CÁRITAS ANTE EL CORONAVIRUS.

SEGUIMOS ESTANDO CERCA

MORATORIA DE LA HIPOTECA

#CADAGESTOCUENTA
#LACARIDADNOCIERRA

DOCUMENTOS DE INTERÉS

Cáritas
Diocesana de
Salamanca

Cáritas Diocesana de Salamanca

VIVIENDA

Moratoria de la hipoteca

***Agradecemos a Caritas Diocesana de Barcelona el trabajo realizado en este tema**

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"* modificado por el *"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"*, regula la posibilidad de solicitar una **moratoria en el pago de la deuda hipotecaria.**

INDICE

1.- ¿Qué es una moratoria?

2.- ¿Qué efectos tiene la moratoria de hipotecas?

3.- ¿Quién se puede acoger a la moratoria hipotecaria?

4.- Si se concede la moratoria hipotecaria, ¿qué efectos tiene?

5.- ¿Hasta cuándo puede solicitarse?

6.- ¿Cómo puede solicitarse la moratoria?

7.- ¿Qué plazo tiene el Banco para resolver si la concede?

8.- ¿Qué requisitos se deben cumplir para que se conceda?

9.- ¿Qué documentos se deben aportar al Banco junto con la solicitud de la moratoria?

10.-¿ Y si no se puede aportar alguno de los documentos?

11.- Si es un avalista o fiador, ¿puede solicitar la moratoria?

12.- ¿Qué pasa si se solicita la moratoria y no se cumplen con los requisitos?

13.- ¿Qué ocurre si se tiene un contrato de compraventa de una vivienda de protección oficial de la Junta de Castilla y León de promoción directa ?

1.- ¿Qué es una moratoria?

Es una ampliación del tiempo para pagar la deuda. Por lo tanto, la obligación del pago continua, aunque en un momento posterior.

2.- ¿Qué efectos tiene la moratoria de hipotecas?

En la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de 3 meses. Ese plazo podrá ser ampliado por Acuerdo del Consejo de Ministros.

3.- ¿Quién se puede acoger a la moratoria hipotecaria?

Moratoria de la hipoteca

El deudor hipotecario que pase a estar en situación de desempleo o el deudor hipotecario empresario o profesional que haya sufrido una pérdida sustancia de ingresos o haya visto caer sus ventas.

4.- Si se concede la moratoria hipotecaria, ¿qué efectos tiene?

Además de suspender el pago de la cuota, durante el plazo que dure la moratoria el Banco no podrá ejecutar la hipoteca, es decir, iniciar la vía judicial por impago de cuotas durante ese periodo. Tampoco generará intereses ni intereses de demora.

5.- ¿Hasta cuándo puede solicitarse?

Hasta pasado 1 mes y 15 días a contar desde el 2 de abril de 2020, salvo que éste plazo se amplíe.

6.- ¿Cómo puede solicitarse la moratoria?

Presentando una solicitud ante el Banco o Caja con la que se tenga contratado el préstamo hipotecario

7.- ¿Qué plazo tiene el Banco para resolver si la concede?

Un plazo de 15 días desde que se presenta la solicitud.

8.- ¿Qué requisitos se deben cumplir para que se conceda?

Para que se conceda la moratoria deben cumplirse todos los siguientes requisitos:

a) Si es trabajador por cuenta ajena, pasar a estar en situación de desempleo.

b) Si es empresario o profesional: haber sufrido una pérdida de los ingresos o una caída de las ventas igual o superior al 40%.

c) Ingresos totales de la unidad familiar

1.- no superen el mes anterior a la solicitud de la moratoria 537,84 € x 3= 1.613,52 €/ mes.

Este límite se incrementará:

- En 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo: en 53,78 €
- En 0,15 veces el IPREM por cada hijo si la unidad familiar es monoparental.: 80,60 €.
- En 0,1 veces IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar: 53,78 €

2.- Si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cuatro veces el IPREM: 2.151 € sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

3.- Si el deudor hipotecario es una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, 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 será de cinco veces IPREM: 2.689 €.

d) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, sea igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración económica en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, es decir, que el esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Ejemplo:

- Unidad familiar con ingresos mensuales netos de 1.500 €/mes y una cuota hipotecaria de 500€/mes. El esfuerzo es del 0,333 (= 500/1.500)
- Para saber si el esfuerzo se ha multiplicado por 1,3, hay que multiplicar la tasa de esfuerzo de 0,333 por 1,3. Resultado: 0,4329.
- En mi situación actual los ingresos se han reducido a 1.100 €/mes y la cuota del préstamo hipotecario se mantiene. Mi esfuerzo sería 500/1.100€= 0,454, por lo tanto, superior a la tasa de referencia del 0,4329 y estaría cumpliendo este requisito.

9.- ¿Qué documentos se deben aportar al Banco junto con la solicitud de la moratoria?

a) Si es trabajador por cuenta ajena y paso a estar en situación de 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. Se puede solicitar en la Sede electrónica del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE).

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. Comprobar si en tu Ayuntamiento lo puedes solicitar por teléfono, internet o correo postal.

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. Se puedes solicitar por correo electrónico enviado al Registro de la Propiedad donde esté inscrita la vivienda habitual, o a cualquiera de los Registros de la ciudad donde esté inscrita tu vivienda habitual, incluyendo fotocopia del DNI de todos los miembros de la unidad familiar. Lista de los correos electrónicos de los Registros de la Propiedad.
ii. Escritura de compraventa de la vivienda.

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.

10.-¿ Y si no se puede aportar alguno de los documentos?

Si no se puede aportar alguno de los documentos requeridos , se puede sustituir por una declaración responsable que incluya la justificación de por qué no se pueden aportar.

Cuando finalice el estado de alarma y sus prórrogas se concede un plazo de 1 mes para aportar los documentos que falten.

11.- Si es un avalista o fiador, ¿se puede solicitar la moratoria?

Sí, siempre y cuando se cumplan los mismos requisitos que los exigidos para los deudores hipotecarios establecidos en el apartado 8 de éste documento.

12.- ¿Qué pasa si se solicita la moratoria y no se cumplen con los requisitos?

El solicitante será responsable de los daños, perjuicios y gastos generados por la aplicación de la moratoria.

También será responsable el deudor hipotecario que voluntariamente busque situarse en los requisitos de vulnerabilidad del punto 8.

EN TODO CASO, CONSULTA CON TU ENTIDAD FINANCIERA

13.- ¿Qué ocurre si se tiene un contrato de compraventa de una vivienda de protección oficial de la Junta de Castilla y León de promoción directa?

El Real Decreto Ley 2/2020 de 16 de abril dictado por la Junta de Castilla y León ha establecido una moratoria en el pago de las cuotas de compra en todos los contratos suscritos por la Junta de Castilla y León y sus entidades dependientes, para la enajenación de viviendas de protección pública de promoción directa.

VIVIENDA

Moratoria de la hipoteca

Dicha moratoria se hará efectiva desde la facturación del mes de abril y abarcará hasta el último mes que dure el estado de alarma, éste incluido de forma completa, con un máximo, en todo caso, de cuatro meses.

Las cuotas de amortización no pagadas en virtud de la moratoria, se facturarán mediante prorrateos aplicados a los recibos mensuales que se emitan a lo largo de los tres años siguientes a la fecha en que finalice la moratoria, sin aplicación de ningún tipo de interés para la persona beneficiaria.

La persona beneficiaria podrá solicitar no acogerse a esta moratoria.

Si tienes cualquier duda puedes contactar con nosotros en el teléfono de Caritas Diocesana de Salamanca 923 269698