

MORATORIA EN EL PAGO DE LA HIPOTECA POR LA CRISIS DE LA COVID-19 AL AMPARO 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. ARTÍCULO 7 Y SIGUIENTES.

La moratoria en la hipoteca se podrá pedir **cuando la cuota y los gastos superen el 35% de los ingresos**. En el caso de autónomos o empresarios, el real decreto establece que será cuando sus ventas caigan un 40%

El texto redactado por el Gobierno dedica varios folios a detallar quién y en qué condiciones se puede acoger a una moratoria en el pago de la hipoteca por la crisis de la Covid-19.

Para acogerse a **este sistema es preciso 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”,** entre otras condiciones. También se dice 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”. Y se concretan esos cambios provocados por la crisis del virus en que **“el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3”**. Para los que tienen **negocios a su cargo**, el Gobierno ha establecido que “se haya producido **una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea de al menos el 40%.**”

No obstante, para acogerse a **la moratoria hipotecaria, que por primera vez es obligatoria para todas las entidades, como elemento previo, el cliente debe estar en situación de vulnerabilidad económica.** Y se define como tal estar en paro, “o en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas”. También es necesario que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar el mes anterior a esta petición, no debe ingresar más de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual, conocido como IPREM. Este índice se puede elevar 0,1 veces por cada hijo a su cargo o persona mayor de 65 años, y con otras condiciones en caso de discapacidad superior al 33% o parálisis cerebral.

Una vez solicitada la petición de moratoria, el banco tendrá “un plazo máximo de 15 días” para aceptarlo o no.

Por supuesto es necesario demostrar esta situación con documentos y una vez concedida la moratoria, que el texto legal no fija en mínimos ni en máximos de tiempo, el banco “no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización de capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en porcentaje. Tampoco devengarán intereses

RESUMEN CON CIFRAS:

En el mes anterior a la solicitud de la moratoria, el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no haya superado el límite de tres veces el Indicador

Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM). Al ser el IPREM equivalente a 537,84 euros, el techo general es **1.613,52 euros**.

Este límite se puede incrementar en 0,1 veces el indicador -es decir, **53,78 euros- por cada hijo a cargo** en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM (80,67 euros) por cada hijo en el caso de que la unidad familiar sea monoparental y de 0,1 veces (53,78 euros) por cada persona mayor de 65 años que forme parte de la unidad familiar.

Si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada **una discapacidad** superior al 33%, una situación de dependencia o una enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite será de cuatro veces el IPREM, es decir, **2.151,36** euros. Están previstos también otros baremos, como para las personas que sufren parálisis cerebral o enfermedad mental, entre otros.

Asimismo, la cuota hipotecaria más los gastos y suministros básicos tiene que ser igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Además, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar tiene que haber visto multiplicarse por al menos 1,3 el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar.

SERVICIO JURIDICO
GHEE-CEESPV