

El Reial decret llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19, adopta determinades mesures urgents dirigides a assegurar la protecció dels deutors hipotecaris, perquè puguin accedir a una moratòria en el pagament del deute hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge habitual, d'immobles afectes a l'activitat econòmica que desenvolupin empresaris i professionals, i d'habitatges diferents de l'habitual en situació de lloguer, d'acord amb l'article 19 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pels que pateixen extraordinàries dificultats per atendre'n el pagament com a conseqüència de la crisi del COVID-19.

Així mateix, el Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, estableix mesures que condueixen a procurar la suspensió temporal de les obligacions contractuals derivades de tot préstec o crèdit sense garantia hipotecària (incloent-hi targetes de crèdit) contractat per una persona física que es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica com a conseqüència de la crisi sanitària provocada pel COVID-19.

A continuació, s'exposen, resumidament, els requisits, tràmits i documentació requerits per poder acollir-se als beneficis d'aquestes normatives i les seves principals notes característiques:

Requisits dels sol·licitants de la moratòria de deute hipotecari

1.- Les mesures previstes per a la moratòria de deute hipotecari s'aplicaran al deutor hipotecari que es trobi en els supòsits de vulnerabilitat econòmica que estableix l'article 16 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, i que queden definits pel compliment conjunt de les condicions següents:

a) Que el deutor hipotecari passi a estar en situació d'atur o, en cas de ser empresari o professional, pateixi una pèrdua substancial dels seus ingressos o una caiguda substancial en la seva facturació de, com a mínim, un 40%.(*)

b) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar (**) no superi, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:

i. Amb caràcter general, el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples mensual (a partir d'ara, IPREM).

ii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec a la unitat familiar. L'increment aplicable per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.

iii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.

iv. En cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per dur a terme una activitat laboral, el límit previst al subapartat i) serà de quatre vegades l'IPREM, sense perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.

v. En cas que el deutor hipotecari sigui una persona amb paràlisi cerebral, amb una malaltia mental o amb una discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o una persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el seu

cuidador per dur a terme una activitat laboral, el límit previst al subapartat i) serà de cinc vegades l'IPREM.

c) Que el total de les quotes hipotecàries més les despeses i subministraments bàsics sigui superior o igual al 35 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. A aquest efecte, s'entendrà per «despeses i subministraments bàsics» l'import del cost dels subministraments d'electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent, els serveis de telecomunicació fixa i mòbil i les contribucions a la comunitat de propietaris. Només tenen la consideració de «despeses i subministraments bàsics» els subministrats en l'habitatge habitual de la unitat familiar.

d) Que, a conseqüència de l'emergència sanitària, la unitat familiar hagi sofert una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques en termes d'esforç d'accés a l'habitatge. Amb aquesta finalitat, s'entendrà que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representi el total de la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per, com a mínim, 1,3.

2.- Aquestes mateixes mesures també s'aplicaran als fiadors i avaladors del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes pel deutor hipotecari.

Els fiadors, avaladors i hipotecants no deutors que es trobin en els supòsits de vulnerabilitat econòmica poden exigir que l'entitat esgoti el patrimoni del deutor principal, sense perjudici de l'aplicació a aquest, si escau, de les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, tot i que en el contracte hagin renunciat expressament al benefici d'excussió.

Requisits dels sol·licitants de la suspensió d'obligacions derivades de contractes de préstec o crèdit sense garantia hipotecària

1.- Les mesures que condueixen a procurar la suspensió temporal de les obligacions contractuals derivades de tot préstec o crèdit (incloent-hi targetes de crèdit) sense garantia hipotecària que estigui vigent a partir del dia 2 d'abril de 2020, s'aplicaran al deutor que es trobi en els supòsits de vulnerabilitat econòmica que estableix l'article 16 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, i que queden definits pel compliment conjunt de les condicions detallades en l'apartat anterior.

A més, s'han de tenir en compte les especialitats següents:

a) Si el deutor és beneficiari, al seu torn, de la moratòria de deute hipotecari, no es tindrà en compte la seva aplicació a l'efecte del càlcul previst en els apartats 1.c) i d) anteriors.

b) Si el deutor ha de fer front al pagament periòdic d'una renda per lloguer del seu habitatge habitual, o bé de qualsevol tipus de finançament sense garantia hipotecària respecte d'una entitat financera, o ambdues simultàniament, a l'efecte dels referits càlculs dels apartats 1.c) i d) anteriors, se substituiran l'import i la quota hipotecària per la suma total d'aquests imports, incloent-hi la renda per lloguer, encara que sigui objecte de moratòria d'acord amb l'article 3 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març. Així mateix, a fi de calcular la càrrega hipotecària d'acord amb aquests apartats, s'ha de fer servir la suma total d'aquests imports, o de l'únic préstec sense garantia hipotecària si no ha de fer front al pagament periòdic d'una renda per lloguer del seu habitatge habitual.

2.- La concurrència de les circumstàncies a què es refereix el paràgraf anterior s'ha d'acreditar per part del deutor davant el creditor mitjançant la presentació de la documentació que es detalla en l'apartat següent. L'import dels pagaments periòdics per a la devolució del finançament sense garantia hipotecària s'ha d'acreditar mitjançant l'aportació del corresponent contracte subscrit amb l'entitat financera.

Acreditació de la situació de vulnerabilitat

El sol·licitant ha de presentar al banc els documents següents:

1.- En cas de situació legal d'atur, mitjançant un certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figurei la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

2.- En cas de cessament d'activitat dels treballadors per compte propi, mitjançant un certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

3.- Nombre de persones que habiten l'habitatge:

I. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.

II. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

III. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per dur a terme una activitat laboral.

4.- Titularitat dels béns:

I. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.

II. Escripcions de compravenda de l'habitatge habitual, de l'habitatge de lloguer o de l'immoble afecte a l'activitat econòmica i de concessió del préstec o préstecs amb garantia hipotecària en cas que se sol·liciti una moratòria del deute hipotecari.

5.- En cas que se sol·liciti la moratòria del deute hipotecari pel préstec hipotecari per un habitatge de lloguer, s'ha d'aportar el corresponent contracte d'arrendament.

6.- Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per tal de considerar-se sense recursos econòmics suficients.

7.- Si el sol·licitant de la moratòria no pot aportar algun dels documents requerits en els apartats 1 a 5 anteriors, pot substituir-lo mitjançant una declaració responsable que inclogui la justificació expressa dels motius, relacionats amb les conseqüències de la crisi del COVID-19, que li impedeixen aquesta aportació. Després de la finalització de l'estat d'alarma i les seves pròrrogues disposarà del termini d'**un mes** per aportar els documents que no hagi facilitat.

Efectes de la moratòria o suspensió

1.- La sol·licitud de moratòria comportarà la suspensió automàtica de les obligacions derivades del crèdit, el pagament mensual de la liquidació de la targeta de crèdit o préstec durant el termini de **tres mesos** i la consegüent inaplicació durant el període de vigència de la moratòria de la clàusula de venciment anticipat que consti en el contracte de préstec o crèdit.

La durada de la suspensió pot ser ampliada per acord del Consell de Ministres.

2.- Durant el període de vigència de la moratòria l'entitat creditora no pot exigir el pagament de la quota ni cap dels conceptes que la integren (amortització del capital o pagament d'interessos), ni íntegrament ni en un percentatge. Tampoc no es meritaren interessos, ni ordinaris ni de demora.

3.- Com a conseqüència de la suspensió, **la data de venciment acordada en el contracte s'ampliarà pel temps de durada d'aquesta**, sense cap modificació de la resta de les condicions pactades. **En cas que s'apliqui la moratòria al deute hipotecari, s'ha de formalitzar en escriptura pública i inscriure's en el Registre de la Propietat l'acord d'ampliació del termini inicial.**

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE CARÀCTER PERSONAL

Responsable: Banco de Sabadell, S.A., amb domicili social a: av. Óscar Esplá, núm. 37, 03007 Alacant. Dades de contacte del delegat de protecció de dades: DataProtectionOfficer@bancsabadell.com.

Finalitats i legitimació: La finalitat principal és la gestió i el desenvolupament de la sol·licitud/contracte/operació, i la seva legitimació està basada en la mateixa execució de la sol·licitud/contracte/operació. Per a la resta de finalitats, cal veure l'apartat "Informació addicional".

Destinataris: No se cediran dades a tercers excepte obligació legal o en el cas que hagi atorgat el seu consentiment en virtut d'un acord específic establert amb el banc.

Procedència de les dades: Dades de compliment o incompliment d'obligacions dineràries procedents de sistemes comuns d'informació creditícia; i, en cas que ho hagi autoritzat, dades que consten en entitats del grup Banc Sabadell o terceres entitats i Tresoreria General de la Seguretat Social.

Drets: Es pot dirigir per escrit a la unitat [Drets Protecció de Dades](#) del banc a través del seu domicili social o oficines o a través de l'adreça de correu electrònic següent: Ejercicioderechosprotecdatos@bancsabadell.com, amb la finalitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, oposició, supressió, limitació i portabilitat i per exercir el dret d'oposar-se a decisions individuals automatitzades que el puguin afectar significativament o comportar-li efectes jurídics, d'acord amb l'article 22 del Reglament de la UE 2016/679.

Així mateix, en cas que l'interessat ho entengui necessari, es pot adreçar a l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (www.agpd.es) per tal de salvaguardar els seus drets.

Informació addicional: Pot/poden obtenir informació addicional en l'annex publicat al web del banc (www.bancsabadell.com, apartat “Informació a clients”, “Annex informació detallada sobre protecció de dades de caràcter personal”) o a qualsevol de les oficines del banc.

Acuso recepció només a tall informatiu

Firmat: (prestataris/fiadors/hipotecants)***

Data:

(*) Tindran la consideració d'empresaris i professionals les persones físiques que compleixin les condicions que preveu l'article 5 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

(**) Es defineix com a “unitat familiar” la que està composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin a l'habitatge.

(***) Cal consignar nom i cognoms dels signants.