

MORATORIA DE PRÉSTAMOS

INFORMACIÓN DE INTERÉS

¿Qué préstamos pueden acogerse a la moratoria de la deuda?

Pueden acogerse:

- Los préstamos hipotecarios destinados a:
 - La adquisición de vivienda habitual.
 - La compra de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales.
 - La compra de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, siempre y cuando el inquilino impague el alquiler, por acogerse a la moratoria en el pago de dicho alquiler.
- Los préstamos al consumo no hipotecarios.

Y siempre y cuando los deudores se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

¿Qué requisitos debe cumplir el deudor?

El deudor debe cumplir con **todos** estos requisitos:

a) Estar en situación de desempleo a partir del 13 de marzo de 2020, como consecuencia de la crisis sanitaria o, en caso de ser empresario o profesional, sufrir una pérdida superior al 40% de sus ingresos o ventas.

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, con carácter general*, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual.
IMPORTE IPREM MENSUAL=537,84€ x 3 = 1.613,52€

c) Que la cuota hipotecaria, más 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.

(En el caso de los préstamos al consumo, se tendrán en cuenta todas las cuotas por cualquier préstamo afecto a la moratoria y, en su caso, las rentas por el alquiler de la vivienda habitual).

d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la carga financiera sobre la renta familiar se haya multiplicado al menos por 1,3.

Ejemplo

Supongamos una familia de 4 miembros en la que trabajan 2 de sus miembros, la cuota de su préstamo hipotecario para pagar su vivienda habitual es de 600€ mensuales y la suma de sus ingresos mensuales netos eran 2.500€ y se han reducido a 1.500€ a consecuencia de un ERTE.

La cuota ha pasado de suponer el 24% al 40% de la renta familiar neta. Como el 40% es superior al $24\% \times 1,3 = 31,2\%$, esta familia estaría cumpliendo con los dos requisitos anteriores.

Además tenga en cuenta que:

En el caso de los préstamos hipotecarios, la aplicación de la suspensión deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Para ello, todos los intervinientes en el préstamo (deudores, fiadores e hipotecantes, en su caso) deberán acudir a la Notaría para formalizar la escritura pública correspondiente, una vez finalice el estado de alarma.

¿Qué documentación se debe aportar?

El Real Decreto Ley 8/2020 recoge que se ha de aportar, junto con la solicitud, la siguiente documentación:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración 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.

En el caso de los trabajadores por cuenta propia, alternativamente a este último documento, Laboral Kutxa admitirá otros documentos que justifiquen la solicitud. Por ejemplo:

- Copia del Declaración de baja en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
- Si está de baja, certificado de los ingresos brutos de los últimos meses de la Mutua.
- Declaración jurada del solicitante sobre el cese en la actividad o la disminución significativa de ingresos en caso de no poder documentarlos.
- Otros documentos que puedan justificar la solicitud.

c) Número de personas que habitan la vivienda:

1. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho (solo cuando exista un matrimonio o pareja de hecho).
2. Certificado o “volante” de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
3. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral (solo cuando exista alguna de estas situaciones).

d) Titularidad de los bienes:

1. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
2. En el caso de los préstamos hipotecarios, escrituras de compraventa de la vivienda o del local comercial / despacho profesional.

Alternativamente a estos dos documentos, en el caso de los préstamos hipotecarios, Laboral Kutxa también aceptará la nota simple del Registro de la Propiedad de la vivienda habitual / local comercial / vivienda en alquiler hipotecada.

e) Solicitud - Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley. Nota: Deberá presentarse un documento de solicitud-declaración responsable por cada deudor del préstamo.

f) También se puede aportar, como justificante de la situación económica, la documentación relativa a los gastos y suministros básicos de la vivienda habitual:

- Últimos recibos de agua, electricidad, gas natural o gasóleo de calefacción, telefonía fija y móvil y cuotas de la Comunidad de Propietarios.

g) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario de una vivienda en alquiler deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento y el acuerdo / justificante / comunicación que acredite que el inquilino se ha acogido a la moratoria en el pago del alquiler.

¿Qué ocurre si no puedo conseguir algún documento?

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la **justificación expresa de los motivos que le impiden tal aportación, que deben estar justificados por la situación del estado de alarma.** Tras la finalización del estado de alarma dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda:

1. El deudor de un préstamo que se hubiese beneficiado de las medidas de la moratoria sin reunir los requisitos necesarios, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.
2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.
3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo.

¿Cómo lo solicito?

Rellenando el documento de solicitud y declaración responsable; y junto con TODA la documentación enviándola a su gestor a través de la Banca Online o entregándola en su oficina habitual.

La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, **pero en el caso de los préstamos hipotecarios deberán formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por tanto, todos los intervinientes del préstamo hipotecario (deudores, fiadores e hipotecantes, en su caso) deberán acudir a la Notaría una vez finalice el estado de alarma y se recupere plenamente la libertad deambulatoria.**

Impuesto de actos jurídicos documentados (IAJD)

- Los préstamos hipotecarios destinados a:
 - La adquisición de vivienda habitual. EXENTOS
 - La compra de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. **IAJD EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA VASCA y en NAVARRA, A CARGO DEL DEUDOR.**
 - La compra de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, siempre y cuando el inquilino impague el alquiler, por acogerse a la moratoria en el pago de dicho alquiler. **IAJD EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA VASCA y en NAVARRA, A CARGO DEL DEUDOR.**

Aplazamiento

LABORAL KUTXA analizará la documentación y, si se cumple con todos los requisitos marcados en el Real Decreto, se dejarán en suspenso las 3 próximas cuotas. El plazo de amortización del préstamo también se alargará en 3 meses.

*Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). 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. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. 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 será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. 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 será de cinco veces el IPREM.

Anexo 1: Modelo de Solicitud – Declaración responsable de préstamos hipotecarios.

SOLICITUD DE MORATORIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña. _____ con DNI _____ en
calidad de titular del préstamo con garantía hipotecaria nº _____ formalizado en
fecha _____ de _____ de _____ ante el/la notario de
_____ D./Dña. _____, y concedido para:

___ La adquisición de mi vivienda habitual, la cual sigue manteniendo dicha condición:

___ La adquisición de una vivienda, actualmente alquilada y cuyo inquilino se ha acogido a la moratoria en el pago del alquiler.

___ La adquisición de un inmueble para el desarrollo de mi actividad empresarial o profesional.

SOLICITO

La moratoria de la deuda hipotecaria sustentada en el préstamo citado.

Y DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Que en el momento en el que curso esta solicitud de moratoria de deuda hipotecaria, al amparo del Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 de marzo de 2020, me encuentro en situación de vulnerabilidad económica, entendida como tal la descrita en el artículo 9 de la referida norma y cumplo los requisitos exigidos para tener la consideración de deudor hipotecario sin recursos económicos suficientes para atender mis obligaciones de pago del préstamo hipotecario detallado anteriormente.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en
_____, a _____ de _____ de 2020.

FIRMA:

Anexo 2: Modelo de Solicitud – Declaración responsable de préstamos al consumo no hipotecarios.

SOLICITUD DE MORATORIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña. _____ con DNI _____ en
calidad de titular del préstamo al consumo con garantía personal nº _____
formalizado en fecha _____ de _____ de _____ .

SOLICITO

La moratoria de la deuda sustentada en el préstamo citado.

Y DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Que en el momento en el que curso esta solicitud de moratoria de deuda no hipotecaria, al amparo del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo de 2020, me encuentro en situación de vulnerabilidad económica, entendida como tal la descrita en el artículo 16 de la referida norma y cumplo los requisitos exigidos para tener la consideración de deudor sin recursos económicos suficientes para atender mis obligaciones de pago del préstamo al consumo no hipotecario detallado anteriormente.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en
_____, a _____ de _____ de 2020.

FIRMA:

Anexo 3

Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Artículo 7. Moratoria de deuda hipotecaria.

1. Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales y de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, conforme al artículo 19 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19 desde este artículo y hasta el artículo 16ter de este real decreto-ley, ambos incluidos.

2. A los efectos de la moratoria de deuda hipotecaria a la que se refiere el apartado anterior tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se modifica por la disposición final 1.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Artículo 8. Ámbito de aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria.

1. Las medidas previstas en este real decreto-ley para la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria vigentes a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley cuya finalidad fuera la adquisición de vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales se aplicarán a dichos contratos cuando concurren en el deudor 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.

2. Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Se modifica por la disposición final 1.3 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Artículo 9. Definición de la situación de vulnerabilidad económica.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 quedan definidos con el siguiente tenor:

a) Que el deudor hipotecario 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 de sus ventas.

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).

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 la cuota hipotecaria, 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.

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, en los términos que se definen en el punto siguiente.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

b) Que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40 %.

c) 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.

Artículo 10. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Artículo 11. Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 9 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración 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.

c) Número de personas que habitan la vivienda:

i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes:

i. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

ii. Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

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

Artículo 12. Solicitud de moratoria.

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley podrán solicitar del acreedor, hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-

ley, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el artículo 17 del real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo.

Se modifica por la disposición final 1.4 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Artículo 13. Concesión de la moratoria.

1. Una vez realizada la solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 de este real decreto-ley, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.

2. 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. Durante el período de suspensión no se devengará interés alguno.

3. 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. 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.

4. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión a la que se refiere el artículo 13, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

Se modifica por la disposición final 1.5 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Artículo 14. Efectos de la moratoria.

1. La solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 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, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

La duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros.

2. Durante el periodo de vigencia de la moratoria a la que se refiere el presente capítulo 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.

Se modifica el apartado 1 por la disposición final 1.6 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Artículo 15. Inaplicación de intereses moratorios.

1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica prácticas y acredite

ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, no se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria.

2. Esta inaplicabilidad de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

Artículo 16. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria en este real decreto-ley sin reunir los requisitos previstos en el artículo 9, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

Artículo 16 bis. Régimen de supervisión y sanción.

1. Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España remitirán cada día hábil a esta Autoridad la siguiente información referida al día hábil precedente:

- a) Número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores.
- b) Número de suspensiones concedidas.
- c) Número de beneficiarios de la suspensión, desagregados, por un lado, en deudores y avalistas y, por otro lado, en asalariados y empresarios/profesionales.
- d) Número de préstamos cuyo pago se ha suspendido.
- e) Saldo vivo pendiente de amortización cuyo pago se suspende.
- f) CNAE de la actividad que venía realizando el deudor.
- g) Número de préstamos en los que el deudor solicita que se documente la suspensión en escritura notarial.

2. Los artículos 7 a 16 y el apartado primero de este artículo tendrá la consideración de normas de ordenación y disciplina a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Se añade por la disposición final 1.7 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Artículo 16 ter. Formalización en escritura pública de la moratoria hipotecaria.

1. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal en los términos del apartado 3 del artículo 13 y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario en los supuestos del apartado 4 del artículo 13, serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en un 50 por ciento en los siguientes términos:

a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducidos al 50 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75.

b) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 50 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 24 euros y el máximo de 50 euros.

2. Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse las escrituras públicas a que se refiere el artículo 13. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la de la moratoria, que deberá aplicarse en el plazo máximo de 15 días conforme al artículo 13.1, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura pública.

3. Formalizada la escritura pública se remitirá por el notario autorizante al Registro de la Propiedad través de cualquiera de los medios de presentación que permite la Ley hipotecaria.

Se añade por la disposición final 1.7 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Disposición transitoria segunda. Comienzo de la moratoria.

Las solicitudes de moratoria a la que se refiere el artículo 12 podrán presentarse desde el día siguiente a la entrada en vigor del presente real decreto-ley. Dicha solicitud supone la aplicación de los artículos 15 y 16 de este real decreto-ley.

Disposición final primera. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Se añade un nuevo número 28 al artículo 45.I.B) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, con la siguiente redacción:

«28. Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto, siempre que tengan su fundamento en los supuestos regulados en los artículos 7 a 16 del citado real decreto-ley, referentes a la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual».

Se modifica, con efectos de 18 de marzo de 2020, por la disposición final 1.19 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Redactado conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 82, de 25 de marzo de 2020.

Disposición final décima. Vigencia.

1. Con carácter general, las medidas previstas en el presente real decreto-ley mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante, lo anterior, aquellas medidas previstas en este real decreto-ley que tienen un plazo determinado de duración se sujetarán al mismo.

Sin perjuicio de lo anterior la vigencia de las medidas previstas en este real decreto-ley, previa evaluación de la situación, se podrá prorrogar por el Gobierno mediante real decreto-ley.

Se modifica por la disposición final 1.17 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Anexo 4

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

... con el objetivo de asegurar que los ciudadanos no queden excluidos del sistema financiero al no poder hacer frente temporalmente a sus obligaciones financieras como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19, de forma paralela a financiación hipotecaria de la vivienda, este real decreto-ley amplía el alcance de la moratoria a los créditos y préstamos no hipotecarios que mantengan las personas en situación de vulnerabilidad económica, incluyendo los créditos al consumo.

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%. A los efectos de este artículo tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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).

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 quienes estén haciendo frente a una deuda hipotecaria conforme al artículo 19.

Artículo 17. Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 16 se acreditará por el potencial beneficiario mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración 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.

c) Número de personas que habitan la vivienda:

i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes:

i. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

ii. Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler conforme a la letra c) del artículo 19, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

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

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e) del apartado anterior, 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 prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

Artículo 18. Definición de la situación de vulnerabilidad económica y acreditación derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria son los establecidos en el artículo 16 del presente real decreto-ley, con las siguientes especialidades:

a) Si la persona física fuera beneficiaria a su vez de la moratoria establecida en el artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo previsto en el artículo 16.1.c) y d) de este real decreto-ley, para la suspensión de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria establecida en este real decreto-ley.

b) Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario y sin embargo, tuviera que hacer frente al pago periódico, o bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, o a ambas simultáneamente, se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria conforme al artículo 3, a efectos de los cálculos referidos en el artículo 16.1 letras c) y d). Asimismo, a efectos del cálculo de la carga hipotecaria conforme al artículo 16, se utilizará la suma total de dichos importes. Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un único préstamo sin garantía hipotecaria y no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, se tendrá en cuenta sólo dicho préstamo sin garantía hipotecaria a los efectos anteriores.

2. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior se acreditará por el deudor ante el acreedor mediante la presentación de la documentación establecida en el artículo 17 del presente real decreto-ley. El importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera.

Artículo 19. Moratoria de deuda hipotecaria.

La deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios a los que se refieren los artículos 7 a 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, serán la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

- a) La vivienda habitual.
- b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1.
- 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 decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

Artículo 21. Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.

1. Se establecen medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el artículo 16, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.
2. Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurran las circunstancias señaladas en el artículo 16.

Artículo 22. Fiadores o avalistas.

Los fiadores o avalistas a los que les resulte de aplicación la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Artículo 23. Solicitud de la suspensión.

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán solicitar del acreedor, hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la documentación prevista en el artículo 17.

Artículo 24. Concesión de la suspensión.

1. Una vez realizada la solicitud de la suspensión a la que se refiere el artículo 23 de este real decreto-ley y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.

2. Al igual que en la moratoria de los préstamos hipotecarios regulada en los artículos 7 a 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, la aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna. La suspensión de las obligaciones contractuales surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor, acompañada de la documentación requerida, a través de cualquier medio. No obstante, si el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo que suponga la suspensión, de acuerdo con las normas generales aplicables.

3. Una vez aplicada la suspensión el acreedor 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.

4. La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

5. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación, como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en aspectos distintos a la suspensión a la que se refiere el artículo 13 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuestas por este real decreto-ley y solicitadas por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

6. Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse las escrituras públicas a que se refiere el apartado 2. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la moratoria, que deberá aplicarse automáticamente, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura.

Artículo 25. Efectos de la suspensión.

1. Durante el periodo de vigencia de la suspensión:

a) El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.

b) No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

2. La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. Tratándose de bienes o derechos inscribibles se ajustarán a su propia normativa, de acuerdo con las reglas generales, y lo dispuesto en el apartado segundo del artículo anterior.

3. La suspensión en el pago de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

Artículo 26. Consecuencias de la actuación fraudulenta del deudor en relación con la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.

Se aplicará al deudor que se hubiese beneficiado en fraude de ley de las medidas de suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria lo establecido en el artículo 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.