



Resum moratòria hipotecaria COVID-19

Base normativa

- Reial Decret Llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per a fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19.
- Enllaç: https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-3824
- Moratòria de deute hipotecari per a adquisició d'habitatge habitual: arts. 7-16.

Àmbit d'aplicació

- Contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària per a adquisició d'habitatge habitual.
- Deutor en els supòsits de vulnerabilitat econòmica de l'article 9 del RDL.
- Extensiu a fiadors i avaladors del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual.

Situació de vulnerabilitat econòmica

- Quatre supòsits (s'han de complir tots):
 1. Nova situació d'atur o empresaris/professionals amb pèrdua substancial de vendes/ingressos (mínim 40%).
 2. Ingressos unitat familiar no superin el mes anterior a la moratòria:
 - Caràcter general: 3 IPREM mensual = 1.613,52 €.
 - +0,1 per fill a càrrec = 53,78 €.
 - +0,15 per fill a càrrec per a famílies monoparentals = 80,68 €.
 - +0,1 major de 65 anys = 53,78 €.
 - Unitat familiar amb persona amb discapacitat > 33%: 4 IPREM = 2.151,36 €.
 - Deutor hipotecari amb paràlisi cerebral, malaltia mental, discapacitat intel·lectual, totes > 33%; discapacitat física o sensorial > 65%, malaltia greu que incapaciti al deutor o el seu cuidador per a treballar: 5 IPREM = 2.689,20 €.



3. Quota hipotecària + subministraments > 35% ingressos nets de la unitat familiar.
4. Alteració significativa de les circumstàncies econòmiques de la unitat familiar a causa de l'emergència sanitària: l'esforç de la càrrega hipotecària s'hagi multiplicat mínim 1,3.

Fiadors, avaladors i hipotecants no deutors

- Si són vulnerables, poden exigir que el banc esgoti el patrimoni del deutor principal abans de reclamar-los el deute a ells. No exclou l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques al deutor principal.

Acreditació de les condicions de vulnerabilitat

1. Atur: certificat de prestacions amb la quantia mensual percebuda.
2. Cessament d'activitat: certificat expedit per Hisenda o la CCAA.
3. Nombre de persones que viuen a l'habitatge:
 - Llibre de família o certificat de parella de fet.
 - Certificat d'empadronament actual i que abasti els 6 mesos anteriors.
 - Declaració de discapacitat, dependència o incapacitat permanent (si és el cas).
4. Titularitat dels béns:
 - Nota simple de tots els membres de la unitat familiar.
 - Escripcions de la compravenda i la hipoteca de l'habitatge.
5. Declaració responsable indicant que es compleixen els requisits del RDL.



Sol·licitud i concessió

- Des del 19 de març.
- Fins a 15 dies hàbils (3 setmanes) després de la fi de la vigència del RDL. Això és, si no hi ha una modificació per a ampliar la seva vigència, el 3 de maig de 2020.
- Un cop realitzada la sol·licitud, el banc haurà d'implementar-la en un màxim de 15 dies (3 setmanes).

Efectes

- Suspensió del deute hipotecari durant el termini de vigència. No es pot exigir el pagament, però la quantitat que es deu es manté igual. No és una condonació! Tampoc es podrà exigir el pagament de qualsevol altre concepte que integri la quota hipotecària: amortització del capital, pagament d'interessos. No es reportaran interessos.
- Inaplicació de la clàusula de venciment anticipat durant la moratòria.

Conseqüències d'aplicació indeguda

- Si un deutor hipotecari es beneficia de les mesures sense complir amb els requisits, serà responsable de danys i perjudicis, així com altres despeses d'aplicació de les mesures.
- L'import d'aquesta indemnització no podrà ser inferior al benefici que hagi obtingut.
- També serà responsable el deutor que busqui situar-se o mantenir-se en les condicions de vulnerabilitat a propòsit per a ser beneficiari de les mesures.

Si compleixes amb els requisits, hauràs d'acudir o contactar amb el teu banc per a sol·licitar que activin el mecanisme i aportar la documentació requerida. Tingues en compte que alguns dels documents hauràs de demanar-los abans a Hisenda o al teu Ajuntament, així que no t'adormis.