



ASESORÍAS VADILLO

desde 1952

CIRCULAR INFORMATIVA 004-20 SOBRE LA MORATORIA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS COMO MEDIO DE PROTECCION A LAS FAMILIAS POR LA CRISIS SANITARIA DEL COVID-19.

Estimado cliente,

El Real Decreto Ley 8/2000, de 17 de febrero, da respuesta a las circunstancias económicas y sociales excepcionales provocadas tras la adopción del estado de alarma adoptada por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Las medidas adoptadas tienen como objetivo contribuir a evitar un impacto económico prolongado más allá de la crisis sanitaria, dando prioridad a la protección de las familias, autónomos y empresas más directamente afectadas.

Mediante el citado Real Decreto Ley, se adoptan medidas para garantizar la asistencia a domicilio de las personas dependientes, para ampliar la protección en el ámbito energético y de suministro de agua, así como en la prestación de los servicios de telecomunicaciones. También se refuerza la protección de los trabajadores autónomos y se dispone una moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de los colectivos particularmente vulnerables.

Este RD-ley adopta una medida de carácter urgente dirigida a asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad tras la aprobación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, evitando así que puedan ser desahuciados de sus viviendas por no poder pagar las cuotas de sus hipotecas debido a esta situación de emergencia sanitaria.

En este sentido, les ampliamos información en relación con la moratoria en el pago de las cuotas en el préstamo hipotecario:

- **Artículos de aplicación (art 7 a 16).**
- **Ámbito de aplicación (art 9)**
 - Supuestos de vulnerabilidad económica del deudor, así como de fiadores y avalistas

Los **supuestos de vulnerabilidad** económica los encontramos regulados en el artículo 9, y son:

- A) Situación de desempleo o siendo profesional, pérdida sustancial se sus ingresos o caída sustancial de las ventas.
 - B) Ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere:
 - I. Menos de 3 veces el IPREM (537,84€), o lo que es lo mismo, menos de 1.613,52€. Este límite se verá incrementado en circunstancias concretas y también por discapacidad y enfermedad.
 - C) Que el pago de la hipoteca más los gastos y suministros básicos, sea superior o igual al 35% de los ingresos.
 - D) Alteración significativa de las circunstancias económicas (artículo 9.2)
- **Acreditación de las condiciones (art 11)**
 - A) Si es trabajador por cuenta ajena, con certificado del SEPE en el que exprese el dinero a percibir.
 - B) En el caso de trabajador por cuenta propia, con el cese de la actividad.
 - C) Número de personas que habitan en la vivienda
 - I. Libro de familia
 - II. Certificado de empadronamiento
 - III. Declaración de discapacidad, dependencia...
 - D) Titularidad de bienes:
 - I. Nota simple del Registro de la Propiedad
 - II. Escrituras de compraventa y préstamo hipotecario
 - E) Declaración responsable del deudor de los requisitos exigidos
 - **Plazo de solicitud (artículo 12):** hasta 15 días después de la vigencia del RDL. En un principio 15 días desde el 17 de abril, puesto que la vigencia en principio es de un mes.
 - **Plazo concesión (artículo 13):** máximo 15 días desde la solicitud.
 - **Efectos (artículo 14 y 15):**
 - Suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado.
 - Inaplicación del vencimiento anticipado.
 - Durante el plazo de la suspensión no se podrá exigir la deuda hipotecaria, ni ningún concepto.

- No se devengarán intereses moratorios durante el plazo de vigencia de la moratoria.
- **Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor (artículo 16):**
indemnización daños y perjuicios.

El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria en este real decreto-ley sin reunir los requisitos exigidos, 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. El importe de los daños, perjuicios y gastos no será inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma. Igualmente, 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.

Por otra parte, comentarle que la situación actual y los posibles nuevos escenarios a los que previsiblemente podemos enfrentarnos en breve nos llevan a recomendarle que evite las visitas a nuestras instalaciones y que, en su lugar, realice sus consultas, a través del teléfono o por email, agradeciendo igualmente se aporten los documentos, en la medida de lo posible, por email.

Agradecemos su colaboración y comprensión, asegurando que mantendremos, con todos los esfuerzos posibles dentro de las limitaciones que puedan existir, nuestro compromiso de intentar ofrecer una atención profesional en los mismos términos a los que lo veníamos realizando.

Quisiéramos terminar, informándole que puntualmente trasladaremos la información que tengamos de las actualizaciones jurídicas y administrativas más relevantes que se vayan teniendo.

Agradeciéndole su comprensión ante las posibles incidencias que puedan producirse con motivo de esta situación excepcional que vivimos, recibe un cordial saludo.

Calle Hospital, nº 9 Local
28850. Torrejón de Ardoz (Madrid)
Telf. 91 676 00 13 – 683 683 897
torrejon@asesoriasvadillo.com

C/ Maldonado, 65 Bajo Izquierda
28006. Madrid (Madrid)
Telf. 91 527 22 59 – 685 167 966
madrid@asesoriasvadillo.com