

RESUMEN PROPUESTA MORATORIA HIPOTECARIA DE ADICAE

A QUIÉN SE DIRIGE:

- Deudores personas físicas por la contratación de un préstamo o crédito con garantía hipotecaria para adquirir su vivienda habitual. La cantidad solicitada de hipoteca no puede ser más de 200.000 euros (en algunas ciudades 300.000)
- que se encuentren en un grado determinado de dificultades económicas que objetivamente les impidan pagar su vivienda habitual
- También se benefician los avalistas

QUÉ REQUISITOS DEBE CUMPLIR EL BENEFICIARIO

- Causas de impago de las cuotas por situaciones de desempleo, reducción de jornada laboral, enfermedad de larga duración, sostenimiento de personas dependientes a cargo del solicitante, así como circunstancias económicas, personales y familiares sobrevenidas, que afecten a la situación económica familiar hasta el punto de hacer inviable el pago de las obligaciones económicas contraídas.

QUÉ PLAZO TIENE

- Se establece un plazo de solicitud de 2 años desde su entrada en vigor.

OBJETIVO:

- Que durante un plazo de 3 años (ampliable excepcionalmente) puedan, en general, suspender el cumplimiento de sus obligaciones de pago de la cuota del préstamo (principal e intereses)
- No obstante en determinados supuestos, pueden ajustarse el pago de la cuota de conformidad a la capacidad de ingreso.

QUÉ DERECHO OTORGA

- Una vez solicitado, impide que la entidad de crédito haga efectiva la cláusula de vencimiento anticipado que consta en los contratos de préstamo e inicie un procedimiento de ejecución hipotecaria
- Asimismo, pueden solicitarlo quienes estén incurso en un procedimiento de estas características, hasta el momento anterior al que juez mediante auto adjudique la vivienda en subasta al mejor postor o al banco acreedor.

- Durante el plazo de concesión de la moratoria, la entidad acreedora del préstamo o crédito no podrá exigir el pago de la cuota sino únicamente lo que en su caso el ICO determine en base a los criterios y parámetros previstos en el Real Decreto Ley.
- Concedido el plazo de moratoria, los intereses de demora que se hayan devengado por las cuotas impagadas hasta ese momento se reducirán a la cuantía de 2'5 veces el interés legal del dinero

En la determinación de dicho plazo y cuantía se tomarán en cuenta los siguientes factores:

- Cuantía de la deuda
- Historial de cumplimiento de los pagos por parte del deudor
- Cláusulas que se encuentren en el préstamo y supongan un aumento de la deuda hipotecaria y estén siendo objeto de litigio.
- Circunstancias e historial crediticio que motivaron la concesión del crédito
- Ingresos presentes y previsión de ingresos futuros de la unidad familiar
- Expectativas de recuperación económica de la unidad familiar con la aplicación de la moratoria
- Alteración de la situación familiar que pueda provocar la pérdida de la vivienda caso de producirse la subasta y desahucio del inmueble.
- Durante el plazo de vigencia de estas medidas, el beneficiario podrá acogerse a otro tipo de reformas en la legislación hipotecaria y procesal que se pudieran incorporar al ordenamiento jurídico

QUIÉN RECONOCE ESTE DERECHO

- El propio Real Decreto Ley reconoce este derecho de suspensión a todos los consumidores y familias que cumplan los requisitos y lo soliciten
- Lo otorga formalmente el ICO a quien el RDL atribuye una serie de facultades expresas y concretas para articularlo.

QUÉ OBLIGACIONES TIENE EL CONSUMIDOR

Debe reembolsar, transcurrido el plazo establecido de Moratoria:

a) La parte de la cuota que corresponde a amortización del capital en alguna de las siguientes formas en base a lo que determine el ICO tras evaluar la situación económica del deudor en ese momento:

- 1- pago directo y completo del deudor al acreedor hipotecario
- 2- mediante una ampliación del plazo del préstamo
- 3- en un plazo máximo de 10 años añadiendo a cada cuota mensual la cantidad prorrateada que corresponda.

b) La parte de la cuota correspondiente a los intereses devengados en cada período: Corresponderá al ICO hacerse cargo de estos costes ante la entidad acreedora durante el plazo que dure la moratoria concedida. A la finalización de este plazo el ICO evaluará la situación económica de la unidad familiar y determinará solicitar el reintegro del valor de los intereses o procederá, en su caso, a su condonación.

c) Intereses de mora, comisiones y gastos de reclamación de impagados devengados hasta la concesión de la moratoria: De la cantidad que resulte por la aplicación del tipo máximo de 2'5 veces el interés legal del dinero, responderá el deudor hipotecario. A la finalización de la moratoria el ICO evaluará la situación económica de la unidad familiar y determinará si asume esos costes o su repercusión al deudor en la forma y plazos que se arbitren.

QUÉ OCURRE AL CABO DE LOS TRES AÑOS O PERIODO MÁS AMPLIO

- Si transcurrido el plazo previsto para la moratoria, la unidad familiar del beneficiario mejorara su situación y pudiera retomar el pago de las cuotas del préstamo de manera regular y sostenible, podrá acogerse a la rehabilitación hipotecaria.
- Durante el plazo de vigencia de estas medidas o a su finalización, el beneficiario podrá acogerse a otro tipo de reformas en la legislación hipotecaria y procesal que se pudieran incorporar al ordenamiento jurídico

OTRAS CUESTIONES

En el caso de que la entidad acreedora hubiera recibido cualquier tipo de ayuda del FROB, ésta asumirá la parte correspondiente al pago de los intereses de las cuotas hipotecarias mensuales devengadas durante el plazo que prevea la resolución de la moratoria.