

AFECTACIONS RELACIONADES AMB L'HABITATGE: PRODUCTES HIPOTECARIS

Una de les mesures urgents extraordinàries aprovades pel Govern és la moratòria en el pagament de les hipoteques per a la compra de l'habitatge habitual.

Què comporta la moratòria? Comporta la suspensió del deute hipotecari durant el termini estipulat en la moratòria. També una novació de la hipoteca (condicions contractuals noves més beneficioses).

I, què implica aquesta suspensió? L'entitat bancària no podrà exigir el pagament de la quota hipotecària, ni de cap dels conceptes que la integren (amortització de capital o pagament d'interessos). Tampoc no es podran aplicar interessos de demora (és a dir, pel fet de deixar de pagar les quotes).

Només és per habitatge habitual? No. És per habitatge habitual i immoble subjecte a activitat econòmica d'empresaris o professionals si han vist reduïts els ingressos en un 40% i per immobles arrendats si el propietari no cobra la renda des del moment de l'estat de l'alarma (14 de març).

Qui pot demanar la moratòria? Es poden acollir a aquesta moratòria els deutors que, com a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada per la COVID-19, es trobin en algun dels supòsits de vulnerabilitat econòmica següents: ✓ Estar a l'atur arrel del confinament o tenir una reducció del 40% ingressos si ets empresari o professional. ✓ El límit d'ingressos familiars del mes anterior a la petició de la moratòria no ha de superar 3 vegades el IPREM. És a dir 1.613,52 euros. Es pot veure ampliat en casos especials (fills o majors de 65 anys a càrrec, familiar amb discapacitat superior al 33%, ...). ✓ Qui tingui una quota hipotecària, més les despeses, més els subministraments de l'habitatge que sigui igual o superior al 35% dels ingressos nets de la unitat familiar. A més del supòsit anterior, també ha de complir els següents requisits (tots ells): Qui, com a conseqüència de l'emergència sanitària, la seva unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques, és a dir, quan la hipoteca, en relació als ingressos, s'hagi multiplicat per 1,3 vegades.

Com s'ha de tramitar? - Cal acreditar davant l'entitat bancària que us trobeu en algun dels supòsits de vulnerabilitat econòmica previstos en el Reial decret. Per fer-ho cal presentar una sèrie de documents que es detallen a l'article 11 del Reial decret llei. - Les principals entitats bancàries ja han posat a disposició dels seus usuaris aquesta informació en les seves webs.

42. Què succeeix si és acceptada la sol·licitud per l'entitat bancària? - En aquest cas s'haurà de signar en escriptura pública i inscriure en el Registre de la Propietat. Les despeses les pagarà l'entitat bancària. Mentre duri el confiament entren en vigor les noves condicions malgrat no es pot anar ni al Notari ni Registre.

Quan es pot demanar? Des del 18 de març fins 15 dies després que finalitzi la vigència del Reial decret 8/20. Això significa que de moment, si no existeixen posteriors modificacions, és fins al 3 de maig.

Quin temps té el banc per resoldre la nostra sol·licitud? Un cop feta la sol·licitud a l'entitat bancària, la moratòria s'ha de fer efectiva en el termini màxim de 15 dies.

Quant temps pot durar la moratòria? - El Reial decret llei no ho estableix. Els bancs ho decidiran cas per cas quan la concedeixin.

Les entitats bancàries estan aplicant el Decret llei? - La majoria d'entitats bancàries han introduït en la seva web el sistema per demanar la moratòria.

Oriol Contreras.

Advocat de l'OMIC Premià de Dalt