



# ABOGA10

**#COVID19**

## **¿QUÉ ES LA MORATORIA HIPOTECARIA APROBADA POR EL GOBIERNO COMO CONSECUENCIA DEL COVID-19?**

La moratoria hipotecaria está regulada en los RD Ley 8 y 11 de 2020. Se trata de una moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de los colectivos particularmente vulnerables adoptándose una medida de carácter urgente dirigida a asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad tras la aprobación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, evitando así que puedan ser desahuciados por no poder pagar las cuotas de sus hipotecas debido a esta situación de emergencia sanitaria.

La moratoria resulta **de aplicación para:**

- aquellos que tienen la condición de empresario o profesional en el sentido de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del IVA.
- aquellos préstamos con garantía hipotecaria que estaban vigentes en la fecha de entrada en vigor del RD ley 8/2020 (esto es, el 18 de marzo de 2020).
- cuando concurren en el deudor hipotecario todos los requisitos establecidos en el artículo 16 del Real Decreto ley 11/2020, de 31 de marzo, para entender que está dentro de los supuestos de vulnerabilidad económica<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículo 16. Definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a efectos de este real decreto-ley y del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, quedan definidos por **el cumplimiento conjunto** de las siguientes condiciones:

a) Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una **pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%**.

b) Que el **conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere**, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).



Estos requisitos deberán acreditarse, entre otros, mediante:

- Certificado expedido por la Agencia Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto-ley.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos ahora indicados, podrá sustituirlo mediante una **declaración responsable** que incluya la **justificación expresa de los motivos**, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus

---

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

c) Que el **total de las cuotas hipotecarias** de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, **más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar**. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de **electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios**. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

d) 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. A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

A los efectos del presente real decreto-ley, se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

A los efectos del presente real decreto-ley se entiende por potencial beneficiario a quien esté haciendo frente a una deuda hipotecaria conforme al artículo 19.



prórrogas **dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.**

El **plazo para solicitar la moratoria** es hasta quince días después del fin de la vigencia del RD ley 8/2020, de 17 de marzo<sup>2</sup>.

Realizada la solicitud, la entidad acreedora procederá a su **implementación en un plazo máximo de 15 días.**

Una vez concedida la moratoria, la entidad acreedora **comunicará al Banco de España** su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos; y durante el período de suspensión no se devengará interés alguno.

La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero **deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.**

**Efectos de la moratoria:** La solicitud de la moratoria conllevará la **suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses** y la consiguiente **iNAplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado** que, en su caso, constase en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Durante el periodo de vigencia de la moratoria, la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje. Tampoco se devengarán intereses.

---

<sup>2</sup> **Disposición final décima. Vigencia.** Las medidas previstas en el presente real decreto ley mantendrán su vigencia durante el plazo de un mes desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que, previa evaluación de la situación, se pueda prorrogar su duración por el Gobierno mediante real decreto-ley. No obstante lo anterior, aquellas medidas previstas en este real decreto-ley que tienen plazo determinado de duración se sujetarán al mismo.



Puede encontrar información sobre esta materia en  
[https://www.youtube.com/watch?v=6-uHeDtJ\\_Hw](https://www.youtube.com/watch?v=6-uHeDtJ_Hw).

Zaragoza, 15 de marzo de 2020.

**D. Nacho de Diego**  
**Socio**

**ABOGA10** · [idn@reicaz.com](mailto:idn@reicaz.com)