



Published on *Defensoría de la Infancia y Adolescencia de Andalucía* (<https://defensordelmenordeandalucia.es>)

[Inicio](#) > Printer-friendly PDF > Guía sobre medidas urgentes y extraordinarias de protección de deudores hipotecarios para hacer frente al impacto económico y social de la declaración del estado de alarma (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el Estado de Alarma)

Guía sobre medidas urgentes y extraordinarias de protección de deudores hipotecarios para hacer frente al impacto económico y social de la declaración del estado de alarma (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el Estado de Alarma)

Guía sobre medidas urgentes y extraordinarias de protección de deudores hipotecarios para hacer frente al impacto económico y social de la declaración del estado de alarma (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el Estado de Alarma)

Martes, 7 Abril, 2020

Guía elaborada por el dPA sobre los derechos de deudores hipotecarios por el Covid-19

[DESCARGAR DOCUMENTO EN PDF](#)

- [1.- ¿Dónde se regulan estas medidas?](#)
- [2.- ¿Qué medidas contempla el RDL 8/2020?](#)
- [3.- ¿Qué entidades de crédito están obligadas a aplicar estas medidas?](#)
- [4.- ¿Quién puede solicitar las medidas?](#)
- [5.- ¿Qué requisitos hay que cumplir?](#)
- [6.- ¿Qué se entiende por unidad familiar?](#)
- [7.- ¿Qué se entiende por potencial beneficiario?](#)
- [8.- ¿Qué ocurre con los Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores?](#)
- [9.- ¿Cómo se acredita la condición de vulnerabilidad?](#)
- [10.- ¿Qué pasa si no se puede aportar algunos de los documentos requeridos?](#)
- [11.- ¿Cuál es el plazo de solicitud?](#)

[12.- ¿Cuál es el procedimiento?](#)

[13.- ¿Qué plazo tiene la entidad acreedora para conceder la moratoria hipotecaria?](#)

[14.- ¿Cuáles son los efectos de la moratoria?](#)

[15.- ¿Es necesaria la formalización en escritura pública?](#)

[16.-¿Quién paga la escritura y la inscripción en el registro de la propiedad?](#)

[17.- ¿Qué consecuencias tiene la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria?](#)

[18.- ¿Cual es la vigencia de estas medidas?](#)

[19.- ¿Qué pasa con los deudores hipotecarios que no cumplen los requisitos?](#)

1.- ¿Dónde se regulan estas medidas?

Las medidas que vamos a comentar en los siguientes apartados se contemplan en [Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo](#), de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al **impacto económico y social** del COVID-19, entre las que se regulan y adoptan, entre otras, medidas para asegurar la protección de los deudores hipotecarios, las cuales se han visto ampliadas y modificadas 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.

[Volver al inicio](#)

2.- ¿Qué medidas contempla el RDL 8/2020?

El RD-ley 8/2020 dispone una moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de los colectivos particularmente vulnerables, a fin garantizar el derecho a la vivienda a los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad que vean reducir sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 y conllevará la **suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses** y la inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado, así como **el no pago de los intereses, ni quiera los moratorios**.

[Volver al inicio](#)

3.- ¿Qué entidades de crédito están obligadas a aplicar estas medidas?

Todas las entidades de crédito están obligadas a aplicar esta medida, y lo previsto en esta normativa tendrá la consideración de normas de ordenación y disciplina a las que se refiere el [artículo 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito](#)

[Volver al inicio](#)

4.- ¿Quién puede solicitar las medidas?

- Las personas físicas deudoras hipotecarias por adquisición de vivienda habitual.
- Las personas físicas fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las

mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

- Las personas físicas empresarias y profesionales con deuda hipotecaria de inmuebles afectos a la actividad económica. Tendrán la consideración de **empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el [artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido](#)**.

- Las personas físicas deudoras hipotecarias por adquisición de vivienda distinta a la habitual en situación de alquiler, propietaria y arrendadora de dichas vivienda, que haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo, en caso de que padezcan extraordinarias dificultades para atender el pago de la hipoteca como consecuencia ello.

[Volver al inicio](#)

5.- ¿Qué requisitos hay que cumplir?

Las personas deudoras hipotecarias por adquisición de vivienda habitual y los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y los empresarios y profesionales deudores hipotecarios por adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen, cuando estén en situación de **vulnerabilidad económica** y cumplan **TODOS** los requisitos establecidos en el [artículo 16 del real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo](#), a saber:

a) Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de **desempleo** o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%. A los efectos de este artículo tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el [artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido](#).

b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar **no supere**, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

I. Con carácter general, el límite de **tres veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante **IPREM**). El valor del IPREM se puede consultar en [iprem.com.es](#), y es el siguiente:

Año	IPREM Mensual	IPREM Anual (12 pagas)	IPREM Anual (14 pagas)
2020	537,84 €	6,454,03 €	7,519,59 €

En consecuencia, con carácter general, los ingresos de la unidad familiar no deben superar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria hipotecaria la cantidad de **1.613,46 euros**.

• **II.** Este límite se **incrementará en 0,1 veces** el IPREM **por cada hijo a cargo** en la unidad familiar, es decir, **53,78 euros por cada hijo**. El incremento aplicable por hijo a cargo será de **0,15 veces** el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental, **80,6 euros por cada hijo**. **III.** Este límite se incrementará en **0,1 veces** el IPREM por cada **persona mayor de 65 años** miembro de la unidad familiar, **53,78 euros por cada uno**. **IV.** En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada **discapacidad superior al 33 por ciento**, situación de **dependencia** o **enfermedad** que le **incapacite** acreditadamente de forma **permanente** para realizar una **actividad laboral**, el límite previsto en el subapartado i) será de **cuatro veces el IPREM**, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo, **2.151,36 euros**. **V.** En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con **parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento**, 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 en el subapartado I) será de **cinco veces el IPREM, 2.689,2 euros**.

c) Que el total de las **cuotas hipotecarias** de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los **gastos y suministros básicos** resulte **superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

d) Que, a **consecuencia de la emergencia sanitaria**, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. A tal fin, se entenderá que se ha producido una **alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo** que represente 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 sobre la renta familiar **se haya multiplicado por al menos 1,3**.

[Volver al inicio](#)

6.- ¿Qué se entiende por unidad familiar?

La compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

[Volver al inicio](#)

7.- ¿Qué se entiende por potencial beneficiario?

Se entiende por potencial beneficiario a quienes estén haciendo frente a una deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

a) La vivienda habitual.

b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1.

c) Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

[Volver al inicio](#)

8.- ¿Qué ocurre con los Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores?

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que **se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica** podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el [Código de Buenas Prácticas](#), antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

[Volver al inicio](#)

9.- ¿Cómo se acredita la condición de vulnerabilidad?

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 9, se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes **documentos** [artículo 17 del real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo](#):

a) En caso de situación legal de **desempleo**, mediante 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 (acceso a certificado [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 ([Agencia Tributaria de Andalucía](#)), 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.
- **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 puede solicitar por correo electrónico al Registro de la Propiedad donde tenga inscrita su vivienda habitual o, en su caso, a cualquiera de los Registros de la ciudad donde tenga su residencia habitual incorporando necesariamente fotocopia del DNI de la persona sobre la que se deba expedir la información o, en su caso, de todos los miembros de la unidad familiar. [Lista de correos electrónicos de los Registros de la Propiedad](#)).
- **II.** Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

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.*

[Volver al inicio](#)

10.- ¿Qué pasa si no se puede aportar algunos de los documentos requeridos?

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos del apartado anterior, **podrá sustituirlo mediante una declaración responsable** que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación.

Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del **plazo de un mes** para la **aportación** de los documentos que no hubiese facilitado.

[Volver al inicio](#)

11.- ¿Cuál es el plazo de solicitud?

Se puede solicitar **desde el 19 de marzo de 2020** y **hasta quince días después** del fin de la vigencia del real decreto-ley, debiendo acompañar a la solicitud la documentación requerida y señalada anteriormente. [artículo 17 del real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo](#).

[Volver al inicio](#)

12.- ¿Cuál es el procedimiento?

1. Efectuar la solicitud a la entidad de crédito acompañada de la documentación requerida (la mayoría de las entidades de crédito han elaborado sus propios modelos de solicitud, consulte en la página web de su entidad).

2. Una vez realizada la solicitud de la moratoria, la entidad acreedora procederá a su **implementación** en un **plazo máximo de 15 días**.

3. Una vez concedida la moratoria, la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. Durante el período de suspensión **no se devengará interés alguno**.

4. La aplicación de la suspensión **no requerirá acuerdo** entre las partes, **ni novación contractual alguna**.

5. Cuando acreedor y deudor beneficiario de la moratoria **acuerden una novación** como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión **incorporarán, otros aspectos que las partes pacten**, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

[Volver al inicio](#)

13.- ¿Qué plazo tiene la entidad acreedora para conceder la moratoria hipotecaria?

El real decreto-ley establece que la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de **15 días**.

[Volver al inicio](#)

14.- ¿Cuáles son los efectos de la moratoria?

1. La **suspensión** de la **deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses** y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

2. **No podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni** de ninguno de los conceptos que la integran (**amortización del capital o pago de intereses**), ni íntegramente, ni en un porcentaje.

3. **No se devengarán intereses**, ni siquiera los intereses moratorios por el período de vigencia de la moratoria.

[Volver al inicio](#)

15.- ¿Es necesaria la formalización en escritura pública?

La moratoria deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos.

[Volver al inicio](#)

16.-¿Quién paga la escritura y la inscripción en el registro de la propiedad?

1. Los derechos **arancelarios notariales y registrales** derivados de la formalización e inscripción de la

moratoria hipotecaria legal, serán **satisfechos en todo caso por el acreedor** y se bonificarán en un 50 por ciento en los siguientes términos:

- **a)** Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del [Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre](#), por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducidos al 50 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. **El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75.**
- **b)** Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en [artículo 2.1.g\) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre](#), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 50 por ciento. **El arancel mínimo previsto será de 24 euros y el máximo de 50 euros.**

2. Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse las escrituras públicas. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la de la moratoria, que deberá aplicarse en el plazo máximo de 15 días se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura pública.

3. Formalizada la escritura pública se remitirá por el notario autorizante al Registro de la Propiedad través de cualquiera de los medios de presentación que permite la [Ley hipotecaria](#).

4. Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios de este Real Decreto Ley relativas a la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual, están exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto (añadido por un nuevo número 28 al [artículo 45.I.B\) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre](#)).

[Volver al inicio](#)

17.- ¿Qué consecuencias tiene la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria?

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria sin reunir los requisitos previstos, será **responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados** por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

[Volver al inicio](#)

18.- ¿Cuál es la vigencia de estas medidas?

Con carácter general, estas medidas previstas en el real decreto-ley mantendrán su vigencia **hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma y podrá ser prorrogada por el Gobierno.**

[Volver al inicio](#)

19.- ¿Qué pasa con los deudores hipotecarios que no cumplen los requisitos?

En estos casos la opción existente, sería acogerse al [Código de Buenas Prácticas](#), que consiste en una serie de medidas que **todos los bancos que se hayan acogido tienen que aplicar** a los clientes vulnerables que lo solicitan.

Las medidas del Código son de forma muy resumida:

-La aplicación de una **carencia parcial** durante cinco años, con el alargamiento del plazo hasta los 40 y rebaje del interés.

-La práctica una **quita** sobre una parte de la deuda.

-Si el deudor siguiera sin poder pagar la hipoteca, se aplica una **dación en pago** con derecho a permanecer en la vivienda en régimen de alquiler.

No es imprescindible haberse quedado en el paro, o haber perdido tenido pérdidas con la actividad empresarial como con la moratoria hipotecaria, pero es necesario reunir una serie de requisitos como son: que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos de la unidad familiar; que los ingresos del hogar familiar no superen los 1.613,52 euros al mes (tres veces el IPREM) y que se haya producido una "alteración significativa de sus circunstancias económicas" en los últimos cuatro años.

[Volver al inicio](#)

Adjunto

Tamaño

 [guia_derechos_deudores_hipotecarios_covid19_formateado_para_publicar.pdf](#) 232.37 KB

Imagen:



¿Desea que aparezca en la sección "Tus derechos"?:

Sí

Marcar como asunto de interés: