

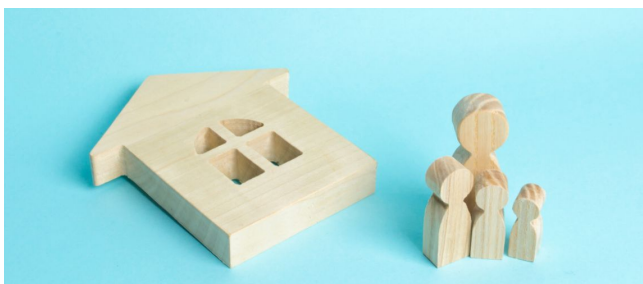
NEWSLETTER CIVIL

CREMADES & CALVO-SOTELO
ABOGADOS

MEDIDAS ADOPTADAS POR LAS ENTIDADES BANCARIAS Y FINANCIERAS EN APOYO A LOS CONSUMIDORES ANTE EL COVID-19

Las entidades bancarias y financieras han adoptado una serie de acciones para intentar aliviar el impacto de la crisis generada ante la aparición del COVID-19 en la economía de los usuarios, mediante la instalación de una serie de facilidades a fin de cubrir obligaciones crediticias.

A través de la aplicación del Real Decreto 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública (en adelante, "RDL 6/2020"); del Real Decreto 7/2020, de 12 de Marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19 (en adelante, "RDL 7/2020"); y del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de Marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 (en adelante, "RDL 8/2020"), las entidades bancarias han desarrollado una serie de mecanismos con el objeto de facilitar la situación económica a aquellos que presenten una mayor vulnerabilidad, a raíz del Estado de Alarma decretado por el Gobierno.



I. MEDIDAS HIPOTECARIAS

A) MODIFICACIÓN EN CONDICIONES DE PAGO

Entidades internacionales que operan fuera del territorio español, han ofrecido la posibilidad de modificar periodos de gracia, prórrogas de pago, plazos, unificación y reestructuración de créditos; congelamiento de cuotas hasta seis meses, 50% de descuento en la tasa de interés para compras en supermercados y droguerías; líneas de financiación para empresas, etc.

B) MORATORIA HIPOTECARIA

- Beneficiarios: deudores, avalistas y fiadores con dificultades para atender el pago a consecuencia de la situación derivada de la propagación del COVID-19.
- Objeto: procurar la moratoria de la deuda hipotecaria de adquisición de vivienda habitual, sobre contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.
- Requisito: encontrarse en situación de vulnerabilidad económica. Tiene lugar cuando:
 - El deudor hipotecario deviene en situación de desempleo.
 - El deudor hipotecario, empresario o profesional, sufre pérdida sustancial de sus ingresos o caída de sus ventas.
 - El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supera en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

- Límite de tres (3) veces el indicador del IPREM mensual.
- Límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo; y en 0,15 veces en caso de familia monoparental.
- Límite se incrementará cuatro (4) veces el IPREM si hay miembros:
 - ❖ Con discapacidad igual o superior al 33%;
 - ❖ Con dependencia o enfermedad que les incapacite a trabajar.
- Límite de cinco (5) veces el IPREM para deudor hipotecario:
 - ❖ Con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual igual o superior al 33%;
 - ❖ Con discapacidad física o sensorial o discapacidad igual o superior al 65%;
 - ❖ Con enfermedad grave que le incapacite - o a su cuidador- para realizar una actividad laboral.
- Cuando la cuota hipotecaria, más gastos y suministros básicos, resulte igual o superior al 35% de los ingresos que perciba el conjunto de los miembros de la familia.
- Cuando la unidad familiar ha sufrido alteración significativa en su economía:
 - ❖ Carga hipotecaria se haya multiplicado por 1,3
 - ❖ Caída sustancial de las ventas al menos del 40%.

¿Cómo solicitar la moratoria hipotecaria?

- 1) **Solicitud:** se dirige a la entidad bancaria solicitando la moratoria en el pago de la hipoteca.
- 2) **Plazo:** hasta quince (15) días después del fin de la vigencia del RDL 8/2020.
- 3) **Documental requerida:** acreditar las circunstancias subjetivas según el caso:
 - Desempleo: certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, reflejando la cuantía mensual percibida.
 - Cese de actividad de autónomos: certificado expedido por la AEAT u órgano análogo de la comunidad autónoma, sobre la base de la declaración de cese de actividad.

- Miembros en la vivienda: libro de familia, documento acreditativo de pareja de hecho, padrón, declaración de discapacidad.
- Titularidad del bien: nota simple del Registro de la propiedad, escrituras de compraventa y de concesión de préstamo.
- Declaración responsable: el deudor declara cumplir con los requisitos exigidos por la ley para considerarse sin recursos económicos suficientes.

4) **Resolución:** la entidad acreedora procederá a implementar la medida en un plazo máximo de quince (15) días tras su solicitud.

5) **Efectos:** suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado e inaplicación tanto del vencimiento anticipado, como del devengo de intereses durante el periodo de vigencia de la moratoria.

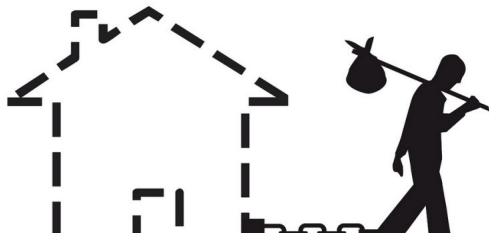
¿Qué ocurre si me beneficio de esta situación cuando no debo?

El deudor beneficiado será responsable de los daños y perjuicios originados -importe que en ningún caso será inferior al beneficio indebidamente obtenido-, debiendo asumir los gastos generados por la aplicación de las medidas de flexibilización, sin perjuicio de la concurrencia de otras responsabilidades.

D) SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS

A través del RDL 6/2020, se modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, y del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Esta Ley 1/2013 fue aprobada con el objeto de atender a las circunstancias excepcionales derivadas de la crisis económica y financiera, que desembocó en que muchas personas que contrataron un préstamo hipotecario para adquirir su vivienda habitual se encontraran en dificultad de afrontar su obligación de pago.



- **Objeto:** suspender lanzamientos que afectan a personas en situación de especial vulnerabilidad.
- **Plazo:** dadas las circunstancias actuales, se ha ampliado el plazo de suspensión de los lanzamientos cuatro (4) años más -hasta Mayo de 2024- siendo necesario ajustar el concepto de colectivo vulnerable a fin de proteger a deudores que aunque se encontraban en situación de especial vulnerabilidad, no eran beneficiarios hasta este momento de la suspensión.
- **Consecuencia:** impide el lanzamiento y el consecuente desalojo de personas vulnerables, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, paralizando el mismo en el estado en que se encuentre.
- **Beneficiarios:**
 - ✓ Familias numerosas
 - ✓ Familias monoparentales con hijo a cargo menor de edad
 - ✓ Familias con miembros menores de tres (3) años
 - ✓ Familias con miembros con discapacidad igual o superior al 33%
 - ✓ Familias con miembros en situación de dependencia o enfermedad que les incapacite para realizar una actividad laboral
 - ✓ Familias en las que el deudor hipotecario esté en desempleo
 - ✓ Familias en las que exista víctima violencia de genero
 - ✓ Deudores hipotecarios mayores de 60 años



II. MEDIDAS TRIBUTARIAS

A) IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Según establece la Disposición Final Primera del RDL 8/2020, las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del RDL 8/2020, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este impuesto.

B) APLAZAMIENTO DE DEUDAS TRIBUTARIAS

De conformidad con lo estipulado por el art. 14 RDL 7/2020, se aplazará el ingreso de la deuda tributaria de aquellas declaraciones, liquidaciones y autoliquidaciones cuyo plazo de presentación finalice desde la entrada en vigor del RDL hasta el día 30 de mayo de 2020, siempre que las solicitudes cumplan con los requisitos del art. 82.2.a) de este RDL.

- **Requisito indispensable:** deudor con volumen de operaciones no superior a 6.010.121,04 euros en el año 2019.
- **Condiciones:** plazo de seis (6) meses de aplazamiento sin intereses de demora durante los tres (3) primeros.

3



III. MEDIDAS DE APOYO A PENSIONISTAS

A) CIERRE DE SUCURSALES

Son varias las entidades bancarias que han adoptado la decisión de suspender la atención presencial en todas sus sedes desde el día 16 de marzo.

B) REDUCCIÓN DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

No obstante, las oficinas de aquellas entidades que sí permanecen abiertas al público, recomiendan a sus clientes realizar los trámites por los canales online -los cuales han sido reforzados- y evitar visitas innecesarias a las sucursales.

Se atenderá en oficina a aquellos mayores que no utilizan medios telemáticos ni comprenden las

explicaciones transmitidas telefónicamente, pero con cita previa, a fin de evitar aglomeraciones y reducir el máximo tiempo posible su estancia fuera del domicilio.

C) ADELANTO EN PAGO DE PENSIONES

Las entidades bancarias están adelantando el pago de la pensión al día 20 del mes. Además, contactan telefónicamente con cada pensionista a fin de confirmarle el ingreso y evitar que se desplace a la sucursal.

D) UTILIZACIÓN DE TARJETAS

Las entidades bancarias contactan con nuestros mayores con el fin de ofrecerles este método de pago alternativo, y puedan realizar los abonos evitando el contacto físico con el dinero.

E) CERO COMISIONES

Además de recomendar que no sean los mayores quienes acudan a los cajeros, sino otros familiares, determinadas entidades no aplican comisión a

aquellos pensionistas que retiren su pensión desde un cajero de cualquier entidad de España desde el 25 de marzo hasta el 5 de abril de 2020.

F) REMISIÓN DE INFORMACIÓN

Las entidades bancarias remiten información a sus clientes recomendando quedarse en casa, evitar desplazamientos, informando de oficinas abiertas, de protocolos de seguridad necesarios, etc.

G) ENVÍO DE COMUNICACIONES MEDIANTE REGISTRO ELECTRÓNICO

En el caso de Banco de España, habilita un proceso para la presentación por medios electrónicos de solicitudes, escritos y comunicaciones que no cuenten con un trámite electrónico publicado actualmente.

No se admitirá ninguna documentación cuyo propósito sea la ejecución de operaciones sobre las cuentas corrientes o cuentas directas viertas en el Banco de España.

Para cualquier aclaración o más información al respecto, por favor contacte con:

MARIOLA RUIZ NÚÑEZ

Socia

mruiz@cremadescalvosotelo.com

PILAR ÁLVAREZ NAVARRO

Abogada

palvarez@cremadescalvosotelo.com

YASMÍN HANNAOUI GARCÍA

Abogada

yhannaoui@cremadescalvosotelo.com

914264050
