

MORATÒRIA DELS CREDITES HIPOTECARIS EN CASOS DE SITUACIÓ DE VULNERABILITAT

1.- ELS QUI PODEN ACOLLIR-SE

BENEFICIARIS

Poden ser beneficiaris els:

- a) Deutors amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual
- b) Fiadors i avalistes d'un altre deutor sempre que hagin avalat amb el seu habitatge habitual

EXTENSIÓ DEL DEUTE HIPOTECARI

Es refereix al deute hipotecari contret o els préstecs hipotecaris contractats per a l'adquisició de:

- a) L'habitatge habitual.
- b) Immobles afectes a l'activitat econòmica que desenvolupin els empresaris i professionals als quals es refereix la lletra a) de l'article 16.1.
- c) Habitatges diferents a l'habitual en situació de lloguer i per les quals el deutor hipotecari persona física, propietari i arrendador d'aquests habitatges, hagi deixat de percebre la renda arrendatària des de l'entrada en vigor de l'Estat d'alarma decretat pel Reial decret 463/2020, de 14 de març, o deixi de percebre-la fins a un mes després de la finalització del mateix.

REQUISITS:

Condició fonamental que es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19

- a) Situació personal:

Treballador: que es trobi en situació de desocupació

Empresari o professional: pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial de les seves vendes del 40 %.

S'entén que en tots dos suposats aquesta especial situació ha de ser conseqüència de la crisi del COVID 19.

b) Quantia ingressos: Es computen els ingressos dels membres de la unitat familiar del mes anterior a la sol·licitud de la moratòria, sempre que no superi els següents límits (en vegades l'IPREM):

Ingressos mes anterior	Supòsits	Condicions exigides
3 vegades IPREM 1.613,52 €	General	
4 vegades IPREM 2.151,36 €	Membre unitat familiar	Tingui declarada discapacitat en situació de dependència Malaltia que li incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral
5 vegades IPREM 2.689,20 €	Deutor amb:	1. Paràlisi cerebral 2. Malaltia mental 3. discapacitat intel·lectual, amb un grau igual o superior al 33% 4. discapacitat física o sensorial, amb un grau igual o superior al 65 per cent 5. casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, per realitzar una activitat laboral

Aquests límits s'incrementaran en:

- 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar
- 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar
- 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.

Es considera unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per

una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin en l'habitatge.

IPREM Mensual: 537,84 € IPREM Anual - 12 pagues: 6.454,03 € IPREM Anual - 14 pagues: 7.519,59 €

c) Els pagaments mensuals per la hipoteca i per subministraments bàsics (llum. Aigua, electricitat, gas) siguin superiors o igual al 35% ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.

d) Situació conseqüència del COVID 19 hagi produït una modificació de les seves circumstàncies econòmiques. S'entén per tal que l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per almenys 1,3.

2.- QUIN PROCEDIMENT CAL SEGUIR PER DEMANAR LA MORATÒRIA

El procediment és el següent:



Presentació de la sol·licitud de moratòria

Els deutors interessats han de presentar sol·licitud que acompanyaran amb la documentació que acrediti la seva situació, mitjançant la presentació dels següents documents:

a) Situació personal del sol·licitant:

- Treballador en atur; presentarà certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
- Autònom: Per cessament activitat els autònoms presentaran certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, si escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

b) Nombre de persones que habiten l'habitatge:

- Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.
- Certificat d'empadronament de les persones empadronades a l'habitatge, al moment de la presentació i als sis mesos anteriors.
- Declaració de la discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per realitzar una activitat laboral.

c) Titularitat dels béns:

- Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat família
- Escritures de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec amb garantia hipotecària.

d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest reial decret-llei.

D'acord amb la nova redacció de l'article 8, deuen concórrer en el deutor tots els requisits establerts



Termini per presentar la sol·licitud

Les sol·licituds de moratòria podran des del dia següent a la publicació del RDLL 8/2020 i fins a quinze dies després de la fi de la vigència del reial decret-llei, que és fins a la fi de la declaració de l'estat d'alarma.



Concessió de la moratòria

L'entitat creditora procedirà a la seva implementació en un termini màxim de 15 dies.



Formalització en escriptura pública de la moratòria hipotecària.

L'aplicació de la suspensió haurà de formalitzar-se en escriptura pública i inscriure's en el Registre de la Propietat.

En el cas de novació com a conseqüència de la modificació de les clàusules del contracte en termes o condicions contractuals que vagin més enllà de la mera suspensió les incorporaran.

Els drets aranzelaris notarials i registrals derivats de la formalització i inscripció de la moratòria hipotecària legal i de la formalització i inscripció de la novació del préstec hipotecari seran satisfets en tot cas pel creditor i es bonificaran en un 50% en determinats suposat

3.- QUINS EFECTES PRODUEIX LA MORATÒRIA

Efectes en els deutors hipotecaris

La sol·licitud de la moratòria comportarà la suspensió del deute hipotecari durant el termini de tres mesos i la consegüent inaplicació durant el període de vigència de la



moratòria de la clàusula de venciment anticipat que, si escau, constés en el contracte de préstec amb garantia hipotecària. La durada de la suspensió podrà ser ampliada per Acord del Consell de Ministres.

Efectes en els fiadors i avaladors

Poden exigir que el banc abans de reclamar-los el deute a ells, per l'impagament del deutor avalat, busqui i esgoti el patrimoni del deutor principal tot i que en el contracte haguessin renunciat expressament al benefici d'excussió.

Efectes en el cas de moratòria fraudulenta

En el cas de beneficiar-se de la moratòria sense reunir els requisits previstos serà responsable de:

- a) els danys i perjudicis que s'hagin pogut produir i l'import dels quals no pot resultar inferior al benefici indegudament obtingut pel deutor per l'aplicació de la norma
- b) de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures de flexibilització
- c) les responsabilitats d'un altre ordre al fet que la conducta del deutor pogués donar lloc

També incorrerà en responsabilitat el deutor que, voluntària i deliberadament, busqui situar-se o mantenir-se en els supòsits de vulnerabilitat econòmica amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures.

[Consulteu informació addicional a l'AHC.](#)

MODEL DE SOL·LICITUD MORATORIA PAGAMENT HIPOTECA

A continuació teniu un model guia per fer la sol·licitud. **És només orientatiu**, s'ha d'adaptar a la vostra situació i documentació. En el cas que l'entitat financera doni un de propi feu-lo servir. En tot cas és molt important que us quedeu una còpia de la sol·licitud on consti data de presentació i segell de l'entitat.

Nom i adreça de la vostra oficina entitat financera

Nom del director (si el coneixeu)

Senyor/a

Atès:

El Reial Decret Llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19.

Compleixo els requisits exigits a l'esmentat RDL 8/2020 tal i com acreditat amb la documentació adjunta

Sol·licito:

La suspensió del pagament del deute hipotecari (amortització de capital i interessos), durant el termini d'un mes, sense perjudici de les pròrrogues que puguin acordar-se per part del govern espanyol, referent al meu habitatge que constitueix la meua residència habitual amb l'adreça indica a sota.

Durant aquest termini no es podran meritjar interessos, no es podran cobrar interessos moratoris ni es podran aplicar la clàusula de venciment anticipat del contracte.

Adjunto la següent documentació:

Certificat de la prestació d'atur amb la quantitat mensual.

Certificat de declaració de cessament d'activitat emès per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària.

Libre de família.

Certificat col·lectiu d'empadronament **històric**.

Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.

Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.

Escripcions de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec o crèdit hipotecari.

Nom i cognoms:

NIF:

Adreça complerta:

Número d'hipoteca: (normalment es troba al rebut de pagament mensual de la hipoteca)

Signatura i data.