

MORATÒRIA EN EL PAGAMENT DE LES QUOTES DE LA HIPOTECA PER MOTIU DE LA COVID-19

Atesa la situació excepcional provocada per la pandèmia del corona virus, que ha obligat al Govern de l'Estat espanyol a decretar l'estat d'alarma i aconsellar el confinament de tota la població que no treballi en els sectors essencials, el passat 18 de març, va entrar en vigor el RDL 8/2020, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19, modificat pel RDL 11/2020 de 2 d'abril, que ha decretat la moratòria en el pagament de les quotes de les hipoteques a famílies que pateixin una reducció dels seus ingressos.

En aquest document te'n donem els detalls:

A quins immobles afecta?

- a. Habitatge habitual
- b. Immobles afectes a l'activitat econòmica que desenvolupin empresaris i professionals
- c. Habitatges diferents a habitatge habitual en situació de lloguer i pels que el deutor hipotecari, sigui persona física, propietari i arrendador d'aquests habitatges, hagi deixat de percebre una renda des de l'entrada en vigor de l'estat d'alarma, o deixi de percebre fins un mes després de la finalització de l'estat d'alarma.

Qui es pot beneficiar d'aquesta moratòria?

La moratòria s'aplicarà a tots els préstecs o crèdits hipotecaris si el deutor compleix els següents quatre requisits:

- a. Quan la persona deutora del crèdit o hipoteca **quedi en situació legal d'atur** o, si és empresari o professional per compte pròpia, **pateixi una pèrdua substancial dels seus ingressos** o que hagi de suportar una caiguda de les vendes de més del 40%.
- b. Quan els ingressos totals de tots els membres de la unitat familiar no superin, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:
 1. Tres vegades l'IPREM mensual (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples) actualment fixat en 1.613,52 euros mensuals.

2. Límit que se incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec, o per 0,15 vegades l'IPREM en el cas de les unitats familiars monoparentals.
 3. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.
 4. Quatre vegades l'IPREM si un o més membres de la unitat familiar té una discapacitat superior al 33 %, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per l'activitat laboral acreditades.
 5. Cinc vegades l'IPREM, si el deutor hipotecari pateix paràlisi cerebral, malaltia mental, o discapacitat intel·lectual, amb un grau igual o superior al 33 %; o és una persona amb discapacitat física o sensorial amb un grau igual o superior al 65 %, o pateix una malaltia greu que l'incapaciti a ella o al seu cuidador per a realitzar una activitat laboral.
- c. Quan la quota hipotecària, més les despeses dels subministraments bàsics de l'habitatge (llum, aigua, gas, telèfon, quota de la comunitat) siguin superiors al 35% dels ingressos nets familiars.
- d. Quan a conseqüència de l'emergència sanitària, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa del seu esforç mensual en el pagament de la quota hipotecària en el termes següents:
1. Que l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per al menys 1,3.
 2. Que s'hagi produït un descens substancial de les vendes igual o superior al 40 %.

S'entén com a **unitat familiar** la formada pel deutor hipotecari, el seu cònjuge no separat legalment, o la seva parella de fet, i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acollida familiar, i el seus conjugues no separats legalment o les seves parelles de fet inscrites, que resideixin a l'habitatge familiar.

Quan puc demanar la moratòria?

Des del 18 de març i fins i fins un mes després de la finalització de l'estat d'alarma.

On puc demanar la moratòria?

La sol·licitud s'ha de presentar davant l'entitat financera amb la que es va signar el préstec o crèdit hipotecari. Les entitats financeres tenen a disposició del seus clients un formulari específic per a realitzar la sol·licitud a les seves pàgines web. Aquest formulari s'ha de remetre acompanyat de la documentació específica. El lliurament també es pot fer telemàticament.

Quina documentació he de presentar juntament amb la meva sol·licitud?

Per acreditar que el sol·licitant té dret al benefici de la moratòria en el pagament de la quota hipotecària haurà de presentar:

1. Justificant de pèrdua d'ingressos:
 - Certificat de la prestació d'atur amb la quantitat mensual.
 - Si és empresari o professional i cessa l'activitat, el certificat de declaració de cessament d'activitat emès per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària.
2. Llibre de família.
3. Certificat col·lectiu d'empadronament històric.
4. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
5. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar*
6. Escripcions de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec o crèdit hipotecari.
7. En cas que es sol·liciti una moratòria del deute hipotecària pel préstec que grava un habitatge de lloguer, haurà d'aportar el contracte de lloguer.
8. Declaració responsable de les persones deutores conforme compleixen els requisits exigits.

Si el sol·licitant no pogués aportar el certificat de la prestació d'atur o la nota simple del Registre de la Propietat, podrà substituir-lo per una declaració responsable que inclogui la justificació expressa dels motius, que hauran d'estar relacionats amb les conseqüències de la crisi del COVID-19, i després de l'acabament de l'estat d'alarma, disposarà del termini d'un mes per aportar-los.

**Les notes simples es podran demanar gratuïtament fins el dia després de l'aixecament de l'estat d'alarma a través de la pàgina web del Registre de la Propietat*

Quins són els efectes de l'aplicació de la moratòria?

- La suspensió del pagament de les quotes mensuals de la hipoteca (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 si s'allarga l'Estat d'Alarma.
- La no meritació d'interessos en el període extraordinari de suspensió del pagament de la hipoteca.
- La impossibilitat del cobrament d'interessos moratoris.
- La impossibilitat d'aplicació de la clàusula de venciment anticipat del contracte.

Quants dies trigaran en concedir-me la moratòria?

Una vegada presentada la sol·licitud de la moratòria amb la documentació requerida, i si es compleixen els requisits, l'entitat creditora ha de implementar-la en un termini màxim de 15 dies.