

## REAL DECRETO LEY 8/2020 DE 17 DE MARZO DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19

### CAPÍTULO I-MEDIDAS DE APOYO A TRABAJADORES, FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERANLES

#### Artículo 7 al 16. Moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual

Para quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19

1. Se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica
2. Serán de aplicación 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.

#### Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19

- 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.
- 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 **3 veces 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%**, 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 **4 veces el IPREM**, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
  - v. En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, 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 **5 veces el IPREM**.

- 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 esfuerzo de acceso a la vivienda, en los términos que se definen en el punto siguiente.

A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya **multiplicado por al menos 1,3**

b) Que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea **al menos del 40 %**

c) Por unidad familiar 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.

Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 9 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

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 y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

#### Solicitud de moratoria sobre las deudas hipotecarias inmobiliarias.

Los deudores podrán solicitar del acreedor, **hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-ley**, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación requerida.

#### Concesión de la moratoria.

1. Una vez realizada la solicitud de la moratoria la entidad acreedora procederá a su implementación en un **plazo máximo de 15 días**.
2. Una vez concedida la moratoria la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración a efectos contables y de no imputación de la misma en el cómputo de provisiones de riesgo.

#### Efectos de la moratoria.

1. La solicitud moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado para la misma y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.
2. Durante el periodo de vigencia de la moratoria la entidad acreedora no 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.**

#### Inaplicación de intereses moratorios.

1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, **no se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria.**
2. Esta inaplicabilidad de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

#### Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria en este real decreto-ley sin reunir los requisitos **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.