

El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, adopta determinadas medidas urgentes dirigidas a asegurar la protección de los deudores hipotecarios, para que puedan acceder a una moratoria en el pago de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales, y de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, conforme al artículo 19 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19.

Del mismo modo, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, establece medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

El Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero ha ampliado el plazo para solicitar moratorias y ha establecido que podrán solicitar la aplicación de cualquier moratoria hasta un **máximo acumulado de nueve meses** tanto quienes no hubieran solicitado previamente la moratoria o suspensión, como quienes hubieran disfrutado de una o varias moratorias legales o acogidas a acuerdos sectoriales por un plazo total acumulado inferior a nueve meses.

A continuación se exponen, resumidamente, los requisitos, trámites y documentación requeridos para poder acogerse a los beneficios de dichas normativas y sus principales notas características:

Requisitos de los solicitantes de la moratoria de deuda hipotecaria

1.- Las medidas previstas para la moratoria de deuda hipotecaria se aplicarán a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que estén vigentes y que se hayan formalizado en fecha anterior al 18 de marzo de 2020, cuando el deudor hipotecario se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en el artículo 16 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y que quedan definidos por el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

a) Que el deudor hipotecario 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 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.

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.

c) Que el total de las cuotas hipotecarias 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 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

2.- Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas por el deudor hipotecario.

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.

Requisitos de los solicitantes de la suspensión de obligaciones derivadas de contratos de préstamo o crédito sin garantía hipotecaria

1.- Las medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que esté vigente y que se haya formalizado con fecha anterior al día 2 de Abril de 2020, se aplicarán al deudor que se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en el artículo 16 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y que quedan definidos por el cumplimiento conjunto de las condiciones detalladas en el apartado anterior.

Además, deberán tenerse en cuenta las siguientes especialidades:

a) Si el deudor fuera beneficiario a su vez de la moratoria de deuda hipotecaria, no se tendrá en cuenta su aplicación a los efectos del cálculo previsto en los apartados 1.c) y d) anteriores.

b) Si el deudor tuviera que hacer frente al pago periódico, o bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, o ambas simultáneamente, a efectos de los referidos cálculos de los apartados 1.c) y d) anteriores, se sustituirá el importe e la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria conforme al artículo 3 del Real Decreto ley 11/2020, de 31 de marzo. Asimismo, a efectos del cálculo de la carga hipotecaria conforme a dichos apartados, se utilizará la suma total de dichos importes, o del único préstamo sin garantía hipotecaria si no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual.

2.- La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior se acreditará por el deudor ante el acreedor mediante la presentación de la documentación que se detalla en el siguiente apartado. El importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera.

3.- Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, con las mismas condiciones que las establecidas por el deudor hipotecario. Los fiadores o avalistas a los que les resulte de aplicación la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo/crédito sin garantía hipotecaria podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Acreditación de la situación de vulnerabilidad

El solicitante deberá presentar al Banco los siguientes documentos:

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

5.- 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.

6.- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes (incluida en el documento de solicitud).

Efectos de la moratoria o suspensión

1.- La solicitud de moratoria conllevará la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito o préstamo durante un plazo máximo de **nueve meses para quienes no hubieran solicitado previamente la moratoria, o por un plazo inferior para quienes hubieran disfrutado previamente de una o varias moratorias sin exceder de un total acumulado de nueve meses.** Durante el periodo de vigencia de la moratoria no se aplicará la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo o crédito.

2.- Durante el periodo de vigencia de la moratoria la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje. Tampoco se devengarán intereses, ni ordinarios, ni de demora.

3.- Como consecuencia de la suspensión, **la fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará por el tiempo de duración de ésta**, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. **En el caso de que se aplique la moratoria a la deuda hipotecaria deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad el acuerdo de ampliación del plazo inicial**, lo que podrá llevarse a cabo por la entidad acreedora de conformidad con lo previsto en la Disposición adicional decimoquinta del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable: Banco de Sabadell, S.A. con domicilio social: Avda. Óscar Esplá, núm. 37, 03007 Alicante. Datos de contacto del Delegado de Protección de Datos: DataProtectionOfficer@bancsabadell.com

Finalidades y legitimación: La finalidad principal es la gestión y el desarrollo de la solicitud/contrato/operación basada su legitimación en la propia ejecución de la solicitud/contrato/operación. Para el resto de finalidades ver el siguiente apartado sobre Información adicional.

Destinatarios: No se cederán datos a terceros salvo obligación legal o en el caso que haya otorgado su consentimiento en virtud de un acuerdo específico establecido con el Banco.

Procedencia de los datos: Datos de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias procedentes de Sistemas Comunes de Información Crediticia; y, en el caso de que se lo haya autorizado: datos que obren en entidades del grupo Banco Sabadell o terceras entidades y Tesorería General de la Seguridad Social.

Derechos: Puede dirigirse por escrito a la unidad [Derechos Protección de Datos](#) del banco a través de su domicilio social u oficinas o a través de la dirección de correo

electrónico siguiente: Ejercicioderechosprotecdatos@bancsabadell.com, con la finalidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación y portabilidad y para ejercitar el derecho a oponerse a decisiones individuales automatizadas que puedan afectarles significativamente o comportarles efectos jurídicos, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la UE 2016/679.

Asimismo, en el caso que el interesado lo entienda necesario puede dirigirse a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es) con el fin de salvaguardar sus derechos.

Información adicional: Puede/n obtener información adicional en el Anexo publicado en la web del banco (www.bancsabadell.com, apartado “Información a clientes” “Anexo información detallada sobre protección de datos de carácter personal”) o en cualquiera de las oficinas del Banco.

Acuso recibo sólo a efectos informativos
Fdo. (prestatarios/afiadores/hipotecantes)^{***}
Fecha

(*) 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.

(**) Se define como “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.

(***) Consignar nombre y apellidos de los firmantes.