

**NOTA INFORMATIVA A CLIENTES: MEDIDAS RELATIVAS AL ÁMBITO
HIPOTECARIO Y CREDITICIO, ASÍ COMO CONTRACTUAL
INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO.**

Ayer os informábamos que se había publicado el 01-04-20 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, y puesto que comprende muy diversas cuestiones, os decíamos que íbamos a preparar un análisis por materias en varias circulares.

En esta ocasión, la dedicamos a las **medidas hipotecarias y crediticias, por un lado, y a medidas en el ámbito de la contratación, por otro** (arts. 16 a 27, y art. 36):

A) Medidas hipotecarias y crediticias:

Se amplía el **plazo de suspensión** de las obligaciones del deudor a tres (3) meses y se realizan previsiones técnicas para facilitar la aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual. En especial, se aclara que las cuotas suspendidas no se deben liquidar una vez finalizada la suspensión, sino que todos los pagos futuros se deben posponer lo que haya durado la suspensión.

La moratoria de la **deuda hipotecaria** del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, inicialmente prevista para la vivienda habitual de las personas físicas, se extiende ahora a dos nuevos colectivos: (i) el de los autónomos, empresarios y profesionales respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica, y (ii) a las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

Asimismo, de forma paralela a la financiación hipotecaria de la vivienda, se amplía el alcance de la moratoria a los créditos y préstamos no hipotecarios que mantengan las personas en situación de vulnerabilidad económica, incluyendo los créditos al consumo.

Para compatibilizar esta nueva moratoria con la hipotecaria del Real Decreto-ley 8/2020 y la moratoria del alquiler de este Real-Decreto-ley que ahora comentamos, se ajusta el régimen de acreditación de esta moratoria no hipotecaria con dos finalidades. En primer lugar, se establece que no se tenga en cuenta la

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

aplicación de una posible moratoria hipotecaria o de alquiler a efectos de calcular si se ha alcanzado o no el límite de la carga hipotecaria o la renta arrendaticia del 35% de los ingresos. En segundo lugar, se pretende abarcar los diversos casos de quienes no hagan frente a deudas hipotecarias o una renta arrendaticia, deban hacer frente a uno o varios préstamos que le suponen más de un 35% de sus ingresos.

El concepto de **“vulnerabilidad económica”** a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria queda establecido por los siguientes requisitos:

- 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%.
- 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).
 - ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, 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.
 - 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%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.

www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

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.

- c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% 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 del COVID-19, 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 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Asimismo, 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.

El **ámbito objetivo** de aplicación de la moratoria hipotecaria será:

- 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

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

En cuanto a los **contratos de crédito sin garantía hipotecaria**, se establecen medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma que ya hemos definido más arriba para la moratoria hipotecaria, como consecuencia de la crisis del COVID-19.

Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los **fiadores y avalistas** del deudor principal en los que concurran las mismas circunstancias señaladas de vulnerabilidad económica. Asimismo, se elimina la renuncia al beneficio de excusión de bienes del deudor principal, aun cuando estuviera pactada en contrato, estableciendo que los fiadores o avalistas podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada.

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán solicitar del acreedor, hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones.

Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la **documentación** que se enumera a continuación:

- 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.
- 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, 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.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

- 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.
 - ii. Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.
- e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.
- f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Se prevé la posible sustitución de la documentación antedicha por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, en caso de que no pueda aportarse la documentación requerida. 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.

Los **efectos de la suspensión** son los que se relacionan seguidamente:

- a) El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.
- b) No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

B) Medidas contractuales.

Al margen de las medidas sobre contratos crediticios mencionados al hilo del anterior punto, el Real Decreto-ley 11/2020 establece una serie de medidas aplicables a los **contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios y a los contratos de viajes combinados**. Es decir, en el ámbito de los consumidores y usuarios.

Cuando sea imposible la ejecución del **contrato de compraventa o de prestación de servicios** a consecuencia de la aplicación de las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma, los consumidores y usuarios dispondrán de un plazo de catorce (14) días para solicitar la resolución del contrato. Este derecho se encuentra supeditado a que no se alcance una propuesta de revisión del contrato satisfactoria para ambas partes durante un plazo de sesenta (60) días desde la imposibilidad de ejecución del contrato en cuestión.

Es fundamental, a nuestro juicio, que quede constancia escrita de la solicitud de resolución del contrato y, por ello mismo, recomendamos realizarla no sólo por escrito sino también por un medio que permita probar el envío y, si es posible, también la entrega.

En los contratos de prestación de servicio de los denominados de tracto sucesivo, no se devengará el pago de nuevas cuotas hasta que el servicio pueda volver a prestarse con normalidad.

En el caso de **contratos de viajes combinados**, el consumidor o usuario podrá optar por (i) solicitar el reembolso, o (ii) hacer uso del bono que le entregará el organizador o, en su caso, el minorista. Dicho bono lo podrá utilizar en el plazo de un (1) año desde la terminación del estado de alarma. En caso de no utilizarse durante ese periodo, el consumidor podrá ejercitar el derecho de reembolso.

Quedamos como siempre a vuestra disposición para cualquier cuestión o aclaración.

Zaragoza, a 3 de abril de 2020.