



## **INFORMACIÓN SOBRE MORATORIA NO PAGAMENTO DE HIPOTECAS** **PARA A VIVENDA HABITUAL POR COVID-19**

*Real Decreto-lei 8/2020, do 17 de marzo, de medidas urxentes extraordinarias para facer fronte ao impacto económico e social do COVID191.*

### **1. Quen pode beneficiarse dela?**

Co alcance que expoñeremos no punto 3, os debedores de préstamos hipotecarios garantidos coa súa vivenda habitual, así como fiadores e hipotecantes non debedores, que se atopen en situación de vulnerabilidade económica.

### **2. Quen está en situación de vulnerabilidade económica para estes efectos?**

Quen cumpra todos os seguintes requisitos:

**a)** Debedores hipotecarios que perdesen o seu emprego como consecuencia da emerxencia sanitaria ocasionada polo COVID-19;

**b)** Debedores hipotecarios empresarios ou profesionais que sufrisen unha perda substancial dos seus ingresos ou unha caída substancial das súas vendas (polo menos do 40%) como consecuencia da emerxencia sanitaria ocasionada polo COVID-19;

**c)** Ademais, han de ser integrantes dunha unidade familiar (unidade familiar esixe a existencia de fillos) que no seu conxunto obtivese ingresos, no mes anterior á solicitude da moratoria, que non superasen:

- 3 veces o IPREM2 (1 613,52€);
- 4 veces o IPREM (2 151,36€), se algún membro tivese unha discapacidade superior ao 33 por cento, situación de dependencia ou enfermidade que lle incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar unha actividade laboral;
- 5 veces o IPREM (2689,2€), se o debedor hipotecario é persoa con parálise cerebral, con enfermidade mental, ou con discapacidade intelectual, cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 33 por cento, ou persoa con discapacidade física ou sensorial, cun grao de discapacidade recoñecida igual



ou superior ao 65 por cento, así como nos casos de enfermidade grave que incapacite acreditadamente, a persoa ou o seu coidador, para realizar unha actividade laboral.

- ❖ Estes límites incrementaríanse en 0,1 veces o IPREM por cada fillo/a a cargo na unidade familiar e por cada persoa maior de 65 anos membro da unidade familiar.
- ❖ En caso de familias monoparentais, o incremento aplicable por fillo/a a cargo será de 0,15 veces o IPREM.

**d)** Ademais, a cota hipotecaria, gastos e subministracións básicos, debe ser superior ao 35% dos ingresos netos.

Exemplo: Unidade familiar non monoparental suxeita ao límite ordinario de 3 veces o IPREM, con dous fillos ao seu cargo, o límite de ingresos será 3,2 veces o IPREM (1 721,09€). Pois ben, a cota hipotecaria e subministracións básicas ha de ser, polo menos, de 602,39€.

Non se determina que ha de entenderse por gastos e subministracións básicos, aínda que cabe supoñer que podería entenderse por gastos e subministracións básicos, os gastos de alimentación básica, electricidade, gas, auga e telecomunicacións. Tampouco como ha de probarse que se supera ese límite, o que se fará mediante declaración responsable do/a solicitante.

E tamén se prevén sancións para quen falsee datos, polo que se recomenda conservar as facturas dos supermercados se este gasto foi tomado en consideración para dar por cumprido este requisito.

**e)** Adicionalmente, a unidade familiar ten que sufrir unha alteración significativa das súas circunstancias económicas como consecuencia da emerxencia sanitaria, é dicir, que o esforzo que represente a carga hipotecaria sobre a renda familiar multiplíquese, polo menos, 1,3.

(Exemplo: Tendo en conta que a cota hipotecaria non variase á alza (pouco probable), a única variable existente son os ingresos, de forma que para que o esforzo hipotecario se multiplique por 1,3, os ingresos da unidade familiar teñen que reducirse nesa proporción. Seguindo o exemplo anterior, se os ingresos se reduciron de 1721,09€ a 1323,92€ (1721,09/1,3), unha cota de 602,39€ multiplicaría en 1,3 o esforzo hipotecario).

Explicado doutro xeito, asumindo que 602,39€ só fose cota hipotecaria, neste caso o esforzo que supoñía a unidade familiar esta cota era do 35% dos seus ingresos.



Para que este se vexa multiplicado por 1,3, debería pasar a ser polo menos do 45,5% dos ingresos ( $35\% \times 1,3$ ), é dicir, que se 602,39€ (gasto invariable) representaba o 35% dos ingresos da unidade familiar, agora pase a representar o 45,5% (unha regra de tres:  $602,39\text{€}$  é 45,5%, os ingresos son X, ou o que é o mesmo,  $602,39 \times 100 / 45,5 = 1323,93$ ), e isto só o fai se a renda da unidade familiar se reduciu a 1323,93€.

### 3. Que efectos ten a moratoria?

#### -Efectos para debedores hipotecarios:

A moratoria é unha ampliación do prazo para devolver o préstamo. No caso concreto do RD-Lei 8/2020, comporta a suspensión da débeda hipotecaria polo prazo de duración da moratoria (art. 14 RD-Lei 8/2020). En particular, mentres dure a moratoria, non se pasarán ao cobro cotas do préstamo hipotecario, nin se devindicarán intereses ordinarios (remuneratorios, que non se deveñan xa que a débeda está suspendida), nin moratorios (ao non existir falta de pagamento algún que os devindique).

A diferenza dos períodos de carencia, nos que o debedor só paga intereses, coa moratoria suspéndese por completo a débeda, polo que non pode ser obrigado a pagar cantidade relativa á cota hipotecaria.

Tampouco poderá aplicarse, durante este período, a cláusula de vencemento anticipado, xa que non se estarán impagando cotas, pois o préstamo está en suspenso.

Na actualidade, pódese vencer o préstamo anticipadamente (reclamar toda a cantidade debida e non só as cotas impagadas) e iniciar o proceso de execución hipotecaria, se:

- 1) na primeira metade da vida do préstamo, se impagan 12 cotas ou un 3% do capital prestado;
- 2) na segunda metade da vida do préstamo se impagan 15 cotas ou un 7% do capital prestado.

Pois ben, o anterior significa que, se a moratoria pactada ten unha duración de tres meses/cotas mensuais, estas tres cotas non contan a efectos do cómputo dos 12/15 meses para vencer anticipadamente.

(Exemplo: Se, na primeira metade da vida do seu préstamo, Vde. xa impagara 11 cotas e antes de que a 12ª sexa pasada á cobranza, obtén a moratoria de 3 meses,



só a falta de pagamento da cuarta cota (a primeira que lle pasarán tras a moratoria), sumará a efectos de cotas impagadas e permitirá ao acredor vencer anticipadamente e executar a súa vivenda.)

En suma, durante a súa duración, os debedores non teñen que pagar a cota hipotecaria e iso non comporta incumprimento algún, xa que o préstamo está suspendido durante ese período.

***-Efectos para fiadores, avalistas e hipotecantes non debedores:***

Segundo o art. 8.2 RD-Lei 8/2020 “[e]stas mesmas medidas aplicaranse igualmente aos fiadores e avalistas do debedor principal, respecto da súa vivenda habitual e coas mesmas condicións que as establecidas para o debedor hipotecario”.

Non se comprende ben o precepto debido a que:

- a) os avalista e fiadores non garanten a débeda allea coa súa vivenda habitual nin con ningún ben, por iso son garantes persoais e non garantes reais (hipotecante non debedor, ao que, desconcertantemente, non se menciona neste artigo);
- b) se o préstamo xa estivese en suspenso por obter o prestatario a moratoria, ningún papel poderán xogar aquí os garantes, xa que non haberá nada débeda que reclamarlles, pois non se estaría producindo ningunha falta de pagamento por parte do debedor que permita perseguir aos garantes, xa que o préstamo está en suspenso;
- c) só poden pedir a moratoria os debedores (non os garantes), segundo o art. 12 RD-Lei 8/2020.

Pola súa banda, o art. 10 RD-Lei 8/2020 estipula que *“os fiadores, avalistas e hipotecante non debedores que se atopen nos supostos de vulnerabilidade económica poderán esixir que a entidade esgote o patrimonio do debedor principal, antes de reclamarlles a débeda garantida, aínda cando no contrato renunciaren expresamente ao beneficio de excusión”*.

En conseqüente, as medidas de protección a favor dos garantes son:

- 1) impedir que o acredor poida esixirlle a débeda do prestatario sen esgotar os bens deste previamente, mesmo cando renunciase a este dereito no contrato, cando o prestatario non obtivese a moratoria (nese caso o préstamo estaría suspendido, o que afecta as obrigacións accesorias), sempre que o garante acredite cumprir os requisitos de especial vulnerabilidade ao acredor; e



- 2) solicitar a moratoria respecto a reclamación de cantidade que efectúe o acredor, se xa fixo excusión dos bens do debedor e este non obtivo a moratoria, se acredita estar en situación de vulnerabilidade, e era hipotecante non debedor sendo o ben dado en garantía a súa vivenda habitual ou se, para o abono da débeda, ha de executarse a súa vivenda habitual.

#### **4. Como se solicita e que documentos hai que achegar?**

- a) No caso de traballador que perdese o emprego: certificado expedido pola entidade xestora das prestacións de desemprego, no que figure a contía mensual percibida en concepto de prestacións ou subsidios por desemprego;

En caso de cesamento de actividade dos traballadores por conta propia: certificado expedido pola Axencia Estatal da Administración Tributaria ou o órgano competente da Comunidade Autónoma, no seu caso, sobre a base da declaración de cesamento de actividade declarada polo interesado;

Para acreditar o número de persoas que habitan a vivenda:

- a) Libro de familia ou documento acreditativo de parella de feito; e
- b) Certificado de empadramento relativo ás persoas empadroadas na vivenda, con referencia ao momento da presentación dos documentos acreditativos aos seis meses anteriores.
- c) Acreditación de discapacidade, etc.: a declaración de discapacidade, de dependencia ou de incapacidade permanente para realizar unha actividade laboral.
- e) Escrituras de compravenda da vivenda e de concesión do préstamo con garantía hipotecaria.
- f) Declaración responsable do debedor ou debedores relativa ao cumprimento dos requisitos esixidos para considerarse sen recursos económicos suficientes segundo este real decreto-lei.

Tamén se esixe que se entregue “nota simple do servizo de índices do Rexistro da Propiedade de todos os membros da unidade familiar”, para acreditar a titularidade de bens. Pero isto debe entenderse innecesario, xa que se mal copiou dos arts. 1 e 2 da Lei 1/2013. Alí esíxense estas notas simples para acreditar que a vivenda hipotecada é a única en propiedade dos membros da unidade familiar. Con todo, este RD-Lei 8/2020 non incorpora este requisito, non impide solicitar a moratoria por ser titular doutros inmobles, polo que non ha de probarse este extremo.



Existe outra diferenza destacable respecto da Lei 1/2013, alí si se esixe que se proben os ingresos mediante certificados de rendas, últimas tres nóminas, etc. Con todo, aquí basta coa declaración responsable do debedor de cumprir con estes requisitos, o que motiva que se incorporasen sancións para o caso de que esta declaración non fose certa.

#### **5. En que prazo pode pedirla e deben concederme?**

Pode ser solicitada ata 15 días despois do fin da vixencia da Real Decreto-Lei 8/2020, isto é, o 16 de abril 2020 (salvo que se prorrogue, DF 10ª). É dicir, desde o día 17/3/2020 que entrou en vigor (DF 9ª), ata o 1 de maio de 2020, salvo que o RD-Lei sexa prorrogado. Unha vez solicitada, a entidade acreedora debe implantala no prazo máximo de 15 días.

#### **6. Canto dura?**

O RD-Lei 8/2020 non o establece. Parece que se deixa á vontade das partes a súa fixación.

#### **7. Cales son as sancións que me poden impoñer por beneficiarme dela achegando datos falsos?**

O art. 16 do RD-Lei establece que “O debedor dun crédito ou préstamo garantido con hipoteca que se beneficiou das medidas de moratoria neste real decreto-lei sen reunir os requisitos previstos no artigo 9, será responsable dos danos e prexuízos que se puideron producir, así como de todos os gastos xerados pola aplicación destas medidas de flexibilización, sen prexuízo das responsabilidades doutra orde a que a conduta do debedor puidese dar lugar”.

Estes danos e prexuízos, segue, non serán inferiores ao beneficio indebidamente obtido polo debedor pola aplicación da norma.

Así mesmo, terá a mesma sanción o debedor que voluntaria e deliberadamente, busque situarse ou manterse nos supostos de vulnerabilidade económica coa finalidade de obter a aplicación destas medidas, correspondendo a acreditación desta circunstancia á entidade coa que tiver concertado o préstamo ou crédito.

En fin, pode ser sancionado non só a pagar con intereses moratorios o que non se cobrou por efecto da moratoria, senón tamén a unha suma igual a esas cantidades, en concepto de indemnización de danos e prexuízos -polo menos.



## POSIBLES DÚBIDAS:

### **1.-Son debedor hipotecario e non me atopo nos supostos sinalados, pero non podo cumprir, que podo facer?**

O primeiro que debería facer é contactar coa súa entidade para solicitar que lle apliquen un período de carencia ou medida alternativa.

Agora ben, no caso extremo de que iso non fose posible, debemos lembrar ás persoas físicas (incluídos os autónomos) que sexan titulares, fiadores ou garantes, de bens inmobles de uso residencial (nin sequera ha de ser a vivenda habitual), que o prestamista non poderá vencer anticipadamente o préstamo, nin executar a vivenda, mentres non se produza a falta de pagamento de:

12 Cotas ou o 3% do capital prestado, na primeira vida do préstamo;

15 Cotas ou o 7% do capital prestado, na segunda metade da vida do préstamo (art. 24 Lei 5/2019, LCCI).

**Isto NON é unha recomendación para incumprir as súas obrigacións de pagamento.** Pero, dadas as circunstancias extraordinarias que atravesamos, é un dato que pode tranquilizar a algúns debedores que, excepcionalmente, non poidan cumprir puntualmente co abono da súa débeda. Debe notarse que a medida aprobada polo goberno é esaxeradamente restritiva.

Por poñer un exemplo, un matrimonio sen fillos, cun negocio común (bar) pechado por esta crise, non percibirá ingreso algún durante a mesma e, con todo, non está amparado pola moratoria.

Agora ben, teñan en conta que a cota impagada xerará intereses moratorios, que se irán acumulando se se van impagando máis cotas, e todo iso en conxunto deberá ser pago (a súa débeda non se suspendeu, vai acumulándose máis).

Tamén poderán ser incluídos en rexistros de insolvencia patrimonial, etc. Pero polo menos, poden ter a tranquilidade de que non serán desposuídos das súas vivendas, por falta de pagamentos de pouca cantidade.



### **3.-Estou en circunstancias de vulnerabilidade, pero non ocasionadas pola crise do COVID-19, que podo facer?**

Existen diversas medidas que pode solicitar á súa entidade, como unha reestruturación da débeda, unha quita ou, se non hai máis remedio, a dación en pago da vivenda e permanecer nela como arrendatario por unha renda mínima. Estas medidas prevense no RD- L 6/2012, onde pode consultar os requisitos que ha de cumprir e as opcións que se lle ofrecen.