

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS PARA HIPOTECAS

Real Decreto Ley 11/2020

1.- MORATORIA DE HIPOTECA

¿A QUÉ TIPO DE HIPOTECA SE APLICA?

A las hipotecas siguientes:

- a) La **vivienda habitual**.
- b) **Inmuebles afectos a la actividad económica**
- c) Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

¿QUIÉN PUEDE SOLICITARLA?

El **arrendatario (inquilino) que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de los efectos provocados por el COVID-19.**

¿QUIÉN ESTÁ EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA? REQUISITOS

- A) El deudor hipotecario que pase a estar **en situación de desempleo o, si es empresario, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos de, al menos, un 40%.**
- B) Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar (arrendatario, cónyuge o pareja inscrita e hijos que convivan) **no supere 1.613,52 € en el mes anterior a la solicitud de la moratoria.**
Dicho importe se incrementa en 53,78 € por cada hijo a cargo (80,67 € por cada hijo a cargo en caso de familia monoparental). También se incrementará ese límite en 53,78 € por cada miembro de la unidad familiar mayor de 65 años.
Si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, el importe será de 2.151,36 euros, sin perjuicio de los incrementos por hijo a cargo.
Si el deudor hipotecario es persona con parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual igual o superior al 33%, o discapacidad física o sensorial superior al 65% o enfermedad grave que incapacite para realizar una actividad laboral, el importe será de 2.689,20 €.
- C) **Que el importe de las cuotas hipotecarias, junto con 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.** 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) A consecuencia de la emergencia sanitaria, el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles sobre la renta de la unidad familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

¿HASTA CUANDO SE PUEDE SOLICITAR LA MORATORIA DE LA HIPOTECA?

Hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma. Una vez realizada la solicitud de la moratoria, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días

¿QUÉ EFECTOS TIENE LA CONCESIÓN DE LA MORATORIA DE LA HIPOTECA?

La suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses.

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. Los gastos generados por la formalización serán abonados por la entidad bancaria. La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos