

## **NOTA INFORMATIVA MORATÒRIA HIPOTECÀRIA**

*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*

Des del passat 19 de març fins el pròxim 3 de maig de 2020 es pot presentar una sol·licitud davant l'entitat financera amb la que es va signar el préstec o el crèdit hipotecari del seu habitatge habitual perquè suspengui el 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 i, 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.

Així mateix, l'entitat financera disposa de 15 dies per concedir la moratòria sempre que es compleixin els requisits següents:

1. Que la persona deutora hipotecària estigui en situació d'atur o, si és empresari o professional, que pateixi una pèrdua substancial dels seus ingressos o que hagi de suportar una caiguda de les vendes de més del 40%.
2. Que els ingressos familiars, del mes anterior a la sol·licitud, no superin els 1.613,52 euros mensuals. No obstant això, aquest màxim s'amplia a 2.151,36 euros mensuals quan la unitat familiar, que està composta pels cònjuges i els seus descendents sota tutela que conviuen junts, tinguin algun membre amb una discapacitat reconeguda superior del 33% (intel·lectual) o al 65% (sensorial o física) o amb una malaltia greu que l'incapaciti per a treballar. Si és la persona deutora principal qui pateix aquesta discapacitat, el límit d'ingressos augmenta fins els 2.689,20 euros mensuals. A més, aquests ingressos màxims es podran incrementar en 53,78 euros per cada fill a càrrec o 80,67 euros per fill, si la família és monoparental.
3. Que la quota hipotecària, més les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge (llum, aigua, gas, telèfon, quota de la comunitat) superi el 35% dels ingressos nets familiars.
4. Que com a conseqüència de l'emergència sanitària, la càrrega hipotecària en relació amb els ingressos s'hagi multiplicat per almenys 1,3.

Aquesta mesura també es fa extensiva a les persones fiadores, avaladores i hipotecants no deutores que es trobin en els supòsits de vulnerabilitat econòmica anteriors, les quals també podran exigir que l'entitat esgoti el patrimoni de la persona deutora principal, abans de dirigir la reclamació del deute contra elles, encara que en el contracte s'hagi renunciat al benefici d'excussió.

A part de la sol·licitud de la moratòria, davant de l'entitat financera també s'ha de presentar la documentació següent:

- a) Certificat de la prestació d'atur amb la quantitat mensual.
- b) 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.
- c) Llibre de família.
- d) Certificat col·lectiu d'empadronament històric.
- e) Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
- f) Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
- g) Escritures de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec o crèdit hipotecari.
- h) Declaració responsable de les persones deutores conforme compleixen els requisits exigits.

Una vegada concedida la moratòria l'entitat financera ha de comunicar al Banc d'Espanya la seva existència i duració a efectes comptables i de no imputació d'aquesta en el còmput de provisions de risc.

D'altra banda, la persona deutora d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que s'hagi beneficiat de les mesures de moratòria sense reunir els requisits de vulnerabilitat econòmica exigits, serà responsable dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures de flexibilització, sense perjudici de les responsabilitats d'altre ordre que la conducta de la persona deutora hagi pogut donar lloc. L'import dels danys, perjudicis i despeses no pot ser inferior al benefici indegudament obtingut per la persona deutora per l'aplicació de la norma.

També incorrerà en responsabilitat la persona deutora que voluntàriament o deliberada busqui situar-se o mantenir-se en els supòsits de vulnerabilitat econòmica amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures, fet que ha d'acreditar l'entitat financera que tinguis concertat el préstec o crèdit.