

Medidas en materia de vivienda Real Decreto Ley 8/2020 y Real Decreto Ley 11/2020

Principales novedades en materia de deuda hipotecaria

A) Moratoria de la deuda hipotecaria

Cuando la deuda hipotecaria se ha contratado para la adquisición de vivienda habitual, la parte prestataria puede solicitar a la parte prestamista una moratoria en el pago de la deuda.

¿Se aplica a otro tipo de inmueble distinto al de la vivienda habitual?

Esta moratoria se extiende también a los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales y a otras viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario y arrendador haya dejado de percibir la renta desde el 14 de marzo o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del Estado de alarma.

¿Qué implica la moratoria?

La moratoria implica el aplazamiento automático, por tres meses con carácter prorrogable, de las cuotas de la operación hipotecaria, ampliando la fecha del vencimiento del préstamo en un periodo igual al de la suspensión. Esta suspensión no devengará intereses de demora.

¿Hasta cuándo y a quién debo pedir la moratoria?

Hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-ley (un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma) podrán solicitar esta moratoria al acreedor.

¿Cómo debo solicitar esta moratoria?

Las entidades bancarias han desarrollado formularios y vías para realizar dicha solicitud. Deberá consultar en la página Web de su acreedor.

¿Tengo que probar estar en situación de vulnerabilidad, o haberme quedado en desempleo o haber sufrido un ERTE?

**Sí, deben cumplirse varios requisitos conjuntamente.
REQUISITOS A CUMPLIR:**

Como consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19,

- i. la potencial beneficiaria pase a estar en desempleo, o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o caída de su facturación de al menos un 40 %,
- ii. el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria con carácter general, el límite de 3 x IPREM mensual, lo que equivale a 1.613,52 € de ingresos brutos (este importe podrá ser superior bajo determinadas circunstancias familiares),
- iii. la(s) cuota(s) hipotecaria(s) más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicación fija y móvil, cuota comunidad de propietarios de la vivienda habitual), resulten iguales o superiores al 35% de los ingresos netos anteriormente indicados,
- iv. la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa ($x \geq 1,3$) de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. Es decir, que el porcentaje que suponía la cuota del préstamo respecto de los ingresos de la unidad familiar antes y después del estado de alarma se haya incrementado en un 30% o más.

¿Hay que aportar algún tipo de documentación?

Sí, todos los requisitos anteriores deben acreditarse documentalmente.

¿Qué ocurre si no puedo aportar algún documento?

Puede sustituirse por una declaración responsable, que debe incluir los motivos (relacionados con la crisis del COVID-19) por los cuales no se puede aportar la documentación.

Caso de no haberse aportado algún documento ¿Cuándo se deberá aportar?

En el plazo de un mes tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

¿Puede el prestamista denegar la moratoria?

No, si la parte prestataria cumple los requisitos. Una vez realizada la solicitud y recibida la documentación, la entidad deberá responder, y, en caso de estimarse aplicar la moratoria de la cuota, en un plazo máximo de 15 días.

Resolver dudas o más información: vivienda@navarra.es