



Economía

El alto número de interesados en pedir la moratoria hipotecaria topa con la rigidez de los requisitos



Clientes esperando su turno para poder entrar a una sucursal cumpliendo con la restricción de aforo. / **ÑITO SALAS**

Aufin calcula que sólo un 10% de los hipotecados afectados por la crisis del coronavirus podrían acceder a esta medida y las entidades plantean como alternativa o complemento un aplazamiento de hasta 12 meses en el pago del capital

NURIA TRIGUERO

Málaga

Jueves, 9 abril 2020, 00:59

Las entidades financieras están recibiendo un alto número de consultas de



graves efectos económicos y sociales de la alerta sanitaria. Casi todas las entidades ya tienen listo el procedimiento para canalizar las solicitudes y en muchos casos permiten hacerlo de forma totalmente 'online'. Es el caso de Unicaja Banco, BBVA, Santander, Sabadell y CaixaBank.

En lo que coinciden fuentes de diversas entidades y asociaciones de consumidores es en que la rigidez de los requisitos fijados para acogerse a este aplazamiento va a dejar fuera a buena parte de los interesados. Hay cuatro condiciones que deben cumplir simultáneamente los solicitantes de la moratoria hipotecaria: haber quedado en desempleo (sea por despido o por ERTE) o sufrido unas pérdidas del 40% de ingresos o facturación en el caso de ser un profesional autónomo; que los ingresos familiares no superen los 1.613,52 euros con carácter general (con incrementos según el número de miembros y la existencia de miembros dependientes); que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte igual o superior al 35% de los ingresos netos familiares (entendiendo por tales la electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telefonía fijo y móvil y las cuotas de la comunidad) y que la cuota hipotecaria en relación con la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Publicidad

Según un estudio elaborado por la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin), sólo un 10% de los potenciales beneficiarios de la moratoria



ERTE o unas pérdidas del 40% de ingresos o facturación. Le sigue el tercer requisito, con algo más de la mitad de los solicitantes en condición de acreditar que las cargas hipotecarias y los suministros básicos ya suponen el 35% o más de los ingresos de la unidad familiar. Algo más del 30% de los solicitantes cumplen con el segundo requisito de ingresos familiares con respecto al IPREM y un 20% aproximado han visto multiplicado por 1,3 el esfuerzo en asumir la carga hipotecaria», explican desde esta organización de consumidores. «En suma, cerca de un 74,5% cumple con alguna de las condiciones, pero no en su totalidad», concluyen.

En opinión del responsable de riesgo crediticio de una entidad consultado por este periódico, los requisitos son «exigentes». De los dos perfiles a los que está enfocada la moratoria -desempleados y autónomos-, este profesional piensa que es más fácil que puedan cumplir los requisitos los trabajadores por cuenta propia, ya que la mayoría ha interrumpido totalmente su actividad y, los que la han continuado, han tenido fuertes caídas de ingresos que son fácilmente demostrables (el decreto exige que sea como mínimo del 40%). En cambio, arguye, entre los trabajadores asalariados habrá, por ejemplo, quienes se vean afectados por recortes de sueldo y no puedan adherirse a la moratoria por no estar desempleados.

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) también ha criticado que los requisitos para solicitar la moratoria hipotecaria son «excesivos y muy estrictos», por lo que esta medida beneficiará, en su opinión, a «un número reducido de consumidores». Además advierte de que en la norma que desarrolla esta moratoria no se define la forma de cálculo de los ingresos mensuales, por lo que reclama una definición concreta para saber si son brutos o netos; si se tienen en cuenta los ingresos del trabajo o también otras rentas (intereses, dividendos, alquileres, o ganancias de patrimonio) o qué ocurre en los casos en los que los ingresos no tienen periodicidad mensual (pagas extra, reembolso de un fondo de inversión o cobro de intereses).



Por ello, y para saber si los ciudadanos tienen derecho o no a solicitar la moratoria, la organización pide al Gobierno que aclare todos estos términos. «Es complicado para los usuarios saber si tienen derecho a la moratoria ya que es necesario realizar múltiples cálculos, por lo que sigue siendo posible que algunos de los consumidores que soliciten la moratoria de buena fe acabe asumiendo el pago de daños, perjuicios y gastos por un importe superior al beneficio obtenido», alerta la OCU.

El otro obstáculo para acceder a la moratoria, que era la prolija documentación exigida para demostrar que se cumplen los requisitos, ha desaparecido tras la rectificación que introdujo el Gobierno en el decreto del 1 de abril. Así, ante las dificultades que existen en la actual situación para conseguir documentación y realizar trámites administrativos, la



exonerado de presentar dicha documentación. Tras la finalización del estado de alarma dispondrá de un mes para aportar los documentos que no hubiese facilitado. Si no lo hiciera, la entidad puede revertir la moratoria, exigirle el pago de las cuotas impagadas y aplicarle intereses y penalizaciones.

Alternativas que plantean los bancos

Los bancos, por su parte, están planteando sus propias medidas para aliviar las obligaciones financieras a clientes afectados por ERTE, despidos u otras situaciones económicas adversas motivadas por el coronavirus. A falta de que se concreten las condiciones en las que la aplicará, las dos principales patronales bancarias, AEB y CECA, han anunciado que pondrán en marcha un aplazamiento de hasta 12 meses en la amortización del capital para aquellas personas afectadas económicamente por la situación generada por el COVID-19 con una hipoteca sobre primera vivienda que así lo soliciten. Asimismo, diferirán el pago del principal en contratos de préstamos personales ligados a consumo para un periodo de hasta seis meses. Esto supone que los clientes sólo pagarán los intereses correspondientes de dichos préstamos, lo que reducirá «sensiblemente», según las patronales bancarias, la cantidad que venían pagando hasta ahora.

Esta iniciativa sectorial es «adicional y complementaria» a las medidas anunciadas por el Gobierno e implica que los clientes que lo soliciten únicamente harían frente al pago de los intereses del préstamo, difiriendo el de la amortización del principal. Según profesionales del sector bancario consultados por este periódico, esta medida se pone en marcha ante el convencimiento de las entidades de que tres meses de moratoria no bastan para hacer frente a las situaciones que están viviendo muchos ciudadanos afectados por la crisis del coronavirus. «Lo que queremos es dar una solución a largo plazo, no poner parches que al cabo de tres meses van a volver a dejar al cliente con el mismo problema», apuntan estas fuentes.



La clave para saber si esta medida resulta realmente interesante para los hipotecados afectados por situaciones adversas reside en cómo se va a instrumentar este aplazamiento. AEB y CECA han explicado que «según los casos y en función del criterio de la entidad» se realizará mediante un préstamo personal, una modificación del préstamo hipotecario u otra fórmula financieramente equivalente. En este sentido, fuentes del sector creen que los notarios y registros deberían establecer costes reducidos no sólo para las modificaciones de préstamos hipotecarios que se acojan a la moratoria del Gobierno, sino también para las que sean consecuencia de estos aplazamientos alternativos propuestos por los bancos.

Adicae dice que es «una trampa»

En este sentido, la Asociación para la Defensa de Consumidores y Usuarios



encubre no sólo 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», todo ello con una «aplicación carente de transparencia alguna».

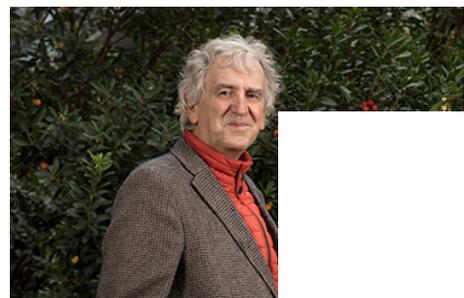
Adicae critica que CECA y AEB sólo ofrecen «carencias parciales», en las que el usuarios verá reducida en parte su cuota («muy levemente si la hipoteca fue constituida en los últimos cinco años, pues casi toda la cuota son intereses en esos momentos iniciales de la hipoteca») a cambio de hacer afrontar a los usuarios finalmente el pago de miles de euros añadidos de intereses. Sin embargo, profesionales del sector bancario contradicen esta afirmación y aseguran que el cálculo de la moratoria se haría sobre el total del capital y no tiene que ver con la proporción de intereses y capital que esté pagando en ese momento el cliente. «Por ejemplo, en una hipoteca de 100.000 euros a un interés del 1,5%, el cliente sólo pagaría 1.500 euros ese año, es decir, 125 euros al mes», afirman estas fuentes, que además arguyen que las cuotas posteriores no se encarecerían, sino que se alargaría un año más el periodo de pago de la hipoteca.

TEMAS Aeb, Hipotecas, Paro, Coronavirus Covid-19, Erte (Expediente De Regulación Temporal De Empleo)

Patrocinada

BBVA

Juan Luis Arsuaga: “Caemos en el error de mitificar el pasado”



Noticias relacionadas de Banca



SUR

cuarta parte del total de asalariados

Tinsa: «La crisis sanitaria afecta ya de manera drástica al sector inmobiliario residencial»

La banca duplica los plazos de la moratoria en hipotecas y créditos de afectados por la crisis

El COVID-19 provoca la mayor destrucción de empleo de la historia: 900.000 afiliados menos en apenas 20 días



SUR



Lo + leído

[Top 50](#)

1

El alto número de interesados en pedir la moratoria hipotecaria topa con la rigidez de los requisitos

2

Los créditos ICO para pymes y autónomos ya se pueden pedir en los bancos, que no podrán exigir la contratación de otros productos

3

Unicaja Banco cancela el reparto de dividendo por recomendación de la BCE ante la crisis del coronavirus

4

¿Quién puede solicitar la moratoria hipotecaria que recogen las medidas económicas del Estado de Alarma?

5

El límite para pagar con tarjeta sin poner el pin se eleva de 20 a 50 euros

© Prensa Malagueña, S.A.

Domicilio social en Málaga, Av. Dr. Marañón, 48.

