

## MORATÒRIA DEL DEUTE HIPOTECARI PER A L'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL (art.7 a 16 RDL 8/2020 Mesures Urgents Extraordinàries COVID-19)

Amb la finalitat de sistematitzar l'exposició, hem dividit el present informe en els següents apartats:

1. INTRODUCCIÓ
2. A QUINS DEUTES S'APLICA
3. QUI POT DEMANAR-LA
4. COM ES SOL·LICITA
5. TERMINIS
6. QUINS EFECTES TÉ

### 1. INTRODUCCIÓ

Una de les mesures urgents extraordinàries previstes en el Reial Decret Llei 8/2020 (BOE 18/03/2020) per fer front a l'impacte econòmic i social del Còvid-19, és la protecció dels deutors hipotecaris en situacions de vulnerabilitat, així com la dels seus avaladors, establint una moratòria en el pagament de les hipoteques per a la compra de l'habitatge habitual, evitant així que les entitats financeres puguin instar procediments d'execució hipotecària per impagament en el període d'emergència sanitària.

Tot seguit passem a explicar els trets fonamentals d'aquesta mesura.

### 2. A QUINS DEUTES S'APLICA

La Moratòria només **és per aquells préstecs o crèdits garantits amb hipoteca immobiliària i destinats a l'adquisició de l'habitatge habitual.**

No hi ha moratòria per les hipoteques de segones residències, ni per locals de negoci, ni de naus industrials ni de despatxos professionals.

### 3. QUI POT DEMANAR-LA

Es poden acollir a aquesta moratòria **els deutors (i els seus avaladors) que es trobin en els supòsits de vulnerabilitat econòmica** previstos en el RDL 8/2020.

**Es considera estar en situació de vulnerabilitat econòmica:**

- a) **Que el deutor hipotecari passi a estar en situació de desocupació o, en cas de ser empresari o professional, sofreixi una pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial de les seves vendes (almenys del 40%).**

- b) Que el conjunt dels membres de la unitat familiar no superi, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:
- i) El límit de 3 vegades l'IPREM mensual ( $537,84 \times 3 = 1.613,52\text{€}$ )
  - ii) Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar. En el cas d'unitat familiar monoparental l'increment aplicable per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill.
  - 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 el supòsit de què algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral, el límit previst en l'apartat i) serà de 4 vegades l'IPREM, sens perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.
  - v) En el cas de què el deutor hipotecari sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat 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 incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, per realitzar una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de 5 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 sofert una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç a accés a l'habitatge en els termes que es defineixen el punt següent.
- S'entendrà:
    - Que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per 1,3.
    - Que s'ha produït una caiguda substancial de les vendes quan aquesta caiguda sigui d'almenys el 40%.
    - Per unitat familiar, la 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 als 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.

#### 4. COM ES SOL·LICITA

Els deutors que compleixin els requisits podran sol·licitar la moratòria a la seva entitat financera (Banc o Caixa) aportant la següent documentació:

- a) En cas d'atur: certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions on consti l'import mensual de les prestacions.
- b) En cas de cessament d'activitat per part d'autònoms: certificat de fi d'activitat expedit per l'AEAT.
- c) Número de persones que viuen a l'habitatge:
  - a. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.
  - b. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge en el moment actual i ens les 6 mesos anteriors.
  - c. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
- d) Justificant de la Titularitat dels béns
  - a. Nota simple del Registre de la Propietat
  - b. Escriptura de compravenda de l'habitatge i de concessió del préstec hipotecari.
- e) Declaració responsable del deutor/s relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se sense recursos econòmics suficients d'acord amb el RDL 8/2020

#### 5. TERMINIS

El termini per realitzar la sol·licitud és des del 18/03/2020 fins 15 dies després de la finalització de la vigència del RDL 8/2020. La vigència és d'un mes però podria prorrogar-se, en cas de què no es prorrogés seria fins al 03/05/2020.

Una vegada realitzada la sol·licitud de la moratòria, l'entitat financera (el Banc o Caixa) té **15 dies com a màxim** per a implementar-la.

#### 6. QUINS EFECTES TÉ

La sol·licitud de la moratòria comportarà:

- La **suspensió del pagament de la quota de la hipoteca (en principi per 1 mes, veurem si es prorroga).**
- La no aplicació d'interessos addicionals ni ordinaris ni de demora.
- L'entitat financera no podrà aplicar la clàusula de venciment anticipat que consti en el contracte.

Girona, 20 de març de 2020