

MEDIDAS RELATIVAS A LAS HIPOTECAS

El Consejo de Ministros aprobó ayer el tercer paquete de medidas de apoyo en la crisis del COVID-19 mediante el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo que incluye más de 50 medidas para dar respuesta a la situación generada por la pandemia.

En cuanto a las **MEDIDAS RELATIVAS A LAS HIPOTECAS**, destacan las siguientes:

- Se amplía el plazo de suspensión, el cual pasa de uno a tres meses.
- Para la acreditación de la situación de vulnerabilidad derivada del estado de alarma, bastará una declaración responsable del beneficiario acerca de su situación.
- Las cuotas hipotecarias suspendidas no deberán ser abonadas tras finalizar la suspensión, sino que los pagos suspendidos se pospondrán en idéntico periodo, modificándose, por tanto, el plazo de amortización hipotecaria.
- Se incluye a los autónomos entre los colectivos que pueden beneficiarse de esta moratoria.
- Se establece la posibilidad de una moratoria en los créditos y préstamos no hipotecarios que mantengan las personas en situación de vulnerabilidad, incluyéndose los créditos al consumo.
- Se habilita a las corporaciones locales para que utilicen el superávit de ejercicios anteriores para adoptar medidas de apoyo a los colectivos más vulnerables en materia de vivienda.

AMPLIACIÓN DE LA MORATORIA DE DEUDA HIPOTECARIA

Con la publicación del nuevo RDL 11/2020 también se han visto ampliados los supuestos de la moratoria a la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contraídos. Inicialmente, el RDL 8/2020 únicamente contemplaba el supuesto de vivienda habitual. No obstante, con la publicación del nuevo RDL 11/2020 se amplía también a:

- a. Los inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales.
- b. Las 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 desde la entrada en vigor del Estado de alarma.

AMPLIACION DE LOS SUPUESTOS DE VULNERABILIDAD

De igual modo, con la publicación del nuevo RDL 11/2020 se han visto ampliados los supuestos de vulnerabilidad con respecto al anterior RDL 8/2020, pudiendo acogerse a las medidas quienes cumplan los siguientes requisitos.

- Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo.
- En el supuesto de empresario o profesional, que se sufra una pérdida sustancial de facturación de al menos un 40%

- Que el total de las cuotas hipotecarias, más los gastos y suministros básicos sea igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que la suma total de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3. Entendiéndose como carga hipotecaria la suma de:
 - Hipoteca sobre vivienda habitual
 - Hipoteca sobre inmueble afecto a la actividad profesional que desarrollen los empresarios y profesiones.
 - Hipoteca sobre vivienda que este arrendada habiéndose dejado de percibir la renta desde la entrada en vigor del Estado de alarma.

En Grupo Asesor Ros trabajamos para ayudarles a superar esta situación de crisis, estamos a su disposición para cuantas consultas, aclaraciones y tramites precisen, especialmente el departamento laboral para la presentación de ERTE´s y aplazamientos de Seguridad Social, el departamento fiscal para la tramitación de declaraciones de impuestos y aplazamientos tributarios y el departamento jurídico para cuestiones relativas a procesos mercantiles, hipotecarios, renegociación de alquiler con proveedores y clientes, etc...

Elche, 1 de Abril de 2020