

## **APLAZAMIENTO EN EL PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE LOCALES Y NAVES**

El Real Decreto-Ley 11/2020 de 1 de abril ha aprobado la posibilidad de solicitar una moratoria (aplazamiento) para el pago actual de las cuotas por los préstamos hipotecarios solicitados en su día para comprar un local, una nave o inmuebles afectos a la actividad económica.

También se podrá pedir moratoria por cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria.

### ¿Quién puede solicitar la moratoria?

Según recoge el artículo 16.1a) del Real Decreto Ley 11/2020, el potencial beneficiario en caso de ser empresario o profesional, debe sufrir una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%. A los efectos de este artículo tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

### ¿Cómo se solicita la moratoria del préstamo hipotecario y qué documentación hace falta?

Para acogerse a esta moratoria, se deberá acudir a la entidad financiera donde se está pagando el préstamo y presentar la solicitud, así como toda la documentación que acredite que cumples con los requisitos previstos en la ley y que se está al corriente en el pago de las cuotas anteriores. Estos documentos son, entre otros:

- En el caso de cese de actividad de los autónomos, mediante certificado expedido por la Agencia Tributaria Administración Tributaria o el órgano competente del Órgano competente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, que acredite el cese de la actividad.
- Titularidad de los bienes. Escrituras de compraventa del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos para la tramitación de la solicitud, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las

## **APLAZAMIENTO EN EL PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE LOCALES Y NAVES**

consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

### **¿Cuándo se puede solicitar la moratoria hipotecaria?**

Se podrá solicitar hasta quince días después del fin de la vigencia del estado de alarma. Una vez realizada la solicitud de moratoria, la entidad financiera procederá a su aplicación en un plazo máximo de 15 días. Durante el periodo de moratoria, no se devengará ningún interés.

La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la morosidad hipotecaria serán satisfechos en todo caso por la entidad financiera y se bonificarán con el 50%.

### **Periodo de duración de la moratoria de los préstamos hipotecarios**

La solicitud de la moratoria conlleva la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses, y la consiguiente inaplicación durante ese periodo de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constará en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Para ampliar información:

[ernestogarcia@fedeto.es](mailto:ernestogarcia@fedeto.es)  
[o.hidalgo@fedeto.es](mailto:o.hidalgo@fedeto.es)  
[javierraso@fedeto.es](mailto:javierraso@fedeto.es)