

**GUÍA BREVE
DE MORATORIA
HIPOTECARIA
DE VIVIENDA
HABITUAL PARA
PERSONAS
FÍSICAS**

11 de junio de 2020

Esta información ha sido elaborada por abogados de Gómez-Acebo & Pombo con la colaboración del servicio jurídico de Cáritas Madrid. Su contenido es divulgativo y en ningún caso constituye asesoramiento jurídico, pues cada caso debería analizarse individualmente. Los documentos se han preparado en el marco de los proyectos pro bono de urgencia de la Fundación Fernando Pombo para colaborar en mitigar las consecuencias de la crisis del COVID-19 en las personas más vulnerables.

1. ¿En qué consiste la moratoria hipotecaria?

Dejar de pagar las cuotas de la hipoteca **durante 3 meses** (o un plazo mayor si el gobierno lo determina). Durante el tiempo que dure la moratoria, la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo NO podrá ser aplicada.

Pasados esos 3 meses, retomará el pago de su hipoteca normalmente, y el plazo total de su préstamo se prolongará por un tiempo igual al de la moratoria (por ejemplo, si Vd. iba a terminar de pagar su hipoteca el 31 de enero de 2022, terminará de pagarla el 31 de abril de 2022).

2. ¿Significa eso que tendré que pagar más intereses?

No, si le conceden la moratoria, durante esos tres meses no se devengarán intereses.

3. ¿Hasta cuándo puedo solicitarla?

Hasta que hayan transcurrido **15 días** desde que finalice el estado de alarma.

4. ¿Cómo sé si puedo solicitarla?

Usted puede solicitarla si contesta **SÍ a TODAS** las siguientes preguntas (a) a la (e):

a) ¿Tiene usted una hipoteca (o avala usted a alguien con una hipoteca) sobre su vivienda habitual (vivienda en la que vive actualmente)?

b) En caso de ser trabajador, ¿se ha quedado usted desempleado?. En caso de ser empresario, ¿han disminuido sus ingresos (o ha sufrido pérdidas) superiores al 40% de su facturación habitual?

c) ¿Los ingresos de su familia (los suyos, los de su pareja e hijos con los que viva) son **INFERIORES**, DURANTE EL MES ANTERIOR A LA SOLICITUD, a cualquiera de los siguientes límites?

→ si no hay personas dependientes (hijos, personas mayores de 65 años, enfermos dependientes o discapacitados): **1.613,52€**;

→ si vive usted **con su pareja (padre o madre de sus hijos)** y tiene hijos, sume a la cantidad anterior la cifra de **53,78€** por cada hijo o cada persona mayor de 65 años (con la que viva). Ejemplos:

- si tienen ustedes 1 hijo: **1.667,30€**;
- si tienen ustedes 2 hijos: **1.721,08€**; y así sucesivamente.
- si tienen ustedes 2 hijos y una persona mayor de 65: **1.774,86€**
- Otros ejemplos: (i) vive con su pareja, sin hijos y una persona mayor de 65 años: **1.667,30€**; (ii) vive con su pareja, con un hijo y con una persona mayor de 65 años: **1.721,08€**.

→ si usted es una **familia monoparental** sume a los 1.613,52, la cantidad de **80,68€** por cada hijo y **53,78€** por cada persona mayor de 65 años (con la que viva). Ejemplos:

- si tiene usted 1 hijo: **1.694,20€**;

- si tiene usted 2 hijos: **1.774,88€**;
- si tiene usted 2 hijos y una persona mayor de 65: **1.828,66€**
- Otros ejemplos: (i) vive sin hijos y una persona mayor de 65 años: **1.667,30€**; (ii) vive con un hijo y con una persona mayor de 65 años: **1.747,98€**.

→ si usted o alguno de los miembros de su familia (hijos o personas mayores de 65 que vivan con usted) tiene discapacidad (declarada) superior al 33% o situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente para trabajar, el límite será de **2.151,36€** y, en su caso incrementado:

- **si vive con su pareja:** 53,78€ por cada hijo o persona mayor de 65 años que viva con usted;
- **si es familia monoparental:** 80,68€ por cada hijo y 53,78€ por persona mayor de 65 años que viva con usted.

→ si usted sufre parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual en grado reconocido igual o superior al 33%, o discapacidad física o sensorial con grado reconocido igual o superior al 65%, o enfermedad grave que incapacite acreditadamente a la persona o a su cuidador para trabajar, el límite será de **2.689,20€**, y, en su caso incrementado:

- **si vive con su pareja:** 53,78€ por cada hijo o persona mayor de 65 años que viva con usted;
- **si es familia monoparental:** 80,68€ por cada hijo y 53,78€ por persona mayor de 65 años que viva con usted.

d) ¿Paga usted al mes de hipoteca + suministros de casa (agua, gas, gasoil para calefacción, electricidad, gastos comunidad, internet y telefonía) una cantidad superior al 35% de sus ingresos? Ejemplos:

→ Usted paga: una hipoteca de 600€/mes, agua: 20€/mes, electricidad: 30€/mes, gas: 25€/mes, gastos comunidad: 50€/mes, internet: 20€/mes. Total gastos: 745€/mes. Usted (junto con sus familiares con los que vive) gana actualmente: 1.200€/mes. $745 / 1.200 = 0,62$ (62%). Usted **SÍ puede beneficiarse (siempre que conteste sí al resto de preguntas)**.

e) ¿Han empeorado sus circunstancias económicas por la crisis sanitaria y le supone más esfuerzo pagar la hipoteca?. Se ha establecido que ese esfuerzo se haya multiplicado al **menos 1,3 veces**. Ejemplos:

→ Usted ganaba 1.000€ al mes y su pareja gana 1.000€ al mes. Ustedes pagan 650€ de hipoteca. Su esfuerzo era 0,325 (resultado de dividir 650 entre 2.000). Usted multiplica su esfuerzo anterior (0,325) por el multiplicador que prevé la ley (1,3), el resultado es 0,423. En la nueva situación, el esfuerzo debe ser superior a 0,423. A usted le han despedido (la familia pasa a ganar en total 1.000€ (incluyendo prestación por desempleo y otros ingresos) y siguen pagando la misma hipoteca. Su esfuerzo ahora es 0,65 (resultado de dividir 650 entre 1.000). Como 0,65 es un esfuerzo superior a su esfuerzo anterior de 0,423, entonces cumple el requisito y usted **SÍ puede beneficiarse (siempre que conteste sí al resto de preguntas)**.

SI USTED HA CONTESTADO SÍ A TODAS LAS PREGUNTAS ANTERIORES (a) A LA (e) PUEDE SOLICITAR EL APLAZAMIENTO DE LA HIPOTECA.

5. ¿Cómo puedo solicitarla?

Puede solicitarlo presencialmente en una oficina de la entidad financiera con quien tiene contratado el préstamo hipotecario o bien online a través de la correspondiente página web **DEBIENDO PRESENTAR SIEMPRE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA QUE APARECE EN EL ANEXO 1.**

SIGA LOS PASOS MARCADOS EN LA BREVE GUÍA ADJUNTA COMO ANEXO 2.

COMPLETE Y PRESENTE LA CARTA ADJUNTA COMO ANEXO 3 (DOCUMENTO DENOMINADO SOLICITUD DE MORATORIA HIPOTECARIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE).

6. ¿Cuándo me dirá mi banco o entidad financiera si me concede o no la moratoria hipotecaria solicitada?

En **15 días** desde que realice la solicitud y entregue toda la información necesaria o, si no fuera posible, la Declaración Responsable justificativa de los motivos de no poder adjuntarla cuando presente la solicitud.

En el caso de que la entidad financiera no diera una respuesta a la solicitud de moratoria hipotecaria, se prevé la posibilidad de que sea un juez quien determine si procede aplicar la moratoria a las hipotecas de vivienda habitual. Dado que la actividad judicial ha estado suspendida durante el estado de alarma, y no se ha reanudado hasta el 4 de junio de 2020, se prevé que estos procedimientos se tramiten con carácter preferente hasta el 31 de diciembre de 2020.

7. ¿Tendré que firmar ante Notario? ¿Tendré que pagar algún coste?

No. Se encarga de todo la entidad financiera (Notario y Registro).

No, Vd. no tendrá que asumir los costes asociados a la documentación de la moratoria.

ANEXO 1

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

a) Acreditar que usted no se encuentra trabajando, de una de las dos maneras siguientes:

a.1) Si usted se encuentra en situación legal de desempleo (paro): certificado expedido por el INEM en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

Puede obtenerlo online en la página web <https://sede.sepe.gob.es/portalSedeEstaticos/flows/gestorContenidos?page=sv00A>; o

a.2) Si usted es un trabajador autónomo o empresario: certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de cese de la actividad declarada por el interesado. Puede obtenerlo online en la página web <https://www.agencia-tributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientoini/G322.shtml>.

b) Indicar número de personas que habitan la vivienda y relación:

b.1) Libro de familia o, en su caso, documento acreditativo de pareja de hecho.

b.2) Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda que formen la unidad familiar, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y expedido en los seis meses anteriores. Se puede solicitar presencialmente en oficinas del ayuntamiento de cada municipio, o también online en la página web correspondiente, correo postal o teléfono.

En Madrid la página web es la siguiente: <https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.62876cb64654a55e2dbd7003a8a409a0/?vgnextoid=3e-3debb41f6e2410VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=775ba-38813180210VgnVCM100000c90da8c0RCRD&vgnnextfmt=default>.

b.3) En su caso, declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente de cualquiera de las personas que habitan la vivienda para realizar una actividad laboral.

c) Acreditar la titularidad de la vivienda:

c.1) Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. Se puede solicitar por correo electrónico al Registro de la Propiedad donde esté inscrita su vivienda habitual, o en cualquiera de los Registros de la ciudad donde esté inscrita tu vivienda habitual, debiendo siempre incluir fotocopia del DNI de todos los miembros de la unidad familiar. En esta web puede encontrar listados todos los correos electrónicos de los Registros de la Propiedad: <https://www.registradores.org/lista-de-correos-electronicos-de-los-registros-de-la-propiedad/>.

c.2) Escritura de compraventa de la vivienda.

¿Qué ocurre si cumplo los requisitos pero no me es posible aportar alguna documentación?

Marque con una X la casilla correspondiente del documento **SOLICITUD DE MORATORIA HIPOTECARIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE (ANEXO 3)**.

ANEXO 2

GUÍA PARA COMPLETAR LA SOLICITUD DE MORATORIA HIPOTECARIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

Hay algunas entidades que te permiten solicitar la moratoria rellenando un formulario on-line o que te indican el modelo a seguir. Ese es el caso, entre otras, de:

Banco Santander:

https://particulares.bancosantander.es/login/#_ga=2.100112862.1750067480.1587292742-569467694.1587292742.

Banco Sabadell:

<https://newsletters.bancsabadell.com/informacion-moratoria-hipotecaria>.

CAIXABANK:

<https://www.caixabank.es/particular/hipotecas/moratoria-hipotecaria.html>.

Si no tienes acceso a internet, o tu entidad no te permite solicitar la moratoria on-line, deberás presentar la solicitud que te corresponda (según seas trabajador por cuenta ajena o autónomo), en tu entidad bancaria o en la oficina más próxima que esté abierta.

Sigue el modelo adjunto. Si firmaste la hipoteca con tu cónyuge o pareja, tendréis que firmar ambos la solicitud. Si no es el caso, no rellenes la parte preparada para la firma de una segunda persona.

Puedes imprimir el formulario y completar los datos a mano.

Recuerda llevar contigo una copia de los documentos que hay que aportar.

Si no tienes toda la documentación, o no te aplica (por ejemplo, no tienes una discapacidad), por una cruz en la casilla que corresponda en el formulario.

Recuerda que los documentos que no aportes ahora se tienen que entregar, como muy tarde, cuando se cumpla un mes desde que se declare el fin del estado de alarma (o de sus prórrogas).

ANEXO 3

SOLICITUD DE MORATORIA HIPOTECARIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE (TRABAJADOR POR CUENTA AJENA)

D./D^o. _____

Con D.N.I.: _____

Y Domicilio: _____

D./D^o. _____

Con D.N.I.: _____

Y Domicilio: _____

En relación con el préstamo hipotecario número:

_____ contratado con su entidad, que tuvo por objeto financiar la adquisición de mi vivienda habitual, y en la medida que mi unidad familiar cumple los requisitos y se encuentra en los supuestos de vulnerabilidad económica previstos en el artículo 16 del 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 (el “**RDL 11/2020**”) y en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 (el “**RDL 8/2020**”), se **SOLICITA** a esta entidad, **la aplicación de la moratoria prevista en dicha normativa para los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual**, aportando la documentación prevista en el artículo 17 del RDL 11/2020, excepto la relacionada a continuación, respecto de la cuál asumo/asumimos el **COMPROMISO** de entregarla dentro del mes siguiente al día en que finalice el estado de alarma y sus prórrogas.

Y tal efecto, **DECLARO/AMOS RESPONSABLEMENTE:**

1) Que al menos uno de los declarantes está en situación de desempleo y que la vivienda para cuya adquisición me/nos facilitaron el préstamo hipotecario indicado al principio, constituye mi/nuestra vivienda habitual de la que sigo/seguimos siendo titular/es.

2) Que somos concededores que toda la documentación anteriormente indicada, conforme a lo previsto en el artículo 17 del RDL 11/2020, la tenemos que aportar a esta entidad dentro del mes siguiente al día en que finalice el estado de alarma, y sus prórrogas, lo cual constituye una obligación a cuyo cumplimiento nos comprometemos y es causa esencial para la implementación de la moratoria que les estamos solicitando.

3) Que los motivos por los que, de momento, no les podemos aportar los documentos que les listamos a continuación, están relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID- 19, y se deben a lo siguiente:

DESEMPLEO:

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.

MOTIVO:

NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN LA VIVIENDA:

Libro de familia/documento acreditativo de pareja de hecho.

MOTIVO:

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.

MOTIVO:

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

MOTIVO:

TITULARIDAD DE LOS BIENES:

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

MOTIVO:

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

MOTIVO:

4) Que **CAREZCO/CARECEMOS DE RECURSOS ECONÓMICOS** SUFICIENTES y ello porque:

1. El total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 del RDL 11/2020, más los gastos y suministros básicos, resulta superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar, y
2. A consecuencia de la emergencia sanitaria, mi unidad familiar ha sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, y ello por cuanto el esfuerzo que representa 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 del RDL 11/2020, sobre la renta familiar se ha multiplicado por al menos 1,3.

En virtud de todo lo anterior,

SOLICITO/SOLICITAMOS

Se tenga por presentada la presente SOLICITUD y **se aplique la moratoria en el pago del préstamo hipotecario** anteriormente referenciado, en los términos previstos en la normativa aplicable, declarando que conocemos las consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria previstas en el artículo 16 del RDL 8/2020.

En _____, a _____ de _____ de 2020

D./D^a. _____

Firmado:

D./D^a. _____

Firmado:

SOLICITUD DE MORATORIA HIPOTECARIA Y

DECLARACIÓN RESPONSABLE (AUTÓNOMO)

D./D^a. _____

Con D.N.I.: _____

Y Domicilio: _____

D./D^a. _____

Con D.N.I.: _____

Y Domicilio: _____

En relación con el préstamo hipotecario número: _____ contratado con su entidad, que tuvo por objeto financiar la adquisición de mi vivienda habitual, y en la medida que mi unidad familiar cumple los requisitos y se encuentra en los supuestos de vulnerabilidad económica previstos en el artículo 16 del 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 (el “**RDL 11/2020**”) y en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 (el “**RDL 8/2020**”), se **SOLICITA** a esta entidad, **la aplicación de la moratoria prevista en dicha normativa para los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual**, aportando la documentación prevista en el artículo 17 del RDL 11/2020, excepto la relacionada a continuación, respecto de la cuál asumo/asumimos el **COMPROMISO** de entregarla dentro del mes siguiente al día en que finalice el estado de alarma y sus prórrogas.

Y tal efecto, **DECLARO/AMOS RESPONSABLEMENTE:**

- 1)** Que al menos uno de los declarantes está en situación de desempleo y que la vivienda para cuya adquisición me/nos facilitaron el préstamo hipotecario indicado al principio, constituye mi/nuestra vivienda habitual de la que sigo/seguimos siendo titular/es.
- 2)** Que somos conocedores que toda la documentación anteriormente indicada, conforme a lo previsto en el artículo 17 del RDL 11/2020, la tenemos que aportar a esta entidad dentro del mes siguiente al día en que finalice el estado de alarma, y sus prórrogas, lo cual constituye una obligación a cuyo cumplimiento nos comprometemos y es causa esencial para la implementación de la moratoria que les estamos solicitando.
- 3)** Que los motivos por los que, de momento, no les podemos aportar los documentos que les listamos a continuación, están relacionados con las consecuencias de

la crisis del COVID- 19, y se deben a lo siguiente:

DESEMPLEO:

- 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.

MOTIVO:

NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN LA VIVIENDA:

- Libro de familia/documento acreditativo de pareja de hecho.

MOTIVO:

- 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.

MOTIVO:

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

MOTIVO:

TITULARIDAD DE LOS BIENES:

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

MOTIVO:

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

MOTIVO:

4) Que **CAREZCO/CARECEMOS DE RECURSOS ECONÓMICOS** SUFICIENTES y ello porque:

1. El total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 del RDL 11/2020, más los gastos y suministros básicos, resulta superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar, y

2. A consecuencia de la emergencia sanitaria, mi unidad familiar ha sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, y ello por cuanto el esfuerzo que representa 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 del RDL 11/2020, sobre la renta familiar se ha multiplicado por al menos 1,3.

En virtud de todo lo anterior,

SOLICITO/SOLICITAMOS

Se tenga por presentada la presente SOLICITUD y **se aplique la moratoria en el pago del préstamo hipotecario** anteriormente referenciado, en los términos previstos en la normativa aplicable, declarando que conocemos las consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria previstas en el artículo 16 del RDL 8/2020.

En _____, a _____ de _____ de 2020

D./D^a. _____

Firmado:

D./D^a. _____

Firmado: