Información para pymes en relación al COVID-19

Paterna [CIUDAD DE EMPRESAS]

MORATORIA EN EL PAGO DE LAS HIPOTECAS O PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE LOCALES AFECTOS A ACTIVIDAD ECONÓMICA

(actualizado a 1 de abril de 2020)

¿EN QUÉ CONSISTE?

Una de las medidas que ha aprobado el Gobierno para luchar contra el impacto económico y social derivado del coronavirus han sido las ayudas destinadas a la moratoria de las hipotecas de la vivienda habitual. El Real decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo ha ampliado esta medida para dar cabida a los autónomos, permitiendo que, tanto estos como empresarios y profesionales puedan pedir una moratoria de la hipoteca de los inmuebles afectos a su actividad económica (locales comerciales, oficinas…).

Esta moratoria supone la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo acordado con la entidad bancaria (hasta 3 meses). Durante la moratoria:

- Es inaplicable la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario.
- La entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje.
- No se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria
- La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. Es, decir, las cuotas suspendidas no se abonan al finalizar la suspensión, sino que todos los pagos restantes se posponen por idéntico periodo.

¿CUÁL ES SU DURACIÓN?

La solicitud de la moratoria conlleva la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de **tres meses**, que podrá mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS?

No todos los trabajadores por cuenta propia pueden acogerse a esta medida. Para poder aplazar estos pagos, el autónomo debe encontrarse en **situación de vulnerabilidad** económica.

¿Qué significa en la práctica pertenecer a un "colectivo vulnerable"? Para el autónomo/as implica cumplir con **todos** estos requisitos:

a) Que el empresario o profesional haya sufrido una **pérdida sustancial de sus ingresos** o una **caída sustancial en su facturación de al menos un 40%**.

b) Que el total de la cuota más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y contribuciones a la comunidad de propietarios) tiene que resultar **superior o igual al 35 por ciento de los ingresos netos d**el conjunto de los miembros de la unidad familiar

c) Que como consecuencia de la emergencia sanitaria se haya producido una alteración significativa de las circunstancias económicas y el esfuerzo que represente la carga hipotecaria (entendida como la suma de las cuotas de los bienes inmuebles) sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

d) 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:

- El límite de tres veces el **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples** mensual (IPREM: un índice empleado en España como referencia para concesión de ayudas y subvenciones), que es de 537,84. Es decir, no debe superar la cantidad de 1.613,52 euros al mes.
- Este límite se incrementará en 0,1 veces por cada hijo a cargo (o en 0,15 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% o a cinco veces si la persona a cargo tiene parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual.

(*) 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.

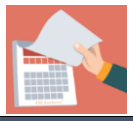
¿CUÁNDO SE PUEDE SOLICITAR?

Las solicitudes de moratoria podrán presentarse desde el día siguiente a la entrada en vigor del real decreto-ley 8/2020, esto es desde el 19 de marzo de 2020, **hasta quince días después del fin de la vigencia del estado de alarma.**

La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la morosidad hipotecaria serán satisfechos en todo caso por la entidad financiera y se bonificarán con el 50%

¿CUÁNDO SE OBTIENE?



Una vez presentada la documentación correspondiente, la entidad de crédito dispondrá de un **plazo de quince días** para implementar la moratoria.

¿QUÉ DOCUMENTACIÓN HAY QUE APORTAR?

Para acogerse a esta moratoria, se deberá acudir a la entidad financiera donde se está pagando el préstamo y presentar la solicitud (disponible en la entidad bancaria), así como toda la documentación que acredite que cumple con los requisitos previstos en la ley y que se está al corriente en el pago de las cuotas anteriores. Estos documentos son, entre otros:

- En el caso de **cese de actividad** de los autónomos, mediante certificado expedido por la Agencia Tributaria Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, que acredite el cese de la actividad.
- Para acreditar **la titularidad de los bienes** será necesario una nota simple del registro de la Propiedad, la escritura de compraventa de la casa y del préstamo hipotecario.
- Para indicar el **número de personas que forman la unidad familiar** tendrá que presentar el libro de familia, el certificado de empadronamiento de cada persona y la declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad si se encuentra dentro de esas circunstancias.
    - ✓ Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
    - ✓ 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.
    - ✓ Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos para la tramitación de la solicitud, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. 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.

¿DÓNDE SE PUEDE OBTENER LA DOCUMENTACIÓN?

Las entidades bancarias cuentan con oficinas abiertas al público, pero también ofrecen a los clientes la atención online/telefónica para resolver dudas sobre la moratoria e incluso recogen en sus webs los formularios (solicitud) para pedirla.

- **La Nota Simple** del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, puede solicitarla por correo electrónico al Registro de la Propiedad donde tenga inscrita su vivienda habitual o, en su caso, a cualquiera de los Registros de la ciudad donde tenga su residencia habitual incorporando necesariamente fotocopia del DNI de la persona sobre la que se deba expedir la información o, en su caso, de todos los miembros de la unidad familiar.
- El **Certificado de situación en el censo de actividades** económicas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Se puede obtener **CLICANDO AQUÍ**
- El **certificado de empadronamiento**, que en el caso de Paterna se puede tramitar **CLICANDO AQUÍ**

OTRAS CONSIDERACIONES. RESPONSABILIDADES

El deudor que se hubiese beneficiado de la moratoria sin reunir los requisitos previstos en la norma, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que dicha conducta pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no será inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

También se considerará como defraudador aquel trabajador por cuenta propia que altere premeditadamente el funcionamiento habitual de su actividad para situarse dentro de los supuestos de vulnerabilidad económica con el fin de convertirse en beneficiario de esta medida