

E

URGENTE La UE acuerda desbloquear las ayudas de medio billón de euros contra la crisis económica »

IAHORRO ›

La moratoria de hipotecas y préstamos, una ayuda solo para pocos

Las asociaciones de usuarios señalan que los criterios para demostrar la vulnerabilidad económica son demasiado estrictos, por lo que solo uno de cada 10 solicitantes podría satisfacerlos todos, según Asufin

GABRIELE FERLUGA

Madrid - 8 ABR 2020 - 10:16 CEST



Pisos en Valencia con el cartel de disponibles. MÓNICA TORRES

“Cicatera”. Este juicio tajante, lanzado contra [la moratoria de hipotecas y préstamos personales](#) impulsada por el Gobierno y reflejado en una nota de la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin) resume la decepción difusa entre los consumidores hacia una medida cuyo objetivo es aliviar la merma de las finanzas personales que [la crisis del coronavirus](#) está provocando en muchos hogares. En el centro de todas las críticas están los requisitos para acogerse al aplazamiento del pago de la cuota, que también la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) considera “excesivos” y la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae) tilda de “demasiado estrictos”. Solo uno de cada 10 solicitantes que cumplen con al menos una de las cuatro condiciones exigidas para demostrar la vulnerabilidad económica sin la cual no es posible acceder a la moratoria podría satisfacerlas todas, calcula la Asufin. Pese a ello, las fuentes del sector bancario consultadas aseguran que los solicitantes de algún tipo de suspensión de hipotecas y otros créditos estos días se están contando en decenas de miles.

Si [el real decreto aprobado a mediados de marzo](#) solo establecía la posibilidad de suspender el pago de la cuota de la hipoteca (amortización de capital e intereses) para la adquisición de la vivienda habitual, otro real decreto, el 31 de marzo, amplió este supuesto a los inmuebles dedicados a las actividades de empresarios y profesionales, las viviendas arrendadas cuando se deja de cobrar la renta por efecto de [la moratoria de alquileres](#), y los préstamos personales. La duración del aplazamiento, que en un principio se dejaba a la negociación entre las partes, es ahora de tres meses, como límite mínimo.

Unos requisitos “muy estrictos”

Lo que no ha cambiado son [los requisitos para solicitarlo](#) y la última normativa específica que

MÁS INFORMACIÓN

¿Tiene derecho a la suspensión de la cuota de la hipoteca? Así es la moratoria aprobada por el Gobierno

el usuario tiene que cumplir con todos ellos, es decir: haber perdido el empleo o, en el caso de los trabajadores autónomos, sufrir una pérdida de ingresos o ventas de, al menos, el 40%; que los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud no superen los 1.613,52 euros (un techo ampliable si se tienen a cargo hijos, familiares con discapacidades o enfermedades graves, o si en el hogar conviven personas mayores de 65 años); que las cuotas de los préstamos, más los gastos y suministros básicos sean iguales o superiores al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar; y que el esfuerzo que representa la carga de los préstamos sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Comprar una vivienda en el estado de alarma, una carrera de obstáculos

¿Tiene derecho a las ayudas para el alquiler? Así son las medidas aprobadas por el Gobierno

“Los requisitos para acogerse a la moratoria son muy estrictos por los que será un número muy reducido de consumidores el que consiga acceder a la misma”, reflexiona la portavoz de la OCU, Ileana Izverniceanu. Hasta este martes, su organización había recibido alrededor de 40 consultas relacionadas con la moratoria hipotecaria. Un estudio publicado por Asumin esta semana muestra que encaja en todos esos criterios solo el 10,2% del centenar de expedientes analizados por la asociación tras haber recibido unas 500 consultas. Cerca del 74,5% lo hace solo parcialmente y el 3% cumpliría con todos los requisitos pero quedaría expulsado de la ayuda, ya que presenta una situación de **vulnerabilidad** anterior a las circunstancias de emergencia sanitaria del Covid-19. Esta proporción alcanza el 12,2% en el caso de familias que ya se encontraban en alguno de los supuestos de vulnerabilidad con carácter previo a la crisis, pero no todos.

Prueba del impacto que está teniendo la emergencia en el presupuesto de los hogares, en tan solo una entidad, [CaixaBank](#), han recibido ya “decenas de miles” de solicitudes, según fuentes del banco presidido por Jordi Gual. Las mismas admiten que se cursan todas y, desde que el usuario rellena el formulario *online* y envía la documentación necesaria, “se bloquea automáticamente la cuota” y se estudia si entra en los criterios establecidos por la suspensión regulada o si la entidad debe atenderle de otra forma.

En la misma línea, fuentes del [Banco Santander](#) señalan que son ya “miles” las solicitudes que reciben para acogerse a la moratoria establecida por el Gobierno y un número mayor todavía las que se dirigen al plan de carencias que ofrece la entidad a los afectados por esta crisis. “Aunque son muchas las solicitudes que han iniciado el trámite, el número de las que lo han finalizado completamente se cuentan por centenares”, indican fuentes de [Bankia](#). Desde la entidad que preside José Ignacio Goirigolzarri esperan que “este número vaya creciendo de forma importante a medida que pasen los días”.

Vías de escape

Para ampliar el acceso a la moratoria del Ejecutivo, Asufin propone que tengan este derecho todas las familias que cumplen dos condiciones, en lugar de cuatro: aquellas cuya situación laboral haya empeorado y cuyos gastos básicos representen un 35% o más de sus ingresos. Pero, más que una moratoria, según la OCU, la solución más sencilla para aliviar la carga hipotecaria de las familias y que menos perjudicaría hogares y bancos sería que el Gobierno obligue las entidades a aceptar las solicitudes de carencia que cualquier afectado por la crisis provocada por la pandemia pudiera presentar.

“El único requisito sería [haber perdido el empleo](#) o, en [el caso de los autónomos](#), tener una pérdida sustancial de ingresos o ventas”, explica Izverniceanu. La carencia podría ser total, es decir, el usuario dejaría de pagar la cuota de la hipoteca durante un cierto período, o una carencia parcial, en la que solo sufragaría los intereses pero no devolvería el capital.

“Para hacerse una idea, en una carencia parcial de una hipoteca con un capital pendiente de 100.000 euros y un plazo restante de 15 años, referenciada al euríbor más 1%, se pagarían 59,33 euros en lugar de 585,91 euros”, calcula la portavoz.

En sus palabras, “las carencias que algunos bancos ya están proponiendo, al no estar sujetas al decreto, pueden ir acompañadas por exigencias adicionales (como seguros de vida o un aumento de los diferenciales) que no se admitirían si fueran reguladas”.

Refinanciar la deuda

De hecho, las entidades de crédito integradas en la Asociación Española de Banca (AEB) y la asociación bancaria CECA ofrecen, para los afectados económicamente por el Covid-19, un aplazamiento de hasta 12 meses en la amortización del capital de la hipoteca para primera vivienda, y de hasta seis meses en préstamos al consumo. Durante este período, los clientes solo pagarán los intereses, según comunicaron el lunes. La deuda que se deja de devolver, sin embargo, será refinanciada a través de otro crédito al consumo o una novación del préstamo original.

Tras una reacción airada de la Asufin —“la oferta de la banca es de un cinismo insoportable, porque es deuda y más deuda”, declaró Suárez— desde la asociación aseguraron el martes que “fuentes bancarias de toda solvencia” les trasladaron que “las entidades no cobrarán intereses por los aplazamientos de hipotecas y créditos personales de consumo que se articulen mediante préstamos personales, modificaciones u otras fórmulas que determinen caso a caso”. En otros términos, el aplazamiento podría estar cubierto por otro crédito a coste cero.

“Entendemos que [la banca ha aprendido de los errores](#) cometidos en la anterior crisis, en la que fueron absolutamente insensibles a los problemas de los consumidores, lo que provocó una avalancha de ejecuciones hipotecarias que tuvo como consecuencia final el embargo de las viviendas y el desahucio de miles de familias”, apostilla Izverniceanu. Aun así, la

portavoz de la organización insiste para que el Gobierno regule estas carencias y la presidenta de Asufin señala que seguirán “vigilantes para verificar que no se carga a los clientes con refinanciación que genera mayor vulnerabilidad financiera”, aunque expresa su agradecimiento por la aclaración y la iniciativa de las entidades.

Por el contrario, desde la Adicae creen que la oferta del sector “encubre no solo costes muy elevados para los hipotecados y deudores que accedan a estas medidas, sino un grave riesgo de anulación en la práctica de las moratorias legales acordadas por el Consejo de Ministros, a lo que se añade una aplicación carente de transparencia alguna”.

CÁLCULOS COMPLEJOS Y LAGUNAS

A la hora de valorar la moratoria del pago de la hipoteca y préstamos al consumo, otros de sus aspectos más criticados son los cálculos derivados de los requisitos que el usuario tiene que cumplir para acogerse a ella. Unos cómputos que la portavoz de la OCU, Ileana Izverniceanu, tacha de “complicados”.

Puesto que la normativa responsabiliza de forma explícita a los consumidores por eventuales errores en la solicitud, “es posible que algunos de ellos acaben asumiendo el pago de daños, perjuicios y gastos por un importe superior al beneficio obtenido, aunque hayan actuado de buena fe”, apostilla Izverniceanu, quien advierte también de que el decreto no define de forma concreta cómo se deben calcular los ingresos mensuales.

“¿Son ingresos brutos o netos, se tienen en cuenta solo los ingresos del trabajo o también otras rentas, y qué ocurre si son ingresos sin periodicidad mensual, como por ejemplo una paga extra, el reembolso de un fondo de inversión o el cobro de unos intereses?”, se pregunta Izverniceanu.

Las consultas que llegan a la Adicae se refieren en su mayoría a problemas con la documentación a aportar o la exigencia de entregarla de forma presencial, la imposición de costes de notaría y registro al consumidor, la interpretación del banco sobre el cumplimiento de los requisitos por parte del usuario, y la evaluación de los requisitos en los supuestos de doble titularidad del préstamo hipotecario, indican desde la asociación.

Se adhiere a los criterios de

[Más información >](#)

Debido a las excepcionales circunstancias, EL PAÍS está ofreciendo gratuitamente todos sus contenidos digitales. La información relativa al coronavirus seguirá en abierto mientras persista la gravedad de la crisis. Decenas de periodistas trabajan sin descanso para llevarte la cobertura más rigurosa y cumplir con su misión de servicio público

Si quieres apoyar nuestro periodismo puedes hacerlo aquí por 1 euro el primer mes (a partir de junio 10 euros).

Suscríbete a los hechos.

SUSCRÍBETE

 **ARCHIVADO EN:**

Crisis económica coronavirus Covid-19 · Moratoria hipotecaria · Coronavirus Covid-19
· Crisis económica · Préstamos hipotecarios · Préstamos personales · Ahorro

CONTENIDO PATROCINADO

La neumonía es la principal causa de muerte en niños menores de 5 años.

UNICEF

Marida con vino: 7 recetas gourmet para disfrutar de la cocina casera

BODEBOCA

La clase media entra pisando fuerte en el sector inmobiliario para aprovechar su

MUNDO FINANCIERO

Y ADEMÁS...

**El planeta entero
metido en su casa y en
Londres así: en unas**

AS.COM

**Bombazos del
confinamiento: Nadal
enseñando al mundo**

AS.COM

**Adara pierde los
papeles, insulta a
Matamoros y acaba**

AS.COM

recomendado por

NEWSLETTER

Recibe la mejor información en tu
bandeja de entrada

