

APLAZAR LA HIPOTECA

Una de las medidas urgentes que se publicaron el pasado 31 de marzo es la de la moratoria en el pago de las cuotas de hipoteca y resto de financiación no hipotecaria por parte de aquellas personas que con motivo de haber perdido el empleo, estar un ERTE o haber visto reducida su facturación en caso de ser autónomo.

¿En qué consiste la moratoria hipotecaria?

La moratoria consiste en que el préstamo hipotecario queda suspendido durante 3 meses aunque este plazo puede ser ampliado.

Durante este tiempo de suspensión, no se está obligado a realizar ningún tipo de pago de la cuota de préstamo; ni capital ni intereses, así como tampoco se van a generar nuevos intereses ni comisiones.

El plazo de vencimiento de la hipoteca se ampliará en el número de meses que dure la moratoria por lo que la cuota hipotecaria antes y después de la moratoria será la misma.

¿Qué hipotecas se pueden aplazar?

La de la vivienda habitual.

La de inmuebles afectos a actividades económicas

La de viviendas destinadas al alquiler y en las que el arrendador (que no puede ser una sociedad), haya dejado de recibir el alquiler desde la entrada en vigor del Estado de Alarma.

¿Qué requisitos tengo que cumplir?

Estar en situación de desempleo o en caso de ser empresario, la facturación se haya reducido en al menos un 40%

El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria debe ser inferior a 1.685,30 eur en el caso de una familia de 3 miembros y 1.739,08 eur en el caso de 4 miembros. (Se establecen límites mayores para familias monoparentales, con minusvalías o mayores a cargo).

Que el total de las cuotas hipotecarias más los gastos de la vivienda habitual de electricidad, agua, gas y calefacción sea superior al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar.

Que a consecuencia del estado de alarma el porcentaje que resulta de comparar la cuota hipotecaria sobre la renta de la unidad familiar se haya incrementado en 1,3 o en el caso de autónomos cuando se haya reducido su facturación en un 40%.

¿Cómo puedo justificar que cumplo estos requisitos?

Certificado de la prestación o subsidio de desempleo en el que conste la cantidad mensual a percibir.

Modelo 037/036 de baja censal para los autónomos que se hayan dado de baja.

Libro de familia o documento de pareja de hecho.

Certificado de empadronamiento de la unidad familiar.

Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

Escrituras de compra de la vivienda y del préstamo hipotecario.

Declaración responsable de cumplir los requisitos de no disponer de recursos económicos suficientes.

Actualmente las entidades financieras son conscientes de que disponer de toda esta documentación lleva un tiempo, por lo que aquel documento que no se pueda aportar en el momento de la solicitud se pueda entregar dentro del plazo de un mes.

¿Cuándo puedo solicitarlo?

Se puede solicitar hasta un mes después del fin de la declaración del estado de alarma

¿Dónde se hace la solicitud?

Tenemos que dirigirnos a nuestro banco aunque la mayoría permite la presentación por internet y este está obligado a contestarnos en un plazo máximo de 15 días.

La moratoria se deberá formalizar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Esta medida es sin duda muy beneficiosa para muchas familias que de un día para otro han visto reducidos sus ingresos, pero a la par también lo es para las entidades financieras, ya que les evita un problema muy importante que es el nivel de morosidad (deuda vencida y no pagada, ya que a mayor nivel, mayores son las provisiones que deben de dotar) sin embargo, recomendamos revisar que se cumplen todos y cada uno de los requisitos ya que las entidades financieras se reservan el derecho de exigir daños, perjuicios y todos los gastos generados en el expediente por aquellas solicitudes otorgadas indebidamente y es que “la banca siempre gana.”

www.asesoriafranciscoureana.com