIJO O > 65 AÑOS 1 HIJO/>65 AÑOS 2 HIJOS 3 HIJOS 1.774,87 € 1.936,22 € 2.097,57 € BRUTOS MENSUALES
FAMILIA MONOPARENTAL	INCREMENTO DE 0,15 VECES IPREM POR HIJO 1 HIJO 2 HIJOS 3 HIJOS 1.855,55 € 2.097,57 € 2.339,60 € BRUTOS MENSUALES
UNIDAD FAMILIAR CON UNA PERSONA CON DISCAPACIDAD >33% EN SITUACIÓN DEPENDENCIA O INCAPACIDAD PERMANENTE	INCREMENTO DE 4 VECES IPREM 2.151,36 € BRUTOS MENSUALES
UNIDAD FAMILIAR CON UNA PERSONA PARALISIS CELEBRAL, CON ENFERMEDAD MENTAL O DISCAPACIDAD INTELCTUAL, CON UN GRADO DISCAPACIDAD >33% O DISCAPACIDAD FISICA/SENSORIAL CON UN GRADO DISCAPACIDAD >65% O ENFERMEDAD GRAVE IMPOSIBILITE TRABAJAR A EL O A SU CUIDADOR	INCREMENTO DE 5 VECES IPREM 2.689,20 € BRUTOS MENSUALES

- c) Importe de la cuota hipotecaria, más gastos y suministros básicos sea superior a 35% de ingresos: que la cuota hipotecaria (de las hipotecas objeto de moratoria), más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al hipotecado. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

CIRCULAR MERCANTIL

- d) Alteración significativa de las circunstancias económicas de la unidad familiar: 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. Se entiende que se ha producido dicha alteración cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Unidad familiar: se entiende que es 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. El real decreto deja fuera a los hogares unipersonales.

1.3 ¿Cómo se solicita la moratoria? Plazo y acreditación de la situación de vulnerabilidad

Plazo para la solicitud: Desde el día 18/03/2020 y hasta 15 días después del fin de la vigencia del real decreto-ley. Es decir, se puede solicitar durante el plazo de un mes y 15 días naturales. No obstante, se podrán acordar prórrogas.

Documentación acreditativa:

- 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

CIRCULAR MERCANTIL

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 moratoria por préstamo de vivienda en alquiler (cuando el deudor hipotecario haya dejado de percibir la renta), 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 este real decreto-ley.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria (deberán incluir claramente la información del número de préstamo hipotecario, nombre, apellidos y DNI de los prestatarios y deberá estar suscrita por todos ellos), la documentación prevista anteriormente.

1.4 Concesión de la moratoria

Una vez realizada la solicitud de la moratoria, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.

La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna para que surta efectos, puesto que estos derivan de la aplicación del RDL.

A pesar de ello, sí deberán formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Incluso cuando se acuerde con la entidad hipotecante una novación del contrato más allá de la moratoria regulada, la escritura deberá incorporar la suspensión de las obligaciones impuestas por la mora hipotecaria, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos.

Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria no podrán formalizarse estas escrituras. No obstante, la aplicación de la moratoria tendrá lugar en el plazo de los 15 días desde su petición, aunque no se haya podido formalizar la escritura.

1.5 Efectos de la moratoria

Durante el periodo de vigencia de la moratoria (tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros), no se aplicará la cláusula de vencimiento anticipado, que conste en el contrato de préstamo hipotecario y que permite a los bancos dar por vencido el préstamo ante el impago de un determinado número de cuotas, que en la mayoría de los casos son tres.

Asimismo, el banco tampoco 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**, como **tampoco se aplicarán intereses moratorios durante el período de vigencia de la moratoria**.

1.6 Responsabilidad por beneficiarse de la moratoria sin reunir los requisitos previstos

El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria sin reunir los requisitos previstos 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.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no será 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 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.

2. MORATORIA DEL CRÉDITO SIN GARANTIA HIPOTECARIA (PRÉSTAMOS PERSONALES)

2.1 Ámbito de aplicación de la moratoria y su alcance

Afecta a los préstamos y créditos sin garantía hipotecaria que estuviera vigente el 2/04/2020 y a los deudores en situación de vulnerabilidad económica, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

Se aplica también a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurren las circunstancias de vulnerabilidad económica expuesta para la moratoria de la deuda hipotecaria.

La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

2.2 Acreditación de la situación de vulnerabilidad

Los supuestos de vulnerabilidad económica que deben cumplirse conjuntamente para acceder a la moratoria son los mismos antes descritos para la deuda hipotecaria, con las siguientes particularidades:

- a) Si la persona física fuera beneficiaria a su vez de la moratoria establecida para deuda hipotecaria, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo previsto para la suspensión de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria.
- b) Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario y sin embargo, tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual y/o de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, para verificar el cumplimiento de los requisitos de vulnerabilidad económica en relación a los cálculos siguientes (apartado c y d de la sección 1.2):
 - Importe de la Deuda, más gastos y suministros básicos sea superior a 35% de ingresos
 - Alteración significativa de las circunstancias económicas de la unidad familiar

se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes (Importe de la Deuda), incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria.

Asimismo, a efectos del cálculo de la carga hipotecaria (conforme al apartado c de la sección 1.2), se utilizará la suma total de dichos importes.

Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un único préstamo sin garantía hipotecaria y no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, se tendrá en cuenta sólo dicho préstamo sin garantía hipotecaria a los efectos anteriores.

2.3 ¿Cómo se solicita la moratoria?: plazo y acreditación de la situación de vulnerabilidad

Plazo para la solicitud: Las personas que se encuentren en un supuesto de vulnerabilidad, podrán solicitar la moratoria hasta el plazo de un mes del fin de la vigencia del estado de alarma.

Documentación acreditativa:

Las personas que se encuentren en un supuesto de vulnerabilidad deberán presentar la documentación establecida para la deuda hipotecaria.

CIRCULAR MERCANTIL

El importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera.

La solicitud deberá presentarse por escrito en cualquier oficina del banco o por medio de correo electrónico de su oficina, adjuntando la documentación antes citada y firmada por todos los prestatarios.

2.4 Concesión de la moratoria

Presentada la documentación correspondiente, la entidad de crédito dispondrá de un plazo de quince días para implementar la moratoria, siempre que se den los requisitos antes indicados.

La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna. Surtirá sus efectos desde la solicitud.

La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna para que surta efectos, puesto que estos derivan de la aplicación del RDL.

Si el crédito estuviere garantizado mediante derecho inscribible distinto a la hipoteca o hubiere accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo que suponga la suspensión. Incluso cuando se acuerde con la entidad acreedora una novación del contrato más allá de la moratoria regulada, la escritura deberá incorporar la suspensión de las obligaciones impuestas por la mora hipotecaria, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria no podrán formalizarse estas escrituras. No obstante, la aplicación de la moratoria tendrá lugar en el plazo de los 15 días desde su petición, aunque no se haya podido formalizar la escritura.

La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas.

2.5 Efectos de la suspensión

La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

Durante el periodo de vigencia de la suspensión el acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente. No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

2.6 Responsabilidad por beneficiarse de la moratoria sin reunir los requisitos previstos

El deudor que se hubiese beneficiado de la moratoria, sin reunir los requisitos previstos en la norma, 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 dicha conducta pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no será 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 con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas.

Este documento es un resumen comentado de novedades legislativas publicadas preparado por nuestros profesionales. No constituye una opinión profesional y, por tanto, declinamos cualquier responsabilidad sobre decisiones que puedan adoptarse basadas exclusivamente en su contenido, siendo, en todo caso, necesario complementarlo con asesoramiento específico referido a cada caso.

Autor de la circular:

DEPARTAMENTO MERCANTIL

www.brosa.es

La información que le remitimos a través de nuestras circulares y las sucesivas que se envíen por correo electrónico u otras formas de comunicación telemática tiene siempre interés empresarial, sin que suponga ninguna comunicación comercial, publicidad ni ofrecimiento de servicios profesionales por parte de BROSA.

En cumplimiento de la normativa vigente sobre protección de datos, le informamos que hemos incorporado sus datos en nuestros ficheros (dotados de las necesarias medidas de seguridad) exclusivamente para la remisión de informaciones profesionales que creemos pueden ser de su interés. Si no desea recibir más información o bien quiere ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos, puede hacerlo en la siguiente dirección:

BROSA Abogados y Economistas, S.L.P. CIF: B60145752
Barcelona Tel 93 2404151 info@brosa.es

*Calle Aribau, 191, 4º, 1ª (+34) 93 240 41 51 Fax (+34) 93 414 07 29 -08021 Barcelona-
Calle O'Donnell 30, 3º A Tel. (+34) 91 593 42 44 Fax (+34) 91 593 04 55 -28009 Madrid-
Gran Vía, 42 Pral. Iz. Tel. 94 435 53 806 Fax 94 435 53 81 48008 Bilbao-
Firma asociada en Portugal: José Franco Caiado & Asociados, Rua Da Emenda 69 -1200-169 Lisboa-*