

Medidas adoptadas en materia de deuda hipotecaria y otras

Estado de Alarma- Covid-19

Documentación a consultar

Códigos electrónicos

COVID-19: Colectivos Vulnerables (BOE)

PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

- **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. (Arts. 16 a 19) Completo de 16 a 27)**
- Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública. (Modificación del art. 1 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)
- **Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. (Arts. 7 a 16 ter)**
- Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. (Disp. Adic. 15ª Otorgamiento unilateral por el acreedor de los instrumentos notariales en que se formaliza la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto.)
- Inclusiones parciales de dichos textos normativos.

Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública. (Modificación del art. 1 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)

MODIFICACIONES

- Párrafo 1º del apartado 1 del artículo 1.- DE 7 A 11 AÑOS no procederá el lanzamiento en una ejecución hipotecaria (Situación de especial vulnerabilidad)
- Letra b) del apartado 2 del artículo 1.- De Unidad familiar monoparental con hijos a cargo a Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.
- Letra a) del apartado 1 del artículo 3.- El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en:
 - i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales;
 - ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de familias.

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.
(Disp. Adic. 15ª)

Otorgamiento unilateral por el acreedor de los instrumentos notariales en que se formaliza la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto.

• DEUDA HIPOTECARIA

- 1. El reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, **no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario.**
- 2. **Será obligación unilateral de la entidad acreedora la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo por la citada entidad, a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad.**

• CRÉDITOS Y PRÉSTAMOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA

- 3. **Igualmente, será obligación unilateral de la entidad acreedora promover la formalización de la nómina o escritura pública en la que se documente el reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria prevista en el artículo 24.2 del 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 y la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles, siempre que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro.**
- 4. **Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación a cualquier solicitud de moratoria presentada al amparo del artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo o del artículo 24.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, aun cuando la solicitud del acreedor o incluso su aceptación por la entidad acreedora se hubieran producido con anterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.**

Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. (Arts. 7 a 16 ter)

- El texto del RD 8/2.020 actual (a raíz del RD 11/2.020) tiene poco que ver con el original.
 - Se ha modificado o se ha visto afectado hasta en 5 ocasiones por otras normas posteriores
 - Arts. 7 a 16.- Capítulo I, Apartado IV. En concreto, arts. 7 y 8 INICIALMENTE SÓLO VIVIENDA HABITUAL Y PARA CONTRATOS DE PRÉSTAMO O CRÉDITO GARANTIZADOS CON HIPOTECA INMOBILIARIA.
 - Art. 13.- Concesión: Nuevos apartados 2, 3 y 4 (La aplicación de la suspensión no requiere acuerdo entre las partes, ni novación contractual. Así mismo se puede ampliar el plazo de la moratoria por acuerdo de las partes).
 - Art. 14.- Plazo obligatorio 3 meses. (Antes quedaba en el aire)
 - Art 16.- Nuevos artículos 16 bis (Régimen de supervisión y sanción) y 16 ter (Formalización en escritura pública de la moratoria hipotecaria)

REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19. (ARTS. 7 A 16 TER) TEXTO CONSOLIDADO

- **Artículo 7.- Moratoria deuda hipotecaria para:**
 - i) Vivienda habitual.
 - ii) Inmuebles afectos a la actividad económica (empresarios y profesionales) (Personas físicas que cumplan las condiciones del artículo 5 de la Ley 37/1.992 (Ley del IVA)
 - iii) Viviendas distintas a a la habitual en situación alquiler en las que se haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del RD 463/2020 del Estado de alarma.
- **Artículo 8.- Ámbito de aplicación de la moratoria:** Medidas se aplicarán cuando concurren en el deudor los requisitos del artículo 16 RD 11/2.020 (dentro de los supuestos de vulnerabilidad económica). Aplicable también a fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.
- **Artículo 9.- Definición de la situación de la vulnerabilidad económica** (Equiparación con los apartados estipulados en el artículo 16 del RD 11/2.020 pero sólo respecto de la deuda hipotecaria).
 - a) Que el deudor pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o caída de ventas.
 - b) Que el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere en el mes anterior a la solicitud de moratoria:

REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19. (ARTS. 7 A 16 TER) TEXTO CONSOLIDADO

- i. Límite de 3 veces el IPREM.
- ii. Límite se incrementa en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. (0,15 veces en unidad familiar monoparental)
- iii. 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años en al unidad familiar.
- iv. El límite del apartado i) en caso de miembros de la unidad familiar con discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad que incapacite para realizar actividad laboral **será de 4 veces**.
- v. 5 veces IPREM con situación más graves **que afecten al deudor hipotecario**.

c) Que la cuota hipotecaria más gastos y suministros básicos resulte superior o igual a 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros 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 acceso a la vivienda, definidos en **el artículo 9.2**:

- a) Alteración significativa de las circunstancias cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.
- b) que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40%.
- c) ¿Qué es la unidad familiar?: Deudor, cónyuge no separado legalmente, o pareja de hecho inscrita y los hijos que residan en la vivienda, incluidos los vinculados por una relación de tutela (que residan en la vivienda).

REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19. (ARTS. 7 A 16 TER) TEXTO CONSOLIDADO

- **Artículo 10.- Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.-** (En situación de vulnerabilidad económica) Pueden exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de tener que aplicar el Código de Buenas Prácticas, aún cuando se hubiera renunciado al beneficio de excusión.
- **Artículo 11.- Acreditación de condiciones subjetivas.-**

Se debe acreditar lo estipulado en el artículo 9 mediante los siguientes documentos:

- a) Desempleo con certificado. Debe figurar la cuantía mensual de percepciones.
- b) En caso de cese de actividad de trabajadores por cuenta propia, certificado AEAT o JCyL.
- c) Número de personas que habitan la vivienda (Libro de familia, empadronamiento, 6 meses anteriores) declaración de discapacidad.
- d) Titularidad de los bienes: Nota simple, escrituras vivienda y concesión de préstamo.
- e) Declaración responsable sobre cumplimiento requisitos.

REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19. (ARTS. 7 A 16 TER) TEXTO CONSOLIDADO

- **Artículo 12.- Solicitud de moratoria.-**

Hasta 15 días después de vigencia. Acompañarán la documentación prevista en el artículo 17 RDL 11/2.020. (Apartado 2 del artículo 17 RD 11/2020 **Si no se pueden aportar, declaración responsable con la justificación de los motivos relacionados con las consecuencias de la crisis. (Un mes después de la finalización del estado de alarma)**)

- **Artículo 13.- Concesión de la moratoria.-**

1. Se implementa en el plazo de 15 días.
2. Una vez concedida se comunica al Banco de España su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. (No se devenga interés alguno)
3. La aplicación no requiere acuerdo entre las partes ni novación contractual para que surta efectos, pero debe formalizarse en escritura pública e inscribirse. (Surte efectos frente a acreedores intermedios inscritos)
4. Cuando se acuerde novación que vayan más allá de la mera suspensión , se incorporarán a los pactos de las partes los beneficios implementados por este RD (suspensión de obligaciones y no devengo de intereses).

REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19. (ARTS. 7 A 16 TER) TEXTO CONSOLIDADO

- **Artículo 14.- Efectos de la moratoria.-**

La solicitud conlleva la suspensión de la deuda durante el plazo de tres meses (Inaplicación del vencimiento anticipado) **Este plazo puede ser ampliado por el Consejo de Ministros.**

No se le permite a la entidad (durante el período de vigencia de la moratoria) reclamar el pago de la cuota, amortización e intereses, ni tampoco que se devenguen intereses.

- **Artículo 15.- Inaplicación de los intereses moratorios.-**

No se permite la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria.

No para otro tipo de deudores o créditos distintos de los regulados en este RDL.

- **Artículo 16.- Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.-**

Si no se reúnen los requisitos del artículo 9 ---- daños y perjuicios y todos los gastos generados sin perjuicio de otras responsabilidades.

Los daños y perjuicios no pueden ser inferiores al beneficio indebidamente obtenido.

Incurrirá en responsabilidad el que busque las circunstancias para beneficiarse de estas medidas de forma fraudulenta. **(Lo debe acreditar la entidad)**

REAL DECRETO-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19. (ARTS. 7 A 16 TER) TEXTO CONSOLIDADO

- Artículo 16 bis.- Régimen de supervisión.- (Competentes las entidades bancarias)
 - Artículo 16 ter.- Formalización en escritura pública de la moratoria.-
1. Derechos arancelarios notariales y registrales por la moratoria (**y la novación, en su caso**) serán satisfechos por el acreedor y se bonificarán en un 50% en los términos que se expresan:
 - a) Otorgamiento de escritura se devenga el arancel a escritura de novación, reducido al 50%, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea autorizada o simple. Arancel mínimo 30 euros y máximo 75 euros.
 - b) Para la inscripción se aplica el arancel para la novación, bonificándose en un 50% Arancel mínimo de 24 euros y máximo de 50 euros.
 2. No se podrán formalizar las escrituras durante el período del estado de alarma y hasta la libertad deambulatoria, pero esta circunstancia no suspenderá la aplicación de la moratoria que debe aplicarse en el plazo de 15 días conforme al artículo 13.1, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura.

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. (Arts. 16 a 27)

- Arts. 16 a 19 afectan a la moratoria hipotecaria y al crédito de financiación no hipotecaria.
- **Art. 16.- Definición de vulnerabilidad a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria.**
 - a) Que el beneficiario sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o caída de su facturación de al menos un 40%.
 - b) Conjunto de ingresos de unidad familiar (Artículo 16 RD 8/2020).
- **Art. 17.- Acreditación de las condiciones subjetivas.-** Muy parecidas a las del RD 8/2020, aunque se amplían los supuestos respecto de las viviendas de alquiler, (contratos de arrendamiento, etc)
- **Artículo 18. Definición de la situación de vulnerabilidad económica y acreditación derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.** (Se remite a los supuestos del artículo 16 del propio RD 11/2020), con una serie de especialidades:
 - a) Si la persona es beneficiaria, a su vez, de la moratoria del artículo 7 del RD 8/2020, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo previsto en el artículo 16.c) y d) RD 11/2020 para la suspensión de obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria.
 - b) Si el potencial beneficiario no tiene un préstamo hipotecario pero sí tiene que hacer frente al pago periódico o bien un alquiler de su vivienda habitual, o de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler, aunque ésta fuera objeto de moratoria.
 - c) La concurrencia de los anteriores requisitos se acreditará por el deudor frente al acreedor. Los pagos para la devolución de financiación sin garantía hipotecaria se acredita mediante el contrato.

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. (Arts. 16 a 27)

- **Art. 19.- Moratoria de deuda hipotecaria.** (Se remite a artículos 7 a 16 RD 8/2020) La moratoria se aplica a la deuda sobre a) vivienda habitual, b) Inmuebles afectos a actividad económica y c) Inmuebles arrendados sobre los cuales se haya dejado de percibir la renta desde le entrada en vigor del Estado de alarma.
- **Art. 20.- Aplicación del artículo 3 del RD 8/2020 a las entidades locales.** (Destino del superávit de las entidades locales correspondiente a 2.019 y aplicación en 2.020)
- **Art. 21.- Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.** Destinada a la suspensión temporal de las obligaciones contractuales que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de este RD. IGUAL A FIADORES Y AVALISTAS, cumpliendo requisitos del artículo 16 RD 11/2020.
- **Art. 22.- Fiadores o avalistas.** Pueden pedir que se agote el patrimonio del deudor principal aun cuando se hubiera renunciado expresamente al beneficio de excusión.
- **Art. 23.- Solicitud de la suspensión.** (Hasta un mes después del fin de vigencia del estado de alarma). Hay que acompañar la documentación del artículo 17.
- **Art. 24.- Concesión de la suspensión.** Una vez realizada la solicitud y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, se procede a la suspensión de las obligaciones derivadas del crédito.
- Surte efectos desde la solicitud y no requiere de acuerdo entre las partes. Si el derecho está inscrito en algún Registro debe inscribirse.
- Suspensión tres meses ampliables por acuerdo del Consejo de Ministros.
- Posibilidad de novación

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. (Arts. 16 a 27).

- No se formalizan los instrumentos notariales, lo cual no impide la suspensión.
- Aranceles bonificados en un 50% con un mínimo de 25 euros y máximo de 50 euros.
- Los derechos arancelarios de los Registradores serán de 6 euros.
- Se satisfacen por el acreedor.
- **Art. 25.- Efectos de la suspensión.**
 - No posibilidad de exigir el pago de cuotas, ni capital ni intereses.
 - No de devengan intereses, ni ordinarios ni de demora.
 - Fecha de vencimiento se amplía.
 - La suspensión en el pago de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el RDL.
- **Art. 26.- Consecuencias de la actuación fraudulenta.** (Idénticas a las del artículo 16 del RDL 8/2020).
- **Artículo 27.- Régimen de supervisión.- (Competentes las entidades bancarias)**