

Tinc problemes per a pagar la hipoteca...

Descripció de la moratòria per al pagament de la meua hipoteca prevista en el 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 i el Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a l'COVID-19.

Què és?

Des del passat 19 de març fins el pròxim 3 de maig de 2020 es pot presentar una sol·licitud per a la moratòria (suspensió) de la deute hipotecària davant l'entitat financera amb la que es va signar per l'adquisició de:

a) L'habitatge habitual.

b) Immobles afectes a l'activitat econòmica que desenvolupen els empresaris i professionals els quals tinguin una pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial en la seva facturació de al menys un 40%.

Tindran la consideració d'empresaris i professionals les persones físiques que compleixin les condicions que preveu l'article 5 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

c) Habitatges diferents a l'habitual en situació de lloguer i per a les que el deutor hipotecari persona física, propietari i arrendador d'aquests habitatges, hagi deixat de percebre la renda pel lloguer amb l'entrada en vigor de l'Estat d'alarma decretat pel Reial decret llei 463 / 2020, de 14 de març, o deixi de percebre-fins a un mes després de la finalització de la mateixa.

També es poden beneficiar als fiadors i avaladors del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari. A més a més també podran exigir que l'entitat esgoti el patrimoni de la persona deutora principal, abans de dirigir la reclamació del deute contra elles.

Quins són els requisits?

Que a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19, em trobi en una situació de vulnerabilitat econòmica, que suposa complir tots aquests requisits:

1. Si sóc un treballador per compte aliè estigui en situació d'atur o, si sóc un empresari o professional, hagi patit una pèrdua substancial dels seus ingressos o que hagi de suportar una caiguda de les vendes de més del 40%.

2. Que els ingressos de la meua unitat familiar* (*formada pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin a l'habitatge*) 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 fixe i mòbil, 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.

Quina documentació cal presentar?

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) Número de persones que resideixen en l'habitatge (es pot demostrar amb els següents documents):
 - Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.
 - Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, amb referència a el moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
 - Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per realitzar una activitat laboral.

d) Titularitat dels béns:

- Nota simple del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
- Escripcions de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec amb garantia hipotecària.

e) En el cas que se sol·liciti la moratòria del deute hipotecari pel préstec hipotecari per un habitatge de lloguer d'acord amb la lletra c) de l'article 19, haurà d'aportar el corresponent contracte d'arrendament.

f) Declaració responsable relativa a l'acompliment dels requisits exigits per considerar-me sense recursos econòmics suficients segons el Reial decret llei 8/2011.

Així mateix si no pogués aportar algun dels documents requerits en les lletres a) a e), podré substituir-lo/s de manera provisional amb la mateixa declaració responsable si incloc la justificació expressa dels motius, relacionats amb les conseqüències de la crisi de l' COVID-19, que hagin impedit aquesta aportació.

Després de la finalització de l'estat d'alarma i les seves pròrrogues disposarà del termini d'un mes per l'aportació dels documents que no hagués facilitat.

Com i on es pot presentar la sol·licitud?

La sol·licitud s'ha de presentar a l'entitat financera amb la que té la hipoteca

Que passa una vegada presentada la sol·licitud?

Un cop realitzada la sol·licitud de la moratòria l'entitat creditora procedirà al seu estudi en un termini màxim de 15 dies.

Si no es concedeix la moratòria, els imports exigibles no es consideraran vençuts.

Si es concedeix la moratòria, l'entitat creditora comunicarà al Banc d'Espanya la seva existència i durada. La seva aplicació és automàtica encara que s'ha de formalitzar en escriptura pública i inscriure en el Registre de la Propietat. Però totes les despeses que això generi seran satisfetes per l'entitat que va atorgar la hipoteca.

Quins efectes suposa la concessió de la moratòria?

Suposa la suspensió del pagament de la quota de la hipoteca (capital principal i/o interessos), durant el termini de tres mesos -encara que aquest termini podrà ser ampliat per Acord del consell de ministres- així com la inaplicació de la clàusula de venciment anticipat si constés en el contracte. Tampoc es meriten interessos per mora durant la suspensió.