

## **CIRCULAR 9/2020 – MORATÒRIA DEL DEUTE HIPOTECARI PER L'ADQUISICIÓ D'HABITATGE HABITUAL.**

### REIAL DECRET LLEI 8/2020 DE 17 DE MARÇ DE 2020

Els informem que entre d'altres mesures el Reial Decret Llei 8/2020 va aprovar la moratòria hipotecària per fer front a la crisi derivada del Covid-19.

El seu principal objectiu es establir mesures per obtenir una moratòria del deute hipotecari per l'adquisició d'habitatge habitual a qui pateix extraordinàries dificultats per atendre el seu pagament com a conseqüència de la crisi del Covid-19.

#### 1.- ÀMBIT D'APLICACIÓ:

- S'aplica a contractes de préstec o crèdit per adquisició de l'habitatge habitual garantits amb hipoteca immobiliària, on el seu deutor es trobi en una situació de vulnerabilitat econòmica.

- I als fiadors o avalistes del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual.

#### 2.- QUÈ S'ENTÉN PER VULNERABILITAT ECONÒMICA:

Els supòsits de vulnerabilitat econòmica que han de complir-se per poder accedir a la moratòria són els següents:

a) Que el deutor hipotecari passi a estar en situació d'atur o, en cas de ser empresari o professional, pateixi una pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial de les seves vendes (entenen-se per tal una caiguda d'almenys el 40%).

b) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar (composta pel deutor, seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, independentment de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin en l'habitatge) no superi, el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:

i. Amb caràcter general, el límit de tres vegades IPREM.

ii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar. L'increment aplicable per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.

iii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.

iv. En cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que la incapaciti de manera permanent per fer una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de quatre vegades l'IPREM, sense perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.

v. En cas que el deutor hipotecari sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65%, així com en els casos de malaltia greu que la incapaciti, a la persona o al seu cuidador, per fer una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de cinc vegades l'IPREM.

c) Que la quota hipotecària, més les despeses i subministraments bàsics, resulti superior o igual al 35% dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.

d) Que, a conseqüència de l'emergència sanitària, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques en termes d'esforç d'accés a l'habitatge. (S'entendrà que s'ha produït aquesta circumstància quan l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per almenys 1,3.)

### 3.- DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR A L'ENTITAT BANCÀRIA:

A l'hora de presentar la sol·licitud és imprescindible aportar la següent documentació:

a) En cas de situació legal de desocupació, certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

Es pot obtenir el certificat al Servei Públic d'Ocupació Estatal (SEPE).

b) En cas de cessament d'activitat dels treballadors per compte propi, certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, si escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

Es pot obtenir la declaració a l'Agència Estatal de l'Administració Tributària.

c) Nombre de persones que habiten l'habitatge:

- i. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.
- ii. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

Es pot obtenir el certificat a l'Ajuntament.

- iii. Si escau, declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per fer una activitat laboral.

d) Titularitat dels béns:

- i. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.

Es pot obtenir al Registre de la Propietat o a [www.registradores.org](http://www.registradores.org).

- ii. Escripcions de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec amb garantia hipotecària.

e) Declaració responsable del deutor o deutors relatiu al compliment dels requisits exigits per considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest Reial Decret Llei.

#### 4.- TERMINI PER PRESENTAR LA SOL·LICITUD:

Els deutors hipotecaris que considerin que es troben en un supòsit de vulnerabilitat econòmica en els termes expressats, podran sol·licitar de la seva entitat de crèdit la moratòria des de l'entrada en vigor de la Llei (18 de març) fins a quinze dies després de la fi de la vigència del Reial Decret Llei 8/2020.

L'entitat bancària disposa d'un termini màxim de 15 dies per tramitar l'esmentada la sol·licitud.

#### 5.- EFECTES DE LA MORATÒRIA:

Una vegada concedida la moratòria, l'entitat creditora comunicarà al Banc d'Espanya, la seva existència i durada a efectes comptables, i la no imputació en el còmput de la previsió de riscos.

La sol·licitud de la moratòria comporta la suspensió del deute hipotecari durant el termini estipulat per a la mateixa, i per tant, durant el període de vigència de la moratòria queda sense efecte la clàusula de venciment anticipat que consti en el préstec hipotecari.

Durant el període de moratòria l'entitat bancària no podrà exigir la quota hipotecària (ni amortització de capital ni pagament d'interessos) i tampoc es meritaren interessos.

#### 6.- RESPONSABILITAT DEL SOL·LICITANT:

El deutor que s'hagués beneficiat de les mesures de moratòria sense reunir els requisits previstos en la norma, serà responsable dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures de flexibilització, sense perjudici de les responsabilitats d'un altre ordre a què aquesta conducta pogués donar lloc.

L'import dels danys, perjudicis i despeses no serà inferior al benefici indegudament obtingut pel deutor per l'aplicació de la norma.

També incorrerà en responsabilitat el deutor que, voluntària i deliberadament, cerqui situar-se o mantenir-se en els supòsits de vulnerabilitat econòmica amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures.

Estem a la seva disposició per qualsevol aclariment o consulta sobre el tema.

#### **AGÈNCIA MATA**

---

C. Dr. Hysem, 26  
17820 BANYOLES  
[www.agenciamata.com](http://www.agenciamata.com)  
[fiscal@agenciamata.com](mailto:fiscal@agenciamata.com)

