



## EL PUNTO DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR (PIC) DE HUETOR SANTILLÁN INFORMA:

### **¿En qué consiste la MORATORIA DE HIPOTECAS por el coronavirus?**

Los hogares más afectados por la crisis del coronavirus cuentan ya con varias medidas para poder seguir pagando su hipoteca pese a que sus ingresos se hayan reducido. A la **moratoria de hipotecas** aprobada hace unas semanas por el Gobierno (que posteriormente **se amplió** para dar cabida a otros colectivos –como **autónomos y propietarios de viviendas alquiladas**- y otro tipo de productos de financiación, como los préstamos personales) se suma ahora una **iniciativa promovida por la banca**: un **aplazamiento de hasta 12 meses** en el pago de las hipotecas y préstamos al consumo para quienes haya visto mermados sus ingresos por el COVID-19, pero no entren dentro de los parámetros de las medidas adoptadas por el Ejecutivo o quieran complementar esa ayuda pública.

### **¿Qué es una moratoria de hipotecas?**

Una moratoria de hipotecas –o de cualquier otro préstamo- consiste, en pocas palabras, en ofrecer al cliente **la posibilidad de aplazar los pagos de la hipoteca** durante un período de tiempo.

### **¿Cuándo se puede solicitar la moratoria?**

Los deudores hipotecarios que consideren que se encuentran en un supuesto de vulnerabilidad podrán solicitar de su entidad de crédito la moratoria desde el 19 de marzo del presente año hasta quince días después del fin de la vigencia del **Real Decreto-ley 8/2020**.

### **¿Qué requisitos hay que cumplir para acogerse a la moratoria de hipotecas por el coronavirus?**

La moratoria de hipotecas por el coronavirus está pensada, según consta en el Real Decreto aprobado por el Ejecutivo, para deudores en situación de “vulnerabilidad”. Por tanto, no se tratará de una moratoria universal, sino que solo será de aplicación para:

- **Trabajadores por cuenta ajena o autónomos**
- **Hipotecas sobre la vivienda habitual**, sobre **inmuebles vinculados a la actividad económica** que desarrollen los trabajadores autónomos (profesionales o empresarios) y sobre **viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler** para las que el deudor hipotecario, propietario y arrendador, haya dejado de percibir la renta.

Además de cumplir con uno de los parámetros anteriores, será necesario que quienes pidan la moratoria de hipotecas por el COVID-19 se encuentren dentro de determinados parámetros económicos y familiares. En resumen, estos son los **requisitos** que se deben cumplir para poder acogerse a la moratoria de hipotecas por el coronavirus:



- Que el deudor haya pasado 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” de sus ventas.
- Que **los ingresos de los miembros de la unidad familiar** no superen, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el límite de **tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)**. Este límite se incrementará en 0,1 veces por cada hijo a cargo (o en 0,15 veces si la unidad familiar es monoparental) o por cada persona mayor de 65 años que sea miembro de la unidad familiar. El límite subirá a cuatro veces el IPREM si la familia tiene un miembro con discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad que le incapacite, o a cinco veces el IPREM si la persona a cargo tiene parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, entre otros supuestos.
- Que **la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, representen el 35% (o más) de los ingresos netos** de todos los miembros de la unidad familiar.
- Que se haya producido una **“alteración significativa” de las circunstancias económicas** de la unidad familiar como consecuencia de la emergencia sanitaria, lo que pasa por uno de estos supuestos:

1. Que el esfuerzo que supone la carga hipotecaria en los ingresos del hogar se haya multiplicado, al menos, por 1,3.

2. Que se haya producido una caída “sustancial” de las ventas (al menos del 40%).

### Cómo pedir la moratoria de hipotecas por el coronavirus

Para **pedir la moratoria de hipotecas** por el coronavirus, tendrás que dirigirte a tu banco y presentar una serie de documentos que certifiquen que cumples con los requisitos previstos por ley:

- **Si te has quedado en paro**, un certificado de la entidad que gestione tus prestaciones donde se indique cuánto cobras cada mes.
- **Si eres un trabajador por cuenta propia** (un autónomo), un certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria –o el órgano competente en cada comunidad- que indique el cese de la actividad.
- Para indicar el **número de personas que viven en tu hogar** (y sus particularidades) deberás presentar el libro de familia (o documento que acredite la pareja de hecho), el certificado de empadronamiento de cada persona y la declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad en caso de que fuera necesario.
- Para indicar que eres **titular de la casa**, una nota simple de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, y las escrituras de compraventa y de la hipoteca.
- Una **declaración** en la que certifiques que cumples con los requisitos que impone la ley.

Una vez solicitada, **tu banco tendrá 15 días para concederte la moratoria** de hipoteca por la crisis del COVID-19.



Si no cumples con los requisitos para pedir la moratoria de hipotecas por el coronavirus, tienes tres **ALTERNATIVAS** para aplazar tus pagos:

### Pedir un aplazamiento de hipoteca

Entre las alternativas a la moratoria de hipotecas por el coronavirus, la única que también ha surgido como consecuencia de la crisis del COVID-19 ha sido el **aplazamiento de hipoteca** que los **bancos españoles en su conjunto** concederán a aquellos clientes que se hayan visto “afectados económicamente” por la situación actual.

La iniciativa tiene ciertas particularidades que debes tener en cuenta:

- No se plantea solo como una solución para quienes no puedan pedir la moratoria de hipotecas, sino que podrá ser solicitada también como un complemento.
- A priori, no se establece un listado de requisitos para poder pedir el aplazamiento de hipotecas: **será cada banco el que analice cada caso** según sus criterios.
- Las fórmulas que se utilizarán para materializar este aplazamiento pueden ser muy distintas: **desde un préstamo, hasta un cambio en el contrato o cualquier otra fórmula “financieramente equivalente”**.
- El aplazamiento tendrá una duración de **hasta 12 meses** en los que el hipotecado **no pagará capital, pero sí pagará intereses**: es decir, no dejará de pagar la hipoteca, pero reducirá considerablemente la cuota.

Además, también se ha acordado ofrecer **un aplazamiento similar, pero para préstamos personales**, que en este caso tendría una duración máxima de **seis meses**.

### Pedir una carencia de hipoteca

Tal y como te explicamos en detalle en nuestro artículo sobre qué es la carencia de una hipoteca, este mecanismo te permitirá disponer de un período en el que pagarás menos cada mes. Las carencias pueden ser de dos tipos:

- **Carencia total:** con esta modalidad, no pagarás nada, ni capital ni intereses.
- **Carencia parcial:** solo pagarás intereses al banco, pero no tendrás que devolver el capital mientras dure este período.

Para poder solicitar una carencia de hipoteca, la opción de solicitar este mecanismo debería constar en tu contrato, aunque también puedes intentar negociarlo de tú a tú con tu banco.

### Ampliar el plazo de amortización de tu hipoteca

Ampliar el plazo de amortización de una hipoteca te permitirá reducir la cuota que pagas cada mes, por lo que puede ser una alternativa a la carencia de una hipoteca. Eso sí, esta opción tiene algunos inconvenientes:

- Al alargar el plazo de devolución, también aumentarán los intereses que tendrás que pagar a tu banco.



- Para poder alargar el plazo tendrás que realizar una novación de la hipoteca (es decir, un cambio de condiciones), lo que implica una serie de gastos: costes de notario y registro (que están bonificados por ley) y una comisión por novación que puede aplicar el banco y que tiene un límite máximo del 0,1% del capital que esté pendiente de amortizar.

### ¿Qué diferencia hay entre una moratoria de hipotecas y una carencia?

La moratoria de hipotecas es muy similar a la carencia: CON AMBAS SE CONSIGUE EL APLAZAMIENTO DEL PAGO DE UNA HIPOTECA. Ahora bien, en el caso de la moratoria de hipotecas por el **COVID-19**, estaríamos ante un caso con algunas diferencias:

La carencia de una hipoteca es una ventaja que ofrecen los préstamos de algunos bancos, que se puede negociar individualmente con cada entidad o que se puede solicitar por motivos de vulnerabilidad económica. En cambio, la moratoria por el COVID-19, es el Gobierno quien la impone, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

Normalmente, las hipotecas con carencia suelen ofrecer un aplazamiento de los pagos de hasta 18 o 24 meses. En el caso de la moratoria de hipotecas por el coronavirus, la medida solo se aplicará, inicialmente, durante un mes.

En el caso de la carencia de hipotecas, existen dos versiones a aplicar: la parcial (en la que solo se pagan intereses, pero no capital) y la total (en la que no se paga nada). Todo hace pensar que la moratoria de hipotecas por el COVID-19 eximiría totalmente del pago de las cuotas a los afectados por esta crisis, por lo que se asemejaría más a una carencia total que a una parcial.

Lo que ocurre después de la moratoria de hipotecas por el coronavirus depende de lo establecido por el Gobierno: por ejemplo, no se podrán devengar intereses por el tiempo que dure la moratoria y tampoco se podrá cobrar un interés distinto al habitual durante este aplazamiento del pago. En el caso de las carencias de hipotecas, el plazo total de devolución no aumenta, por lo que la cuota que se paga cuando termina ese período, aumenta. Además, en este caso, los bancos tienen libertad para exigir requisitos extra al cliente durante el tiempo que dure: por ejemplo, pueden subir el interés que cobran (en el caso de las parciales) o pedir una vinculación extra.

Lo más recomendable es que, en caso de duda, o si le ofrecen algo diferente, haga su consulta en el Servicio de Consumo de su localidad.

Medios habilitados para la asistencia telemática:

Telf. Fijo: **858712450** / Correo Electrónico: [consumogranada@gmail.com](mailto:consumogranada@gmail.com)  
**DE LUNES A VIERNES DE 10 A 13 HORAS** (durante estado de Alarma)

Técnica de Consumo: Teresa García.