

# ***Moratorias hipotecarias***

**Análisis práctico**



# ANÁLISIS PRÁCTICO DE LAS MORATORIAS HIPOTECARIAS

- 1.** La moratoria como mecanismo de protección del prestatario afectado por la crisis del COVID-19.
- 2.** Moratorias legales y moratorias convencionales: regulación en los Reales Decretos 8/2020, 11/2020 y 19/2020.
- 3.** La moratoria legal en préstamos hipotecarios.
  - 3.1** - Ámbito de aplicación objetivo.
  - 3.2** - Ámbito de aplicación subjetivo.
    - A. La situación de vulnerabilidad económica.
    - B. Acreditación de los requisitos necesarios para la moratoria hipotecaria.
    - C. Deudor, fiador e hipotecante no deudor.
  - 3.3** - Ámbito de aplicación temporal
  - 3.4** - La solicitud de la moratoria.
    - A. Solicitud y documentación que debe adjuntarse.
    - B. ¿Quién puede solicitar la moratoria?
    - C. Plazo para presentar la solicitud.
  - 3.5** - Formalización de la moratoria.
    - A. La escritura pública de suspensión del pago y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
    - B. Información precontractual y transparencia material.
  - 3.6** - Efectos de la moratoria hipotecaria. .
    - A. La suspensión de la obligación de abonar la deuda hipotecaria.
    - B. Efectos sobre los intereses remuneratorios
    - C. Efectos sobre los intereses moratorios.
    - D. Efectos sobre la cláusula de vencimiento anticipado.
  - 3.7** - Duración de los efectos de la moratoria hipotecaria.
    - A. Comienzo de los efectos.
    - B. Finalización de los efectos.
  - 3.8** - El derecho del fiador, avalista e hipotecante no deudor a exigir al prestamista que agote el patrimonio del deudor principal.
- 4.** La moratoria legal en préstamos sin garantía hipotecaria.
- 5.** La moratoria convencional.

- 5.1 - Acuerdos sectoriales promovidos por la AEB, CECU, UNACC y ASNEG sobre aplazamiento de operaciones de financiación de clientes afectados por la crisis del coronavirus.
- 5.2 - Las moratorias convencionales suscritas al amparo de un Acuerdo sectorial: su regulación en el RD-Ley 19/2020.
- 5.3 - Ámbito de aplicación objetivo.
- 5.4 - Ámbito de aplicación subjetivo.
- 5.5 - Formalización de la moratoria.
- 5.6 - Efectos de la moratoria convencional.
  - A. Modos de articular la moratoria convencional.
  - B. Aplazamiento del pago del principal del préstamo, pero abono de los intereses remuneratorios.
  - C. Pactos que pueden y no pueden incluirse en la moratoria convencional.
- 5.7 - Plazo de las moratorias convencionales.
- 5.8 - Información precontractual y transparencia material.
  - A. Transparencia material del acuerdo novatorio que establece una moratoria convencional.
  - B. Intervención del notario y transparencia material en el régimen excepcional del art. 8 del RD-Ley 19/2020.

## 6. Moratoria legal, moratoria convencional y otros posibles acuerdos novatorios.

## 7. Moratoria un enfoque práctico

- 7.1 - ¿Están los bancos concediendo moratorias? y ¿qué requisitos se exigen para ello?
  - A. Requisitos solicitud moratoria Banco Santander.
  - B. Requisitos solicitud moratoria BBVA.
  - C. Requisitos solicitud moratoria Ibercaja.
  - D. Requisitos solicitud moratoria BBK.
  - E. Requisitos solicitud moratoria ING.
  - F. Requisitos solicitud moratoria Bankia.
  - G. Requisitos solicitud moratoria Bankinter.
  - H. Requisitos solicitud moratoria CaixaBank.

**Manuel Jesus Marín López**  
(Catedrático de D<sup>o</sup> Civil Universidad de Castilla-La Mancha)

**Álvaro Domec**  
(Abogado, ADICAE-SERJUR).

## 1. La moratoria como mecanismo de protección del prestatario afectado por la crisis del COVID-19

La pandemia del COVID-19 está teniendo un enorme impacto social y económico en España. El confinamiento supuso el cierre temporal de la mayoría de las empresas del país, y esto ha provocado una crisis económica descomunal que viene acompañada de desempleo, reducción en el gasto de las familias, caída brusca de los ingresos recaudados por el Estado vía impuestos. Se produce así una espiral diabólica que, según algunos economistas, dará lugar a la crisis más profunda en nuestro país desde que terminó la Guerra Civil.

Nada más decretarse el estado de alarma mediante el RD 463/2020, de 14 de marzo, se advirtió que era necesario implementar medidas legales para proteger a las familias y a colectivos vulnerables. En esta línea, resulta evidente que los deudores de préstamos hipotecarios precisan de una especial tutela. Hay que evitar que, debido a su delicada situación económica, muchos deudores hipotecarios dejen de pagar las cuotas de amortización, con el consiguiente riesgo de ejecución hipotecaria y desalojo de la vivienda. Por esta razón, el RD-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, regula una moratoria de la deuda hipotecaria. Se permite que el prestatario que esté en una difícil situación económica pueda suspender el pago de las cuotas durante tres meses.

Pocos días más tarde, el RD-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, extiende la protección a otros deudores hipotecarios. En efecto, además del prestatario que había celebrado el préstamo para adquirir una vivienda habitual, ahora se le concede también una moratoria hipotecaria al prestatario que compra una vivienda en situación de alquiler (siempre que el propietario haya dejado de percibir la renta arrendaticia) y al prestatario que adquiere un inmueble afecto a una actividad empresarial. Este RD-Ley 11/2020 contempla igualmente una moratoria legal en el pago de las cuotas en los contratos de préstamo o crédito sin garantía hipotecaria, esto es, en los préstamos personales, siempre que el prestatario esté en situación de vulnerabilidad económica. Esta moratoria es también de tres meses.

Dos meses más tarde, el RD-Ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19, regula una moratoria convencional, a la que libremente pueden acogerse prestamista y prestatario. Esta moratoria permite también un aplazamiento en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario de hasta doce meses, y de hasta seis meses si es un préstamo personal.

La moratoria supone la suspensión de la obligación de abonar las cuotas de amortización del préstamo. Es este un mecanismo muy útil para dar una rápida solución a los prestatarios ante la difícil situación económica personal que padecen por la crisis del COVID-19. Se trata de una solución fácil de implementar, que tiene pocos costes de gestión, y que provoca un beneficio directo e inmediato en el prestatario.

Como va siendo habitual, la técnica legislativa utilizada para regular esta materia es lamentable. El RD-Ley 8/2020 prevé la moratoria legal para el préstamo hipotecario que sirve para adquirir la vivienda habitual. El RD-Ley 11/2020 extiende la moratoria legal para otros préstamos hipotecarios, y también para los préstamos personales sin garantía hipotecaria. El régimen de ambos tipos de préstamos (hipotecarios o personales) es prácticamente idéntico. A pesar de ello, el legislador los contempla en lugares distintos, repitiendo las mismas reglas una y otra vez.

Además de estas tres moratorias, existen otras dos contempladas para sectores específicos. Así, los trabajadores autónomos y las personas jurídicas que hayan celebrado un préstamo hipotecario para financiar la adquisición de inmuebles afectos a una actividad turística, pueden solicitar la moratoria en el pago de las cuotas, conforme a lo previsto en los arts. 3 y ss. del RD-Ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo. Por otra parte, los arts. 18 y ss. del RD-Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, establecen en favor de las personas jurídicas y los autónomos, cuya actividad empresarial incluya la realización de transporte público de viajeros o de mercancías, una moratoria sobre el pago del principal de las cuotas de los contratos de préstamos, leasing y renting de vehículos dedicados al transporte público discrecional de viajeros en autobús y al transporte público de mercancías.

En este trabajo se analiza la moratoria legal hipotecaria del RD-Ley 8/2020 (regulada también en el RD-Ley 11/2020) y la moratoria convencional del RD-Ley 19/2020. Según información del Banco de España<sup>1</sup>, a fecha de 30 de septiembre de 2020 se han beneficiado de estas moratorias más de 958.000 personas, a las que hay que sumar otras 395.000 que han disfrutado de la moratoria en los préstamos personales sin garantía hipotecaria. El enorme impacto que estas moratorias han tenido en la actividad bancaria justifica su examen y análisis.

Este trabajo se divide en las siguientes partes. El epígrafe II define la moratoria legal y la convencional, incidiendo en las diferencias entre una y otra figura. El epígrafe III analiza en detalle la moratoria legal. Para eso se examina su ámbito de aplicación objetivo y subjetivo, la solicitud de moratoria, su formalización, los efectos de la moratoria hipotecaria, la duración de los efectos y el derecho del fiador, avalista e hipotecante no deudor a exigir al prestamista que agote el patrimonio del deudor principal. En el epígrafe IV se expone someramente el régimen de la moratoria legal para los préstamos personales. La moratoria convencional se estudia en el epígrafe V. Se examinan los acuerdos sectoriales promovidos por la AEB, CECU, UNACC y ASNEG sobre aplazamiento de operaciones de financiación de clientes afectados por la crisis del coronavirus, y el régimen de la moratoria convencional en el RD-Ley 19/2020: su ámbito de aplicación, formalización, efectos de la moratoria, plazo de duración, y el régimen de la información contractual y la transparencia material. Por último, el epígrafe VI versa sobre la relación entre la moratoria legal, la moratoria convencional y otros posibles acuerdos novatorios que pueden celebrar las partes.

---

<sup>1</sup> “Nota informativa sobre la aplicación de las moratorias legislativas y sectoriales hasta el 30 de septiembre de 2020”, fechada el 2 de octubre de 2020. Disponible en [https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing\\_notes/es-nota021020.pdf](https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es-nota021020.pdf) (consulta: 5.10.2020).

## 2. Moratorias legales y moratorias convencionales: regulación en los Reales Decretos 8/2020, 11/2020 y 19/2020

**E**l RD-Ley 8/2020, de 17 de marzo, permite que los prestatarios de préstamos hipotecarios que estén en situación de extraordinaria dificultad como consecuencia de la crisis del COVID-19 puedan suspender el pago de las cuotas del préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda habitual. El RD-Ley 11/2020, de 31 de marzo, amplía la moratoria de los préstamos hipotecarios a otras hipótesis (préstamos para la adquisición de inmuebles afectos a una actividad empresarial) y la prevé también para los préstamos sin garantía hipotecaria.

Los citados son casos de "moratorias legales", esto es, moratorias previstas en la ley, que faculta al prestatario para aplazar el pago de varias cuotas del préstamo incluso contra la voluntad del prestamista. Se trata de un derecho (el de aplazar el pago) que la ley concede al prestatario.

Estas moratorias legales han demostrado ser insuficientes. Por eso, desde la Asociación Española de la Banca (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA) se ha impulsado un acuerdo sectorial para que las entidades de crédito presten voluntariamente dinero a sus clientes con el fin de superar las dificultades a las que se enfrentan como consecuencia de la actual crisis sanitaria. Estos acuerdos sectoriales permiten a los prestamistas y prestatarios pactar el aplazamiento de algunas cuotas de los préstamos hipotecarios o al consumo. Acuerdos similares han celebrado también la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito (UNACC) y la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF).

El RD-Ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19, establece en sus arts. 6 a 8 y en su Disposición Transitoria 1ª el régimen jurídico de las moratorias convencionales suscritas al amparo de un Acuerdo marco sectorial. La moratoria convencional es voluntaria para los dos partes: prestamista y prestatario deciden acogerse a ella, celebrando para ello un acuerdo novatorio.

La expresión "moratoria legal" no existía en la versión original del RD-Ley 8/2020. Es una fórmula que se introduce en el RD-Ley 19/2020, y que su art. 7.5 define como "la moratoria regulada en los artículos 13.3, 14 y 15 del Real Decreto-ley 8/2020..., así como en los artículos 24.2 y 25 del Real Decreto-ley 11/2020". Más tarde, el RD-Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, añade los apartados 5 a 7 en el art. 13 del RD-Ley 8/2020. El art. 13.6 dispone que "a los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria legal la regulada en los artículos 13.3, 14 y 15 de este real decreto-ley". Y el art. 13.7 define la moratoria convencional como "la regulada en los artículos 7 y 8 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19".

La moratoria legal es voluntaria para el prestatario, pero obligatoria para el prestamista<sup>2</sup>. Eso significa que es decisión del prestatario solicitar o no la moratoria legal, pero que si la solicita, el prestamista no puede evitar su aplicación, ni oponerse a ella. Y es que los efectos de la moratoria legal se producen automáticamente, con la simple presentación de la solicitud de la moratoria. Por eso, la moratoria legal no exige un acuerdo entre las partes, como acertadamente indica el art. 13.3 RD-Ley 8/2020. Esto lo diferencia notablemente de la moratoria convencional, que requiere un pacto (acuerdo) novatorio entre las partes.

Moratorias legales hay de varios tipos. Nos interesa especialmente la moratoria legal de préstamos hipotecarios regulada fundamentalmente en el RD-Ley 8/2020 pero también en el RD-Ley 11/2020, y la moratoria legal de préstamos sin garantía hipotecaria contemplada en el RD-Ley 11/2020. En este trabajo se analiza en detalle la primera, aunque también se expone muy someramente la segunda.

---

<sup>2</sup> AMÉRIGO ALONSO, “¿Cómo habrá de formalizarse la moratoria...”, cit., pp. 2.

## 3. La moratoria legal en préstamos hipotecarios

**L**os prestatarios de determinados préstamos hipotecarios pueden acogerse a la moratoria legal reguladas en los arts. 7 a 16 ter del RD 8/2020 y 16 a 19 del RD 11/2020. En este apartado se examinará con detalle el régimen jurídico de esta moratoria.

Conviene advertir en que la regulación de esta materia es confusa y repetitiva. Como tendremos ocasión de comprobar, a veces una misma materia está regulada dos veces en estos dos textos normativos. Se trata de una defectuosa técnica legislativa, pues es innecesario y redundante reproducir dos preceptos de contenido similar en dos textos legales diferentes. Pero puede producir además problemas interpretativos, pues en ocasiones la redacción no es idéntica, sino que existen pequeñas diferencias entre ambos textos que permiten dudar sobre cuál de ellos el que debe regir.

### 3.1 Ámbito de aplicación objetivo

De la redacción original de los arts. 7 y 8.1 del RD-Ley 8/2020 resulta que la moratoria legal se aplicaba a los préstamos o créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Pero estos preceptos reciben una nueva redacción por el RD-Ley 11/2020. El art. 7.1 dispone ahora que “se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales y de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler...”. Y el art. 8.1 afirma lo siguiente: “Las medidas previstas en este real decreto-ley para la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria vigentes a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley cuya finalidad fuera la adquisición de vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales se aplicarán a dichos contratos cuando concurren en el deudor todos los requisitos establecidos en el artículo 16 del real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo, para entender que está dentro de los supuestos de vulnerabilidad económica”.

La regulación se completa con el art. 19 del RD-Ley 11/2020 (al que remite el art. 7.1 del RD-Ley 8/2020), según el cual “la deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios a los que se refieren los artículos 7 a 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, serán la deuda hipotecaria contratada o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de: a) La vivienda habitual; b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1; c) Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo”.

De la interpretación conjunta de preceptos resulta que, en la actualidad, la moratoria legal puede aplicarse en tres tipos de préstamos hipotecarios:

- 1.- Préstamo hipotecario para adquirir la vivienda habitual. No se define aquí qué se entiende por "vivienda habitual". Como tal hay que reputar la edificación habitable que sirva para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del prestatario. Se distingue así de la vivienda que habita esporádicamente o por temporadas (como es la vivienda en la playa o en la montaña, a la acude en vacaciones o los fines de semana). El prestatario ha de ser persona física, pues, por definición, una persona jurídica no precisa de una vivienda.

Dudoso es si ha de ser vivienda habitual en el momento de concederse el préstamo o si puede convertirse en vivienda habitual en un momento posterior. Por ejemplo, se compra una vivienda para destinarla al alquiler en el año 2016; pero el prestatario va a vivir de forma definitiva a esa vivienda en 2019. ¿Puede el prestatario acogerse a la moratoria legal en el préstamo para adquirir esa vivienda, aunque cuando se adquirió no era vivienda habitual? La interpretación literal del texto legal parece impedirlo, pues se refiere al préstamo "para la adquisición de la vivienda habitual". Sin embargo, una interpretación teleológica de la norma permite entender que lo relevante no es si era la vivienda habitual en el momento de concederse el préstamo, sino si lo es en marzo de 2020 (cuando se produce el estado de alarma). En todo caso, deben rechazarse conductas oportunistas del prestatario, que pretende aprovecharse de la norma y acogerse a la moratoria, y para ello cambia de domicilio y va a vivir una vivienda suya con un préstamo vivo.

- 2.- Préstamo hipotecario para adquirir inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollan empresarios y profesionales. Un inmueble está afecto a una actividad empresarial cuando el inmueble sirve, aunque sea de manera parcial, para llevar a cabo esa actividad económica. Se consideran "empresarios y profesionales" a las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el art. 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido [art. 7.2 RD-Ley 8/2020 y 16.1.a) del RD 11/2020].

Según el art. 5 de la Ley 37/1992, es empresario o profesional la persona o entidad que realizan actividades empresariales o profesionales, que son las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. En particular, tienen esta consideración las actividades extractivas, de fabricación, comercio y prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de profesiones liberales y artísticas [art. 5.1.a) y 2]. También son empresarios las sociedades mercantiles y quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo [art. 5.1.b) y c)]. Se presume que una persona es empresario cuando concurre la circunstancia mencionada en el art. 3 del Código de Comercio (art. 5.3). Como se ha indicado, para que se apliquen los arts. 7.1 y 8.1 RD-Ley 8/2020 el empresario ha de ser una persona física.

- 3.- Préstamo hipotecario para adquirir una vivienda distinta de la habitual en situación de alquiler. Deben concurrir varios requisitos (art. 19.3 RD-Ley 11/2020): (i) Aunque la norma parece exigir que cuando se compre la vivienda esta ya está arrendada, hay que entender que también se aplica cuando se compra la vivienda libre de ocupantes y después se arrienda. (ii) El propietario (arrendador) ha dejado de percibir la renta arrendaticia "desde la entrada en vigor del estado

de alarma” o “deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo”. Es decir, el arrendatario incumple su obligación de abonar la renta un día comprendido entre el 14 de marzo de 2020 (día en que entra en vigor el RD 463/2020, según su DF 3ª) y las 00 horas del 7 de julio de 2020 (justo un mes después de las 00 horas del 7 de junio de 2020, fecha en que finaliza el estado de alarma, según el art. 2 del RD 537/2020, de 22 de mayo). En consecuencia, el propietario-arrendador no puede solicitar la moratoria hipotecaria por impagos producidos por el arrendatario antes del 14 de marzo de 2020 o después del 7 de julio de 2020. (iii) La norma no exige que los impagos del arrendatario estén justificados en la moratoria de la deuda arrendaticia prevista en los arts. 3 a 9 del RD-Ley 11/2020 (mora obligatoria para el arrendador cuando es un gran tenedor, y voluntaria cuando no lo es). Por lo tanto, el impago del arrendatario puede deberse a esa razón, o a cualquier otra (por ejemplo, impago deliberado del arrendatario, quien no sufre dificultades económicas para abonar la renta). (iv) No se requiere que el arrendatario haya impagado un número mínimo de cuotas mensuales o una cantidad mínima. (v) No se requiere que el arrendatario utilice la vivienda arrendada como vivienda habitual; por tanto, puede usarla para otros fines (por ejemplo, empresariales). (vi) No hay límite alguno al número de viviendas que puede tener arrendadas.

En las tres hipótesis mencionadas la ley requiere que el préstamo se destine a adquirir una vivienda habitual, un inmueble afecto a una actividad empresarial o una vivienda que se destina al alquiler. Pero en ningún caso se exige que la hipoteca que garantiza el préstamo recaiga sobre esa vivienda habitual, inmueble o vivienda en alquiler. Por lo tanto, la hipoteca puede recaer sobre otra vivienda o inmueble.

## 3.2 Ámbito de aplicación subjetivo

### A. La situación de vulnerabilidad económica.

Para acogerse a la moratoria hipotecaria, el prestatario (deudor) ha de ser una persona física. En efecto, una persona jurídica no puede adquirir una “vivienda habitual”, y los arts. 7.2 RD-Ley 8/2020 y 16.1.a) RD-Ley 11/2020 exigen que sea una persona física el “empresario o profesional” que adquiere un inmueble afecto a una actividad empresarial. Además, el prestatario ha de estar en una situación de vulnerabilidad económica, y para ello es preciso que esté en situación de desempleo; y es obvio que en tal situación únicamente puede encontrarse una persona física, y no una jurídica.

Sólo pueden solicitar la moratoria “quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19” (art. 7.1 RD 8/2020).

Padecen estas extraordinarias dificultades los sujetos que están en una situación de vulnerabilidad económica. El art. 9 del RD-Ley 8/2020 define cuándo una persona está en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19. El posterior RD-Ley 11/2020 también los define en su art. 16 (cuya rúbrica es “definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria”). Esta norma tiene un contenido prácticamente idéntico al art. 9 del RD-Ley 8/2020. Esta forma de legislar es absurda, pues no tiene sentido regular la situación de vulnerabilidad en dos preceptos diferentes pero que son prácticamente idénticos.

No es la primera vez que se hace depender la aplicación de ciertas normas protectoras para el deudor hipotecario de su complicada situación económica. El RD-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, permite una reestructuración de la deuda y mecanismos de flexibilización en los procesos de ejecución hipotecaria a los deudores que estén "en el umbral de exclusión", definiendo en su art. 3 qué requisitos han de concurrir para que se dé esa situación (requisitos que se parecen bastante a los recogidos en el art. 9 del RD-Ley 8/2020). Por su parte, la Ley 1/2013 suspende en los procesos de ejecución hipotecaria los lanzamientos sobre viviendas habituales cuando el deudor estén en una situación de especial vulnerabilidad, en los términos definitivos en los apartados 2, 3 y 4 del art. 1.

Aunque el RD-Ley 8/2020 no aclara si todos los requisitos para estar en situación de vulnerabilidad económica son cumulativos o basta con que concurra alguno de ellos, lo correcto es entender que han de darse todos simultáneamente<sup>3</sup>. Esta es la opción que expresamente acoge el RD-Ley 11/2020, tanto en su art. 16.1 (hay vulnerabilidad cuando se dé "el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones") como en la nueva redacción que da al art. 8.1 del RD-Ley 8/2020 ("cuando concurran en el deudor todos los requisitos establecidos en el artículo 16 del real decreto ley 11/2020").

Del examen conjunto de los arts. 9 del RD-Ley 8/2020 y 16 del RD-Ley 11/2020, resulta que los requisitos que han de reunir los deudores para poder solicitar la moratoria de sus préstamos hipotecarios son los siguientes:

- 1.- Que el prestatario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40% [art. 16.1.a) RD-Ley 11/2020]. A la situación de desempleo debe equipararse a estar en un expediente de regulación de empleo (ERE), aunque ese ERE no lleve consigo la extinción de la relación laboral, sino su reducción o su suspensión, o en expediente temporal de regulación de empleo (ERTE), que por su propia naturaleza supone siempre la suspensión del contrato de trabajo<sup>4</sup>. De lo contrario se excluirá de la posibilidad de obtener una moratoria hipotecaria a la inmensa mayoría de los trabajadores afectados por la crisis del COVID-19. Por otra parte, si hay dos prestatarios (por ejemplo, un matrimonio), basta con que uno de ellos esté en desempleo, ERE o ERTE.
- 2.- Que el conjunto de los ingresos (no se especifica si brutos o netos) de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no supere las siguientes cantidades [art. 16.1.b)]:
  - (i) tres veces el IPREM mensual (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), esto es, 1.613,52 € (el IPREM mensual para el año 2020 asciende a 537,84 €; DA 119ª de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018).
  - (ii) cuatro veces el IPREM mensual (2.151,36 €), si algún miembro de la unidad familiar tiene una discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

<sup>3</sup> AGÜERO ORTÍZ, "Guía sobre la moratoria...", cit., pp. 2.

<sup>4</sup> MARTÍNEZ GÓMEZ, "¿Cuántas clases de consumidor vulnerable...", cit., pp. 2.

- (iii) cinco veces el IPREM mensual (2.689,2 €), si el deudor hipotecario es una persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Estos límites se incrementarán en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar y por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. Por tanto, se incrementa en 53,78 €, por lo que el límite es de 591,62 €. Por otra parte, en caso de familias monoparentales por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM (es decir, 80,67 € más, por lo que el límite se fija en 618,51 €).

A los efectos expuestos se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda [art. 16.1.d).II del RD-Ley 11/2020]. La definición de "unidad familiar" es muy parecida a la contenida en el art. 1.4.b) de la Ley 1/2013<sup>5</sup>.

- 3.- Que las cuotas hipotecarias y los gastos y suministros básicos que tiene que abonar el prestatario sean igual o superior al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar [art. 16.1.c)].

Por una parte, hay que tomar en consideración "el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19" [art. 16.1.c)]. Por ello, si el prestatario ha celebrado dos préstamos (uno para adquirir su vivienda habitual y otro para comprar el inmueble en el que desarrolla su actividad empresarial), hay que sumar la cuota mensual de esos dos préstamos. También tiene que sumar los "gastos y suministros básicos". El art. 16.1 RD-Ley 11/2020 considera como tales (el RD-Ley 8/2020 no lo aclaraba) el coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios de la vivienda habitual de la unidad familiar. Por otra parte, hay que atender a los ingresos netos (esto es, los que se reciben en nómina, descontadas ya las retenciones) de los miembros de la unidad familiar. Aunque el precepto no lo aclara, tanto los gastos como los ingresos han de referirse al mes anterior a la solicitud de la moratoria.

Los gastos han de suponer al menos el 35% de los ingresos netos. Sólo cuando eso sucede puede el prestatario solicitar la moratoria hipotecaria.

---

<sup>5</sup> El ATC 129/2014, de 5 de mayo de 2014, que consideraba que no vulneraba el art. 24.1 CE la interpretación que de este art. 1.4.b) hacía el tribunal de instancia, según la cual la definición legal de "unidad familiar" requiere la existencia de hijos. Como acertadamente ha señalado AGÜERO ORTÍZ, esta interpretación de la "unidad familiar" es incongruente con los apartados 1 y 2 del art. 1 de la Ley 1/2013, pues de ellos resulta con claridad que puede haber "unidad familiar" sin hijos (en "Es necesario tener hijos para solicitar la suspensión del lanzamiento. (Cuestionable interpretación del TC en su auto 129/2014, de 5 de mayo de 2014, sobre la Ley 1/2013)", Revista CESCO de Derecho de Consumo, 2014, nº 11, pp. 291 y ss.).

- 4.- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas [art. 16.1.d)]. Una alteración de este tipo se produce cuando el esfuerzo que representa el total de la carga hipotecaria (entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los préstamos para adquirir bienes inmuebles de los enumerados en el art. 19 RD-Ley 11/2020) sobre la renta familiar se ha multiplicado por al menos 1,3.

Teniendo en cuenta que es poco probable que la suma de las cuotas de amortización de los préstamos se haya incrementado (pues no ha habido cambios significativos en el euríbor), la alteración significativa debe obedecer a una reducción de los ingresos de la unidad familiar. Así, por ejemplo, si los ingresos se han reducido de 1.721,09 € a 1.323,92 € (se ha reducido un tercio), la cuota de amortización de 602,39 €, que se mantiene, implica que se ha multiplicado en 1,3 el esfuerzo hipotecario<sup>6</sup>.

### **B. Acreditación de los requisitos necesarios para la moratoria hipotecaria.**

El solicitante de la moratoria hipotecaria tiene que acreditar que concurren todos los requisitos exigidos para que la moratoria prospere. Esa acreditación se hace mediante la presentación de los documentos enumerados, primero en el art. 11 del RD-Ley 8/2020, y después en el art. 17 del RD-Ley 11/2020, que se limita a reproducir el precepto anterior, con algún pequeño cambio. De nuevo la técnica legislativa es deplorable: lo adecuado hubiera sido haber unificado las dos normas en una sola, para evitar repeticiones.

El precepto lleva por rúbrica "acreditación de las condiciones subjetivas", pero lo cierto es que en el mismo se indica también cómo hay que acreditar las condiciones objetivas.

Los documentos que hay que presentar son los siguientes (art. 17.1 RD-Ley 11/2020):

- a) En caso de un trabajador que ha perdido el empleo, el certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, el certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda: (i) Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho. (ii) Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores. (iii) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral de los miembros de la unidad familiar.

<sup>6</sup> Ejemplo tomado de AGÜERO ORTÍZ, "Guía sobre la moratoria...", cit., pp. 4. Como señala esta autora, "asumiendo que 602,39 euros solo fuera cuota hipotecaria, en este caso el esfuerzo que suponía a la unidad familiar esta cuota era del 35% de sus ingresos. Para que este se vea multiplicado por 1,3, debería pasar a ser al menos del 45,5% de los ingresos (35% x 1,3), es decir, que si 602,39 (gasto invariable) representaba el 35% de los ingresos de la unidad familiar, ahora pase a representar el 45,5% (una regla de tres: 602,39 euros es 45,5%, los ingresos son X, o lo que es lo mismo, 602,39 \* 100 / 45,5 = 1323,93), y esto solo lo hace si la renta de la unidad familiar se ha reducido a 1323,93 euros".

- d)** Titularidad de los bienes: (i) Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. (ii) Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria para comprar esos bienes.
- e)** Si se solicita la moratoria en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario para adquirir una vivienda en alquiler, el correspondiente contrato de arrendamiento.
- f)** Declaración responsable del deudor "relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley [el RD-Ley 11/2020]. Basta con que el prestatario afirme, en esta declaración responsable, que concurren los requisitos "económicos" de situación de la vulnerabilidad económica, sin tener que "hacer las cuentas" que lo acreditan.

Esta documentación resulta insuficiente. La norma no exige que el prestatario acredite las cuotas de amortización de préstamos abonados el mes anterior a la solicitud de la moratoria (esa información no consta en la escritura pública de los préstamos, si los préstamos son a interés variable), ni que presente las facturas o justificantes de los "gastos y suministros básicos" a que se refiere el art. 16.1.c) RD-Ley 11/2020. Tampoco tiene que presentar las nóminas de los miembros de la unidad familiar, y sin ese dato (ingresos de la unidad familiar) no puede comprobarse si se cumplen los requisitos 2, 3 y 4 de la situación de vulnerabilidad económica [letras b, c) y d) del art. 16.1].

En lugar de presentar toda esta documentación al prestamista (cuya gestión por el propio prestamista sería compleja, y dilataría en exceso la gestión de las moratorias), basta con que el prestatario indique en un documento (declaración responsable) que cumple estos requisitos. Esto hace posible que algún prestatario solicite indebidamente (porque no cumple los requisitos para ello) la aplicación de la moratoria hipotecaria. En tal caso deberá responder frente al prestamista de los daños y perjuicios que le haya podido ocasionar, en los términos indicados en el art. 16 RD-Ley 8/2020.

El prestatario tiene que presentar, junto a la solicitud de la moratoria, todos estos documentos citados en el art. 17.1 RD-Ley 11/2020 (así lo exige el art. 12 RD-Ley 8/2020). Sin embargo, si no puede aportarlos en ese momento por alguna razón justificada que esté relacionada con las consecuencias de la crisis del COVID-19 (por ejemplo, no ha podido obtenerlos por estar "cerradas" las Administraciones Públicas a causa del confinamiento), tendrá que presentar un escrito que contenga una declaración responsable en la que explique de qué documento se trata y las razones por las que no puede presentarlo (art. 17.2 RD-Ley 11/2020, que no existía en el art. 11 RD-Ley 8/2020). En todo caso, los documentos que no han podido aportarse junto a la solicitud deberá presentarlos el prestatario como muy tarde un mes desde la finalización del estado de alarma (es decir, antes de las 00 h del 7 de julio de 2020). Por otra parte, la falta de entrega puede producirse sobre los documentos a) a e) del art. 17.1, pero no sobre el f): la declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos económicos debe adjuntarse siempre (es lógico, pues no cabe argüir que hay una imposibilidad que justifique su falta de presentación).

### C. Deudor, fiador e hipotecante no deudor.

La moratoria puede solicitarla el prestatario o prestatarios (si son dos los deudores, lo que es habitual, por ejemplo, cuando un matrimonio solicita un préstamo para adquirir su vivienda habitual). Pero las medidas que provoca la moratoria “se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario” (art. 8.2 RD-Ley 8/2020).

La norma está mal redactada, y por eso resulta complicado averiguar su significado. Para empezar, la referencia a la “vivienda habitual” del fiador es absurda, pues se trata de un garante personal que responde con todo su patrimonio, y no con un determinado bien (su vivienda). En una primera aproximación, parece indicar que el fiador o garante personal puede beneficiarse de la moratoria hipotecaria solicitada por el deudor, siempre que el fiador o garante estén en una situación de vulnerabilidad económica. Esta interpretación debe desecharse, porque si el deudor principal ya se beneficia de los efectos de la moratoria hipotecaria (suspensión del pago de las cuotas), como la deuda no es exigible al deudor, tampoco lo será para el fiador, y el prestamista no podría reclamarle nada; y ello al margen de que el fiador esté o no en una situación de vulnerabilidad económica.

A mi juicio, lo correcto es entender que el RD-Ley 8/2020 protege al fiador o garante personal al margen de que el deudor principal solicite o no la moratoria hipotecaria. Por eso, el fiador o garante puede solicitar la moratoria hipotecaria, siempre que en él concurren los mismos requisitos objetivos y subjetivos que se exigen al deudor principal para que opere la moratoria. Por tanto, ha de ser un fiador de un préstamo hipotecario celebrado con la finalidad de adquirir una vivienda habitual, una vivienda en alquiler o un inmueble afecto a una actividad empresarial, y el fiador ha de cumplir los presupuestos de vulnerabilidad económica del art. 16 RD-Ley 11/2020. En estos supuestos, el fiador puede solicitar la moratoria, repito, aunque no la pida el deudor principal. El art. 12 RD-Ley no le impide solicitar la moratoria, pues entre los “deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley”, y que son los que pueden solicitar la moratoria, está comprendido el fiador y el garante.

El RD-Ley 8/2020 también se aplica al hipotecante no deudor, esto es, al sujeto no deudor que permite que un inmueble de su propiedad sirva de garantía para el pago de una deuda ajena. Así resulta del art. 10 RD-Ley 8/2020, que permite al hipotecante no deudor impedir al prestamista que actúe contra el inmueble que sirve de garantía hasta que el prestamista agote (persiga) todo el patrimonio del deudor principal. Este mismo derecho se le concede también al fiador y al garante. Repárese que este art. 10 concede a los sujetos en él mencionados un derecho distinto al de solicitar y obtener una moratoria (una suspensión en el pago de la deuda). En efecto, el derecho a exigir que se agote el patrimonio del deudor principal es un derecho diferente al de la moratoria hipotecaria.

### 3.3 Ámbito de aplicación temporal

El régimen de la moratoria legal sólo se aplica a los préstamos hipotecarios “vigentes a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley” (art. 8.1 RD-Ley 8/2020). El RD-Ley 8/2020 entra en vigor el mismo día de su publicación en el BOE (DF 9ª RD-Ley 8/2020), es decir, el 18 de marzo de 2020. Esto significa que la moratoria legal se aplica a un préstamo hipotecario celebrado antes del 18 de marzo de 2020 o incluso ese mismo día; pero no a los celebrados con posterioridad.

### 3.4 La solicitud de la moratoria

#### A. Solicitud y documentación que debe adjuntarse.

El prestatario que quiera acogerse a la moratoria hipotecaria tendrá que solicitarlo al prestamista. Si no hay solicitud, el prestatario no puede beneficiarse de los efectos de la moratoria. En efecto, los Reales Decretos-Ley 8/2020 y 11/2020 atribuyen al deudor hipotecario que cumpla con los requisitos de vulnerabilidad un derecho subjetivo que es de ejercicio discrecional por su titular<sup>7</sup>. El prestatario puede solicitar la moratoria, o puede no hacerlo. Es libre para optar por una u otra vía.

La solicitud de la moratoria está regulada en el art. 12 RD-Ley 8/2020, que recibió nueva redacción en el RD-Ley 11/2020 (en su DF 1ª, apartado 4), y que debe su texto vigente a la DF 8ª, apartado 2, del RD-Ley 26/2020, de 7 de julio.

El precepto, que lleva por rúbrica "solicitud de moratoria", establece lo siguiente: *"Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley podrán solicitar del acreedor, hasta el 29 de septiembre de 2020, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el artículo 17 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo"*.

Como es evidente, es decisión del prestatario solicitar o no la moratoria. Nadie le obliga a hacerlo, y por eso el precepto se refiere a que los deudores "podrán" solicitar la moratoria en el pago del préstamo.

La solicitud debe presentarse ante el acreedor, como sanciona el citado art. 12 RD-Ley 8/2020. Se trata del acreedor hipotecario. Lo habitual será que sea el mismo sujeto o entidad con la que el prestatario celebró el contrato de crédito original (prestamista originario). Pero puede tratarse también de otra entidad que ha sustituido a ese prestamista original en su posición contractual (por ejemplo, en caso de cesión de contrato, que habitualmente tiene lugar cuando el prestamista original se fusiona con otra entidad financiera o es absorbido por otra), o de un nuevo acreedor a quien el prestamista original ha cedido el crédito hipotecario. En consecuencia, la moratoria debe solicitarse a quien en ese momento sea acreedor del prestatario (y puede serlo el prestamista original o un tercero).

El art. 12 RD-Ley 8/2020 dispone que puede solicitarse la moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para adquirir la vivienda habitual o inmuebles afectos a la actividad económica o empresarial. Pero no alude al tercer tipo de préstamo hipotecario recogido en los arts. 7.1 RD-Ley 8/2020 y 19.c) RD-Ley 11/2020. Se trata de un olvido del redactor de la norma, pues es evidente que también en este caso el prestatario puede solicitar la moratoria hipotecaria.

La norma no especifica cómo ha de presentarse la solicitud. Por eso, el prestatario podrá hacerlo mediante el procedimiento que estime conveniente. Lo habitual, sobre todo en los momentos posteriores a la publicación del RD-Ley 8/2020, era que se presentase por vía telemática, dada la imposibilidad de acceder a las oficinas de las entidades financieras. Pero nada impedía entonces, ni después, una vez terminado el estado de alarma, que el prestatario presente su solicitud por otra vía.

---

<sup>7</sup> CORDERO LOBATO, "¿La moratoria hipotecaria es imperativa...", cit., pp. 3.

El prestatario puede redactar de su puño y letra la solicitud. Pero también puede, si lo desea, utilizar el modelo de solicitud de moratoria hipotecaria publicado en la web del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030<sup>8</sup>.

Junto a la solicitud de la moratoria, el prestatario debe presentar la documentación recogida en el art. 17 RD-Ley 11/2020 (art. 12 RD-Ley 8/2020). Se trata de unos documentos que sirven para acreditar que concurren los requisitos que delimitan el ámbito de aplicación objetivo y subjetivo de la moratoria. Ya se ha analizado en otro lugar [epígrafe III.2.C)] cuáles son esos documentos. Interesa ahora destacar que esos documentos pueden presentarse por cualquier procedimiento, igual que la propia solicitud de la moratoria.

### **B. ¿Quién puede solicitar la moratoria?**

La moratoria pueden solicitarla “los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley” (art. 12 RD-Ley 8/2020).

Puede solicitar la moratoria, como es evidente, el deudor del préstamo hipotecario, esto es, el sujeto que está obligado a abonar mensuales las cuotas de amortización del préstamo. Ese sujeto puede ser (y es lo habitual) la persona que celebró el contrato de préstamo, y que desde ese momento, en tanto que prestatario, está obligada a satisfacer las cuotas (el prestatario original). Pero puede ser también cualquier otro sujeto que en un momento posterior se ha colocado en la posición de deudor frente a ese acreedor, mediante la asunción de deudas (arts. 1203.2º y 1205 CC). Esta asunción de deudas puede ser liberatoria (se sustituye al primitivo deudor por un deudor nuevo) o acumulativa (junto al primitivo deudor, que sigue siéndolo, se incorpora un nuevo deudor). Para que haya un nuevo deudor, es necesario que el acreedor (el prestamista) preste su consentimiento. Si la asunción es liberatoria, se requiere además un consentimiento especial del acreedor: debe consentir que el primitivo deudor deje de ser deudor.

En definitiva, puede solicitar la moratoria quien sea el deudor de la obligación de abonar las cuotas hipotecarias, ya se trate de un deudor original (el prestatario que concertó el contrato de préstamo) o de un deudor nuevo que se coloca en tal posición tras la asunción de deudas.

Si hay dos deudores, lo normal será que los dos presenten la solicitud de moratoria. En todo caso, si hay dos prestatarios, como en la mayoría de los casos están obligados frente al prestamista de forma solidaria, un solo deudor puede por sí solo solicitar la moratoria, y esto provocará la suspensión del pago de las cuotas de amortización, que evidentemente beneficia también al deudor no solicitante.

Discutido es si pueden presentar la solicitud de moratoria el fiador y el garante. Aunque se ha negado que puedan hacerlo<sup>9</sup>, lo cierto es que sí pueden solicitarla. Así resulta del propio tenor literal del art. 12 RD-Ley 8/2020, que concede legitimación activa a los “deudores comprendidos en el ámbito de aplicación” de este RD-Ley. Dentro de este ámbito de aplicación están “los fiadores y avalistas del deudor principal”, a los que se refiere el art. 8.2 RD-Ley 8/2020, precepto este que regula el “ámbito de aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria”. En consecuencia, si el fiador

<sup>8</sup> Puede descargarse en formato pdf y Word desde la página <https://www.mscbs.gob.es/ssi/covid19/hipotecas/home.htm#:~:text=La%20entidad%20acreedora%20deber%C3%A1%20implementar,hipotecaria%20durante%20el%20plazo%20estipulado>.

<sup>9</sup> AGÜERO ORTÍZ, “Guía sobre la moratoria...”, cit., pp. 5.

y el garante están dentro del ámbito de aplicación, y el art. 12 RD-Ley 8/2020 se refiere a los deudores incluidos en el ámbito de aplicación, parece claro que estos sujetos también pueden solicitar la moratoria hipotecaria. Hay que tener en cuenta, además, que el art. 12 RD-Ley 8/2020 exige que sean "deudores". Y que tan deudor es el deudor principal del préstamo (esto es, el prestatario) como el fiador o garante, que por haber celebrado un contrato de garantía personal se convierte en deudor (de ese contrato de garantía) frente al prestamista.

El fiador y el garante personal pueden solicitar la moratoria<sup>10</sup>. Pero para ello tendrán que cumplir los requisitos objetivos y subjetivos que conforman el ámbito de aplicación de la moratoria hipotecaria. En particular, el fiador o el garante tienen que estar en una situación de vulnerabilidad económica, en los términos descritos en el art. 16 RD-Ley 11/2020.

Si además del fiador también solicita la moratoria el deudor principal, la suspensión de la deuda principal afecta al fiador; pues si la obligación de pago del deudor está suspendida, el prestamista no puede dirigirse al fiador para que cumpla, aunque el fiador no haya solicitado la moratoria. Por eso, la solicitud de la moratoria por el fiador es especialmente útil para él cuando el deudor principal no solicita la moratoria (porque no quiere o porque no concurren los requisitos subjetivos). En tal caso, aunque el deudor principal (prestatario) incumpla su obligación y no abone las de amortización, el prestamista no podrá dirigirse contra el fiador, pues la obligación de pago del fiador está suspendida.

La situación es distinta para el hipotecante no deudor. Este sujeto no puede solicitar la moratoria en el pago de su deuda frente al prestamista, por la sencilla razón de que él no está obligado a abonar al prestamista cantidad alguna, ni siquiera como garante. Por eso no se enumera al hipotecante no deudor en el art. 8.2 RD-Ley 8/2020. Otra cosa es que el hipotecante no deudor pueda exigir al prestamista que agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarle la deuda cobrándosela sobre el bien hipotecado (art. 10 RD-Ley 8/2020).

### C. Plazo para presentar la solicitud

¿A partir de qué momento puede el prestatario solicitar la moratoria? La regla general es que cualquier derecho que se atribuye en el RD-Ley 8/2020 puede ejercitarse desde la entrada en vigor del RD-Ley (entra en vigor el mismo día de su publicación en el BOE, según la DF 9ª; es decir, el 17 de marzo de 2020).

Pero el RD-Ley contiene una regla específica sobre el particular. Su DT 2ª, que lleva por título "comienzo de la moratoria", dispone que "las solicitudes de moratoria a la que se refiere el artículo 12 podrán presentarse desde el día siguiente a la entrada en vigor del presente real decreto-ley. Dicha solicitud supone la aplicación de los artículos 15 y 16 de este real decreto-ley". En consecuencia, las solicitudes pueden presentarse desde el 18 de marzo de 2020.

En su redacción original, el art. 12 RD-Ley 8/2020 permitía al deudor solicitar la moratoria "hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-ley". Es decir, podía solicitarse desde el 18 de marzo de 2020 hasta el 1 de mayo de 2020 (quince días contados desde el 16 de abril de 2020, pues ese 16 de abril es cuando pierde la vigencia el RD-Ley 8/2020, según su DF 10ª -al mes de su entrada en vigor-).

---

<sup>10</sup> Así lo afirma la "Guía de facilitación de acceso a las medidas", publicada en la web del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, <https://www.mscbs.gob.es/ssi/covid19/hipotecas/home.htm#:~:text=La%20entidad%20acreedora%20deber%C3%A1%20implementar,hipotecaria%20durante%20el%20plazo%20estipulado>

El RD-Ley 11/2020 cambia la redacción del art. 12 RD-Ley 8/2020, aunque mantiene el plazo de solicitud "hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-ley". Pero el RD-Ley 11/2020 sí modifica (en su DF 1ª, apartado 17) la DF 10ª del RD-Ley 8/2020, estableciendo que este RD-Ley mantiene su vigencia hasta un mes después del fin del estado de alarma. Por lo tanto, mantiene su vigencia hasta las 00 horas del 7 de julio de 2020 (justo un mes después de las 00 horas del 7 de junio de 2020, fecha en que finaliza el estado de alarma, según el art. 2 del RD 537/2020, de 22 de mayo). Eso significa que, tras el RD-Ley 11/2020, el deudor puede solicitar la moratoria hasta las 00 horas del 23 de julio de 2020.

La redacción vigente del art. 12 se debe al RD-Ley 26/2020, de 7 de julio. Se cambia el plazo para solicitar la moratoria, que ahora es posible "hasta el 29 de septiembre de 2020". En consecuencia, más allá de esa fecha no puede el prestatario solicitar la moratoria hipotecaria. La existencia de esta fecha límite no parece justificada. Puede que haya prestatarios que pierdan su empleo en agosto o septiembre de 2020, o que sea en estos meses cuando sufren una alteración significativa de sus circunstancias económicas. No hay razones que justifiquen que estos prestatarios no puedan acogerse a esta moratoria por un simple criterio temporal (porque el plazo para solicitarla termina el 29 de septiembre de 2020).

Algunas asociaciones de consumidores han solicitado la ampliación del plazo para solicitar la moratoria hipotecaria. El RD-Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, establece la extensión temporal de algunas normas de protección contenidas en el RD-Ley 11/2020<sup>11</sup>. Pero no se contempla en este RD-Ley 30/2020, ni en ninguna otra norma publicada antes de octubre de 2020, la ampliación de la moratoria legal hipotecaria.

### 3.5 Formalización de la moratoria

#### A. La escritura pública de suspensión del pago y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El RD-Ley 8/2020 parece requerir, para que la moratoria hipotecaria produzca efectos, que la suspensión de la obligación de abonar la deuda hipotecaria se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad. Es el apartado 3 del art. 13 (apartado añadido por el RD-Ley 11/2020) el que se ocupa de esta materia. Establece lo siguiente: *"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. La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos"*.

La regla es llamativa, y plantea problemas interpretativos. Si basta la presentación de la solicitud de moratoria para que este produzca efectos y el prestatario pueda suspender el pago de las cuo-

---

<sup>11</sup> Prolonga hasta el 31 de enero de 2021 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional; extiende hasta esa misma fecha la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública; , en los términos establecidos en dicho real decreto-ley; y se amplían hasta esa misma fecha del 31 de enero de 2021 los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor, siempre que el propietario, persona física, no haya comunicado la necesidad de la vivienda para sí, en cumplimiento de los plazos y condiciones establecidos en el art. 9.3 de la Ley 29/1994.

tas mensuales (así resulta del art. 14.1 RD-Ley 8/2020, como con detalle se expone en el epígrafe III.7), no se comprende por qué el art. 13.3 exige, para que surta efectos la suspensión, la formalización en escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad. ¿Qué otros efectos adicionales provocan la formalización en escritura pública y la inscripción en el Registro?

El art. 13.3 es una norma desafortunada, por varias razones<sup>12</sup>. Por una parte, se exige al acreedor otorgar escritura pública cuando la existencia de la moratoria hipotecaria no se hace depender de su voluntad, sino exclusivamente de la del prestatario. Además, si el legislador quería que se documentara ante notario la realización de la solicitud, o la producción de los efectos de la moratoria, bastaba con un acta notarial (por ejemplo, un acta de manifestación, en la que el notario consigna que el prestamista declara que le ha sido solicitada la suspensión y que procede a aplicarla).

En cualquier caso, la moratoria “deberá formalizarse” en escritura pública. La escritura pública no puede ser un requisito *ad solemnitatem*, pues puede existir la moratoria sin la escritura, como ya se ha indicado. En realidad, la escritura pública es una forma *ad probationem*, como sucede con los supuestos enumerados en el art. 1280 CC<sup>13</sup>. Por lo tanto, la escritura pública funciona como un medio de prueba de la existencia de la moratoria hipotecaria.

Es la entidad prestamista la que tiene que tomar la iniciativa para elevar a escritura pública la moratoria solicitada. Así resulta de la DA 15ª del RD-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que en su apartado 2 establece lo siguiente: *“Será obligación unilateral de la entidad acreedora la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo por la citada entidad, a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad”*. En consecuencia, la moratoria se formaliza ante notario por una sola de las partes (el prestamista), sin que sea necesaria la presenta del prestatario. La unilateralidad en el otorgamiento de la escritura pública tiene carácter retroactivo (apartado 4), por lo que se aplica a las moratorias hipotecarias ya solicitadas antes de la entrada en vigor del RD-Ley 15/2020. Además, el notario facilitará gratuitamente al deudor una copia simple del instrumento notarial en el que se eleve unilateralmente a público el acuerdo de moratoria legal (apartado 5 del DA 15ª del RD-Ley 15/2020, añadido por el RD-Ley 19/2020, de 26 de mayo).

Por otra parte, ¿para qué se exige la inscripción de la suspensión en el Registro de la Propiedad? Es claro que esa inscripción no puede ser una exigencia *ad probationem*, pues para eso bastaba la previa formalización en documento público. Tampoco es un requisito de oponibilidad de la suspensión a terceros. Y es que la solicitud de la moratoria legal es eficaz frente a terceros aunque no se haya inscrito. Y ello porque la inscripción, si se produce, no añade al aplazamiento mayor eficacia que la que ya tenía, pues la prórroga de un crédito asegurado con hipoteca es oponible a los acreedores intermedios sin su consentimiento, sin que en ningún caso suponga una alteración o pérdida del rango de la hipoteca (art. 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios). Por otro lado, hay que concluir que la inscripción de la suspensión en el Registro de la Propiedad es meramente declarativa<sup>14</sup>, y que la suspensión de la deuda hipotecaria se produce con toda su extensión sin inscripción en el Registro.

---

<sup>12</sup> CORDERO LOBATO, “Moratoria hipotecaria: ¿es eficaz la suspensión...”, cit., pp. 1 y ss.

<sup>13</sup> CORDERO LOBATO, “Moratoria hipotecaria: ¿es eficaz la suspensión...”, cit., pp. 3.

<sup>14</sup> CORDERO LOBATO, “Moratoria hipotecaria: ¿es eficaz la suspensión...”, cit., pp. 3.

Los aranceles notariales y registrados derivados de la documentación de la moratoria en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad deberán ser abonados por el acreedor, y se bonificarán en un 50 por ciento en la forma fijada en el art. 16 ter.1 RD-Ley 8/2020 (precepto añadido por el RD-Ley 11/2020).

### **B. Información precontractual y transparencia material.**

Si el consumidor solicita la moratoria hipotecaria, se suspende durante tres meses la obligación del prestatario de abonar las cuotas de amortización del préstamo. Se produce de este modo una modificación (novación) del préstamo, que se extinguirá tres meses más tarde de la fecha inicialmente prevista (las tres cuotas mensuales cuyo pago se suspende tendrán que ser abonadas durante los tres meses siguientes a la fecha fijada en el contrato inicial para el pago de la última cuota).

Hay que preguntarse si esta modificación del contrato queda sometida al régimen de información precontractual y transparencia material recogido en los arts. 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCI).

Como es sabido, los arts. 14 y 15 LCCI instauran un modelo dividido en dos fases. La primera fase tiene lugar ante el prestamista, al que se aplican tres normas de transparencia que se materializan en tres obligaciones: tiene que entregar al prestatario determinada información (art. 14.1.I LCCI), debe facilitar al prestatario explicaciones adecuadas, respondiendo además a las preguntas que éste le formule (art. 14.2 LCCI) y debe obtener del prestatario un documento firmado en el que declara que ha recibido la información del prestamista y que le ha sido explicado su contenido (art. 14.1.II LCCI). Pero el prestatario debe acudir después a un notario, para que le asesore presencialmente sobre el préstamo que pretende celebrar (art. 15 LCCI). Comienza así la segunda fase. El notario le asesorará, responderá a las cuestiones que el prestatario plantee, y le informará sobre cada una de las cláusulas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE). El prestatario deberá también responder a un test. Todo esto deberá constar en el acta notarial de transparencia. Sin acta notarial no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

Ni el RD-Ley 8/2020, ni el RD-Ley 11/2020, que lo modifica, indican si la moratoria legal del préstamo hipotecario debe cumplir las exigencias de transparencia material de los arts. 14 y 15 LCCI. Sí lo hace la DA 15ª del RD-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que en su apartado primero establece lo siguiente: *“El reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario”*.

Por lo tanto, la moratoria legal hipotecaria no está sometida a la Ley 5/2019, y por eso no está sometida al régimen de transparencia material diseñado en los arts. 14 y 15 LCCI.

La exclusión de la aplicación de los arts. 14 y 15 LCCI a la moratoria hipotecaria del RD-Ley

8/2020 está plenamente justificada. No tiene sentido que, en este caso, el prestamista tenga que dar información precontractual o explicaciones adecuadas al prestatario, cuando es éste el que, unilateralmente, decide solicitar la moratoria legal y desde ese instante suspender el pago de las cuotas de amortización. La simple solicitud de la moratoria hace que esta empiece a producir sus efectos. Los efectos de la moratoria hipotecaria se producen con la presentación de la solicitud ante el prestamista (art. 14.1 RD-Ley 8/2020). Por lo tanto, el prestamista no tiene ocasión de suministrar información y dar explicaciones antes de que sea eficaz la moratoria. Lo mismo sucede con la intervención del notario. Es el prestamista el que otorga unilateralmente la escritura pública ante notario. No es solo que, cuando interviene el notario, la moratoria hipotecaria ya está produciendo sus efectos, sino que al notario solamente acude el prestamista, y no el prestatario. ¿Cómo va el notario a informar al prestatario, a responder a sus preguntas o a plantearle un test si el prestatario no está obligado a acudir a la notaría? Por estas razones no puede aplicarse el art. 15 LCCI a la escritura pública de moratoria hipotecaria, ni es preciso que el notario otorgue un acta notarial de transparencia<sup>15</sup>.

En cualquier caso, se trata de una solución lógica. Si el único efecto de la moratoria legal es permitir al prestatario la suspensión del pago de tres cuotas mensuales de amortización, que tendrán que ser abonadas al final de la duración del contrato. ¿Qué otra información precontractual debería recibir el prestatario? Ninguna. Repárese que la moratoria legal en nada le perjudica al prestatario, porque no tendrá que abonar interés remuneratorio alguno por el aplazamiento en el pago de esas tres cuotas (art. 14.2 RD-Ley 8/2020, que en su frase final dispone que “tampoco se devengarán intereses”).

La exclusión de la Ley 5/2019 no se produce cuando prestamista y prestatario pactan un acuerdo novatorio al que alude el art. 13.4 RD-Ley 8/2020<sup>16</sup>. Así resulta expresamente de la DA 15ª del RD-Ley 15/2020, que únicamente contempla la exclusión para los casos del art. 13.3. Además, es razonable que si hay un acuerdo novatorio se apliquen los arts. 14 y 15 LCCI. Como se trata de un verdadero acuerdo negociado, el prestamista tiene que cumplir las obligaciones que le impone el art. 14 LCCI, y el notario las que para él nacen del art. 15 LCCI. Repárese que un acuerdo novatorio está sometido a la LCCI [DA 6ª y DT 1ª.2], aunque en verdad el art. 14 LCCI se aplica solo de manera “parcial”. Con ello quiere decirse que el prestamista no tiene que dar cumplimiento a todas las obligaciones informativas previstas en ese precepto, sino que deberá informar al prestatario “de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente”. Así lo exige la DT 1ª.2 LCCI cuando el préstamo inicial se celebró antes de la entrada en vigor de la LCCI y la novación se produce después de su entrada en vigor. Pero la regla debe ser la misma también cuando el préstamo inicial se perfecciona tras la entrada en vigor de la LCCI<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> AMÉRIGO ALONSO, “¿Cómo habrá de formalizarse la moratoria...”, cit., pp. 5.

<sup>16</sup> ALBÍEZ DOHRMANN, “¿Adiós a la información...”, cit., pp. 2.

<sup>17</sup> MARÍN LÓPEZ, “El control de transparencia material”, en A. CARRASCO PERERA (Dir.), *Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, Cizur Menor, Thomson-Aranzadi, 2019, pp. 282.

### 3.6 Efectos de la moratoria hipotecaria

El art. 14 RD-Ley 8/2020 se ocupa de los “efectos de la moratoria”. Pero esos efectos también se recogen en los arts. 13.2 y 15, y se describen igualmente en el art. 8.1.

#### A. La suspensión de la obligación de abonar la deuda hipotecaria.

El principal efecto que produce la moratoria es la suspensión de la obligación del deudor hipotecario de abonar las cuotas de amortización del préstamo. Varios preceptos del RD-Ley 8/2020 se refieren a ello. Así, el art. 14.1 señala que la solicitud de la moratoria conlleva “la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses”. Y el art. 8.1 alude a “la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo”. Por su parte, el art. 13.2 dispone que “los importes serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos”.

De las normas reproducidas resulta que el efecto típico de la moratoria hipotecaria es que se suspende temporalmente la obligación que incumbe al prestatario de abonar las cuotas mensuales de amortización del préstamo. El contrato de préstamo mantiene su vigencia, y por tanto, el deudor sigue estando obligado a restituir al prestamista el capital más los intereses remuneratorios. Aunque su obligación de pago se mantiene, se suspende durante un período de tiempo. Eso significa que durante esos tres meses (los que dura la moratoria) las cuotas de amortización no vencen, y por tanto, no son exigibles por el acreedor (prestamista).

Pongamos un ejemplo. El prestatario tiene que abonar las cuotas el día 5 de cada mes, y durante el año 2020 la cuantía de la cuota mensual es de 560€. Si el 25 de marzo de 2020 solicita la moratoria hipotecaria, las cuotas del 5 de abril, mayo y junio de 2020 se suspenden. Por tanto, esos días no se produce el vencimiento de la obligación de abonar esas cuotas, y como las obligaciones no han vencido, no son exigibles en esa fecha por el acreedor. O dicho con más propiedad: el prestamista sí podrá reclamarlas, pero el prestatario puede oponer la excepción de que la obligación no ha vencido porque está suspendida por aplicación del art. 14 RD-Ley 8/2020. La suspensión sólo alcanza a esas tres cuotas mensuales. En consecuencia, la cuota que vence el 5 de julio de 2020 no se ve afectada por la moratoria. Por ello ese día esa obligación vence, y es exigible por el prestamista, por lo que si el prestatario no la abona en esa fecha el prestamista puede exigirle (incluso judicialmente) su cumplimiento.

*“Durante el período de vigencia de la moratoria... la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje” (art. 14.2 RD-Ley 8/2020).* Como se ha indicado, la entidad prestamista no puede exigir el pago de la cuota (siguiendo el ejemplo arriba mencionado, el pago de las cuotas de 560 € de 5 de abril, mayo y junio de 2020). Y no puede exigir las porque esas tres obligaciones sometidas a plazo se suspenden, esto es, no vencen en esas fechas. Y como no vencen el prestatario no está obligado a abonarlas, ni por tanto el acreedor (prestamista) puede reclamarlas.

Se suspende el pago de las tres cuotas mensuales. En puridad, cada cuota mensual tiene dos partes: una parte se refiere a la devolución del capital prestado y la otra a los intereses remuneratorios o retributivos que cobra el prestamista (así, por ejemplo, de una cuota de 560€, 450€ pueden corresponder a la devolución del capital, y 110€ son los intereses remuneratorios). Pues bien, como

se suspende el pago de la cuota en su totalidad, el prestamista no puede cobrar ni la parte de capital prestado que se integra en esa cuota, ni la parte de intereses remuneratorios. A eso es a lo que se refiere el art. 14.2 cuando establece que el prestamista no puede exigir "ninguno de los conceptos que la integran (amortización de capital o pago de intereses)". Y no puede exigir la cuota "ni íntegramente, ni en un porcentaje". Ello se debe también a que se suspende (y no vence) la obligación de abonar la cuota el 5 de abril de 2020 (y las dos cuotas mensuales posteriores). Por eso no puede reclamarse nada de esta cuota, ni siquiera una parte porcentual.

Las tres cuotas mensuales de amortización que no han abonado en su momento (porque el prestatario solicitó la moratoria hipotecaria) vencen y son exigibles, cada una de ellas, los tres meses siguientes a la finalización del contrato de préstamo. La moratoria supone, pues, una ampliación del plazo para devolver el préstamo<sup>18</sup>. Provoca la prolongación de la duración del contrato de préstamo. Las tres cuotas que no se pagan ahora se abonarán al final de la última cuota de amortización, de manera que finalmente el contrato durará tres meses más de la fecha inicialmente prevista.

Si el solicitante de la moratoria es el fiador o garante personal, el efecto típico de la moratoria es que se suspende la obligación del fiador de responder de las deudas del deudor principal si este incumple. Como ya se ha indicado, si el deudor principal también ha solicitado la moratoria hipotecaria, como el pago de las cuotas de amortización por el prestatario queda en suspenso, y el prestatario no ha incumplido por no abonar esas cuotas, si el prestamista reclama el cumplimiento al fiador este puede oponer la excepción de que la deuda principal no ha vencido y por eso no ha sido impagada. Esto puede hacerlo el fiador aunque no haya solicitado la moratoria hipotecaria. Por lo tanto, el fiador únicamente se beneficia de la moratoria hipotecaria cuando el deudor principal no ha solicitado la moratoria e incumple su obligación de pagar las cuotas de amortización. En tal caso el prestamista podría reclamar el cumplimiento al fiador. Pero como el fiador ha solicitado la moratoria, podrá suspender durante tres meses su obligación de responder de una deuda ajena (la del deudor principal).

### **B. Efectos sobre los intereses remuneratorios y moratorios.**

La moratoria hipotecaria supone la suspensión de la obligación del prestatario de cumplir la prestación comprometida: el abono de una cuota mensual. Esta suspensión durará tres meses, durante los cuales el prestatario no está obligado a pagar esas cuotas. Como ya se ha expuesto, cada cuota de amortización está integrada por una cantidad en concepto de devolución del capital prestado y por otra en concepto de intereses remuneratorios o retributivos. En consecuencia, durante esos tres meses el prestatario no abona las cuotas de amortización, y por consiguiente, tampoco los intereses remuneratorios. Lo indica con claridad el art. 14.2 RD-Ley 8/2020: el prestatario no puede exigir ninguno de los conceptos que integran la cuota: ni la amortización del capital, ni el pago de intereses.

En relación con los intereses, el art. 13.2 RD-Ley 8/2020 dispone que "durante el periodo de suspensión no se devengará interés alguno". Y el art. 14.2 RD-Ley 8/2020, tras establecer que el prestamista no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran, termina con la siguiente frase enigmática: "Tampoco se devengarán intereses". Esto significa que las cuotas cuyo pago se suspende (volviendo al ejemplo ya mencionado, las tres cuotas de 560€ cada una)

---

<sup>18</sup> AGÜERO ORTIZ, "Guía actualizada sobre las moratorias...", cit., pp. 10.

vencerán y serán exigibles por el prestamista a partir del mes siguiente a la fecha prevista de finalización del contrato. Así, si conforme al contrato la última cuota debía abonarse el 5 de febrero de 2026, las tres cuotas suspendidas el 5 de abril, 5 de mayo y 5 de junio de 2020 vencerán, respectivamente, el 5 de marzo de 2026, 5 de abril de 2026 y 5 de mayo de 2026 y tendrán el mismo importe que tenían en 2020 (es decir, 560€ cada una). Que “tampoco se devengarán intereses” significa que el aplazamiento del cobro de las cuotas durante muchos años no supone abono de intereses remuneratorios por el prestatario.

En puridad, esto podría haberse regulado de varias maneras: (i) establecer que sobre la cuota aplazada se cobrará el interés remuneratorio que corresponda (así, si la cuota es de 560€, se calculan los intereses remuneratorios desde el 5 de abril de 2020 al 5 de febrero de 2026); (ii) establecer que el prestatario abonará intereses remuneratorios sobre el capital amortizado que forma parte de la cuota, pero no sobre los intereses remuneratorios ya devengados (así, el prestatario tendrá que abonar el 5 de febrero de 2026 los 450 € de capital amortizado más los intereses remuneratorios sobre esa cifra producidos del 5 de abril de 2020 al 5 de febrero de 2026, más los 110€ de intereses remuneratorios que ya se debían el 5 de abril de 2020 y que no se abonaron en ese momento); (iii) establecer que el 5 de febrero de 2016 el prestatario abonará la misma cuantía (560€) que debería haber satisfecho el 5 de abril de 2020. La primera solución es la más beneficiosa para el prestamista, pero supone el cálculo de intereses remuneratorios sobre intereses remuneratorios ya devengados, lo que no es razonable. La segunda solución es la que se presenta como más justa: se aplaza el cobro de parte de capital amortizado y de los intereses, pero sobre el capital amortizado hay que seguir aplicando los intereses remuneratorios que correspondan, en la medida en que el prestatario sigue disfrutando de un capital ajeno cuyo uso debe retribuir (vía intereses remuneratorios). La tercera solución es la acogida por el RD-Ley 8/2020, y perjudica gravemente al prestamista, porque supone la cesión gratuita de un capital al prestatario durante varios años sin recibir retribución alguna (sin cobrar intereses remuneratorios). Es el prestamista el que soporta todo el coste económico que supone la moratoria legal. Y no hay razones que justifiquen esta decisión.

### **C. Efectos sobre los intereses moratorios.**

Durante el tiempo que dura la moratoria el prestamista no tiene derecho a cobrar intereses moratorios. El art. 15 RD-Ley 8/2020, intitulado “inaplicación de intereses moratorios”, así lo establece. Este precepto tiene el siguiente texto:

*“1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, no se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria.*

*2. Esta inaplicabilidad de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley”.*

Este es otro ejemplo de una norma redactada de forma defectuosa. El primer apartado comienza con la fijación del supuesto de hecho del precepto. Pero lo hace de una manera inadecuada, con una descripción muy larga que, además, sobra; porque es evidente que, al igual que el precepto anterior, trata de los efectos de la moratoria. Además, la palabra “prácticas”, incluida en la tercera

línea, es un añadido que debe obedecer a un error (no tiene sentido gramatical). La rúbrica del precepto debería ser la siguiente: "efectos de la moratoria sobre los intereses moratorios". Y bastaba con decir, sin más, que "el prestamista no puede exigir intereses moratorios durante la vigencia de la moratoria". El segundo apartado del art. 15 también es superfluo. Es absurdo que se diga que este precepto sólo se aplica cuando se cumplen los requisitos objetivos y subjetivos que delimitan la normativa sobre moratoria hipotecaria. Porque eso mismo es predicable de los arts. 10, 11, 12, 13 y 14 del RD-Ley 8/2020. También estos se aplican únicamente cuando concurren esos requisitos objetivos y subjetivos.

La regla que sanciona el precepto es clara: durante la moratoria hipotecaria el prestatario no está obligado a abonar intereses remuneratorios. La norma responde a la lógica de nuestro derecho de obligaciones. Los intereses moratorios son una indemnización que debe abonarse por el retraso en el cumplimiento de la deuda. Se cuantía se calcula aplicando un porcentaje sobre la deuda debida. Se trata de una obligación legal (art. 1108 CC), que requiere que el deudor esté en mora. La mora del deudor es un retraso cualificado en el cumplimiento de la obligación que incumbe al deudor (art. 1100 CC), que tiene consecuencias jurídicas negativas para ese deudor. Para que haya mora del deudor deben darse varios requisitos: existe una obligación del deudor, llega la fecha de vencimiento y el deudor no cumple, siendo el cumplimiento posterior todavía posible. En consecuencia, la mora exige una previa obligación vencida y exigible por el acreedor. Si la obligación no ha vencido, el deudor no está todavía "obligado" a ejecutar la prestación, y el acreedor no se la puede exigir.

Conforme a lo expuesto, es evidente que, decretada la moratoria hipotecaria, el prestamista no puede reclamar intereses moratorios. Y no puede hacerlo porque la obligación del deudor de pagar tres cuotas de amortización está suspendida. No se produce el vencimiento de estas tres obligaciones en esas fechas, esto es, en ese momento la deuda no es exigible. Por eso, el impago de esas cuotas no supone un incumplimiento del prestatario. Y como no hay incumplimiento, el prestatario no está en mora y no pueden reclamársele intereses moratorios.

Desde este punto de vista, el art. 15 que se comenta es superfluo. Si no existiría la solución legal sería la misma: la imposibilidad de exigir al prestatario intereses moratorios durante el tiempo que dura la moratoria hipotecaria.

#### **D. Efectos sobre la cláusula de vencimiento anticipado.**

Otro efecto típico de la moratoria hipotecaria es que, mientras dure la moratoria, es inaplicable la cláusula de vencimiento anticipado que consta en el contrato de préstamo. Así lo establece el art. 14.1 RD-Ley 8/2020: la moratoria provoca la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses *"y la consiguiente inaplicación durante el período de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constare en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria"*.

Este precepto es absurdo, y por ello, superfluo, por las razones que se exponen a continuación.

En una obligación con término inicial, la llegada del término hace exigible la obligación (art. 1125.I CC). Es lo que sucede con las cuotas de amortización de un préstamo: la llegada del término (de la fecha) de cumplimiento de cada cuota convierte a la deuda en exigible, por lo que desde ese

momento el acreedor puede reclamar al deudor su cumplimiento. Pero nuestro derecho prevé que, cuando concurren determinadas circunstancias, se producirá el vencimiento anticipado de la deuda, o si se prefiere, una anticipada exigibilidad de crédito cuya fecha de cumplimiento está sometida a plazos futuros. Son los casos legales de vencimiento anticipado, que con carácter general se regulan en el art. 1129 CC.

En el préstamo hipotecario es habitual la inclusión de una cláusula (predispuesta y no negociada individualmente) sobre el vencimiento anticipado, según la cual si el prestatario incumple su obligación de abonar determinadas cuotas (normalmente, una única cuota), el prestamista puede reclamar, no sólo la cuota impagada, sino todas las demás cuotas futuras, que vencen anticipadamente y son ya exigibles por el prestamista. Como se ha indicado, el vencimiento anticipado de las cuotas futuras se produce, según la cláusula incluida en el contrato, cuando el prestatario incumple. Pero resulta que, en caso de moratoria hipotecaria, el impago por el prestatario de las tres cuotas de amortización no constituye incumplimiento. En efecto, el prestatario tiene derecho a suspender el pago de esas tres cuotas mensuales, porque esas tres cuotas no vencen (convirtiéndose en deudas exigibles) en la fecha pactada en el contrato. Se retrasa su vencimiento a los tres meses siguientes a la finalización del contrato. En consecuencia, si esas tres cuotas no vencen, y su impago no constituye incumplimiento, la cláusula de vencimiento anticipado no puede operar, porque el supuesto de hecho para que la cláusula se aplique es que haya habido un incumplimiento del prestatario por no abonar unas cuotas a su vencimiento.

No era necesario que el art. 14.1 RD-Ley 8/2020 sancionara la inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado mientras dura la moratoria hipotecaria. Se trata de una consecuencia lógica, y que deriva de la teoría general de las obligaciones: si el prestatario no incumple no puede entrar en juego la cláusula de vencimiento anticipado.

Por otra parte, la propia expresión utilizada en el precepto es incorrecta: se “inaplica” la cláusula de vencimiento anticipado, lo que parece dar a entender que durante el tiempo que dura la moratoria hipotecaria la cláusula queda en suspenso y no produce efectos. En realidad no es eso lo que sucede. Lo que ocurre, más bien, es que la cláusula, que sigue siendo válida y aplicable, no entra en juego porque no concurre el supuesto de hecho de la misma: el incumplimiento del prestatario.

La Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario, permite en su art. 24 el vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios cuando concurren tres requisitos: (i) que el prestatario esté en mora en el pago de las cuotas de amortización; (ii) que la cuantía de las cuotas vencidas y no pagadas equivalga al 3% del capital prestado, o impago de 12 cuotas mensuales (o de cuotas durante 12 meses), si la mora se produce en la primera mitad de duración del préstamo, o al 7% del capital prestado, o impago de 15 cuotas mensuales (o de cuotas durante 15 meses), si la mora se produce en la segunda mitad de duración del préstamo; (iii) que el prestamista haya requerido de pago al prestatario, y le haya dado un plazo de al menos un mes para pagar, advirtiéndole de que, si no paga, reclamará el reembolso total adeudado. Si el prestatario de un préstamo sometido a la Ley 5/2019 solicita la moratoria hipotecaria, el prestatario está autorizado para suspender el pago de tres cuotas mensuales. En consecuencia, esas tres cuotas no pueden tomarse en consideración a la hora de calcular el porcentaje del capital prestado o el número de cuotas no pagadas que, según el art. 25 de la Ley 5/2019, son necesarias para que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo.

Para los préstamos hipotecarios anteriores a la Ley 5/2019, el Tribunal Supremo ha establecido que es abusiva y nula la cláusula predispuesta en la que el prestamista puede declarar el vencimiento anticipado por el impago de una única cuota. En tal caso, la cláusula abusiva se tiene por no puesta. La STS (Pleno) 463/2019, de 11.9.2019 ha establecido que, para evitar la nulidad del contrato (tras la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado), puede sustituirse la cláusula anulada por el art. 693.2 LEC. Pero no en su literalidad, sino conforme a la interpretación defendida por el Tribunal Supremo: tienen que cumplirse los requisitos del art. 24 de la Ley 5/2019 para poder declarar el vencimiento anticipado del préstamo. Cabe repetir aquí lo dicho en el párrafo anterior: las tres cuotas que no se abonan por haber solicitado la moratoria hipotecaria no se computan para calcular si concurren los requisitos del citado art. 24 Ley 5/2019.

### 3.7 Duración de los efectos de la moratoria hipotecaria. Art. 15.1 RD8

#### A. Comienzo de los efectos.

El RD-Ley 8/2020 no explica con claridad cuándo empiezan a producirse los efectos de la moratoria. Según su art. 13.1, *“una vez realizada la solicitud de la moratoria... la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días”*, de donde parece deducirse que hasta que no se produzca esa *“implementación”* no se producen los efectos de la moratoria. En esa misma línea parece apuntar el art. 13.2: *“una vez concedida la moratoria, la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración”*. Esa comunicación debe hacerse cuando se *“concede”* la moratoria, lo que remite a un acto del prestamista (la concesión) que, según parece, es necesaria para que la moratoria opere. Sin embargo, el art. 14.1 señala que *“la solicitud de la moratoria... conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria”*, de donde resulta un cierto carácter automático a la producción de los efectos de la moratoria.

A mi juicio, la moratoria hipotecaria comienza a producir sus efectos desde que el prestatario presenta la solicitud de moratoria, como sanciona el art. 14.1 RD-Ley 8/2020<sup>19</sup>. Ese es el dies a quo del período de duración de los efectos. Por lo tanto, la sola presentación de la solicitud conlleva, por mandato legal, un efecto automático: la suspensión de la obligación de abonar las cuotas de amortización del crédito y la inaplicación de intereses remuneratorios y moratorios. Después de presentada la solicitud y los documentos que la acompañan, la entidad prestamista deberá analizarlos y, en su caso, conceder la moratoria (esa es la *“concesión”* a que alude el art. 13.2 RD-Ley 8/2020). Dispone para ello de un plazo máximo de 15 días (art. 13.1). Esa *“concesión”* debe ser comunicada al prestatario. Si el prestamista comprueba que el solicitante no cumple los requisitos objetivos o subjetivos para que se aplique la moratoria, así se lo comunicará. En tal caso la suspensión de la deuda hipotecaria se levanta, y el prestatario tendrá que abonar las cuotas de amortización en los términos fijados en el contrato. Si el prestamista contesta la solicitud comunicando la *“concesión”* de la moratoria, los efectos de la moratoria se retrotraen al momento de la solicitud del prestatario. Por esa razón, una vez presentada la solicitud de la moratoria la entidad de crédito no puede pasar al cobro una cuota de amortización. Si eso sucede, el prestatario está facultado para rechazar el pago y devolver el recibo.

<sup>19</sup> De esta misma opinión, CORDERO LOBATO, *“¿La moratoria hipotecaria es imperativa...”*, cit., pp. 2; ALBÍEZ DOHRMANN, *“¿Adiós a la información...”*, cit., pp. 1; AMÉRIGO ALONSO, *“¿Cómo habrá de formalizarse la moratoria...”*, cit., pp. 2; AGÜERO ORTIZ, *“¿Cuándo se tienen que “implementar” las moratorias en préstamos?”*, CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/1\\_ALICIA\\_AGUERO\\_ORTIZ\\_-\\_Cuando\\_se\\_tienen\\_que\\_implementar\\_las\\_moratorias\\_en\\_prestamos.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/1_ALICIA_AGUERO_ORTIZ_-_Cuando_se_tienen_que_implementar_las_moratorias_en_prestamos.pdf) (consulta: 6.9.2020), pp. 2.

Aunque los efectos de la moratoria se producen con la simple presentación de la solicitud, si el prestamista comprueba que el solicitante no cumple los requisitos objetivos o subjetivos para que se aplique la moratoria, así se lo comunicará.

Es cierto que, con esta interpretación, cualquier deudor hipotecario podría solicitar y obtener automáticamente la moratoria sin cumplir los requisitos de vulnerabilidad económica legalmente exigidos. El prestamista no puede evitar que desde el momento de la solicitud “funcione” la moratoria. En cualquier caso, el prestatario que actúe de este modo debe saber que, conforme al art. 16 RD-Ley 8/2020, tendrá que indemnizar al prestamista los daños y perjuicios causados, además de tenerle que abonar las cuotas de amortización que en su momento dejó impagadas, más los intereses moratorios correspondientes.

### **B. Finalización de los efectos.**

En la redacción original del RD-Ley 8/2020 no se establecía cuánto tiempo habría de durar los efectos de la moratoria hipotecaria. El art. 14.1 RD-Ley 8/2020 indicaba que se produce la suspensión de la deuda “durante el plazo estipulado para la misma”, de donde resulta que son las partes las que deben acordar (“estipular”) su duración. Esta solución es insatisfactoria, porque si el prestatario tiene derecho a obtener una moratoria, no se ve cómo va a poder disfrutar de ese derecho cuando las partes no se ponen de acuerdo sobre su duración. Además, en el mecanismo diseñado en el RD-Ley no se ha previsto un momento en que las partes pueden “pactar” esa duración.

Por fortuna, esta omisión se ha solventado con la nueva redacción del art. 14.1 dada por el RD-Ley 11/2020. Expresamente establece que “la solicitud de la moratoria... conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses”. Ese es, por tanto, el plazo de duración de la moratoria. Eso significa que si el vencimiento de las cuotas mensuales del préstamo se produce el día 5 de cada mes, y el prestatario solicita la moratoria el 27 de marzo de 2020, se suspende la obligación de pagar las cuotas de abril, mayo y junio de 2020, pero sí tendrá que abonar la cuota del 5 de julio de 2020.

El art. 14.1, párrafo segundo, del RD-Ley 8/2020, añadido también por el RD-Ley 11/2020, establece que “la duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros”. No me consta que el Consejo de Ministros haya adoptado acuerdo alguno sobre el particular.

## **3.8 El derecho del fiador, avalista e hipotecante no deudor a exigir al prestamista que agote el patrimonio del deudor principal**

El fiador y el avalista del deudor principal pueden solicitar la moratoria hipotecaria y conseguir así la suspensión de su obligación de abonar las deudas del prestatario si este no lo hace. Pero el RD-Ley 8/2020 concede al fiador y avalista, además, el derecho a exigir al prestamista que agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarle a ellos. Lo hace en su art. 10, que tiene la siguiente redacción: *“Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión”*.

El precepto es copia literal del art. 3 bis del RD-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Que el fiador o avalista tiene derecho a que se “agote” el patrimonio del deudor principal significa que tiene derecho a alegar el beneficio de excusión, regulado en los arts. 1830 a 1832 CC. El beneficio de excusión es la facultad que asiste al fiador para resistirse a pagar al acreedor hasta que éste haya intentado infructuosamente realizar el patrimonio del obligado principal. El fiador tiene que poner el beneficio de excusión frente a la reclamación de pago que le formula el acreedor. Por lo tanto, se alega por el fiador vía excepción, y para que prospere el fiador debe indicar al acreedor bienes propios del obligado principal que sean suficientes para cubrir el importe de la deuda y que sean susceptibles de ser realizados en territorio español (art. 1832 CC). La regla general en el Código Civil es que el fiador dispone de beneficio de excusión, aunque este no opera en los casos citados en el art 1831 CC. Sin embargo, en la práctica lo habitual es que el fiador no disponga de este beneficio, ya sea porque ha renunciado al mismo, ya sea porque se ha obligado solidariamente con el deudor principal (art. 1831 CC).

Conforme al art. 10 RD-Ley 8/2020, aunque el fiador haya renunciado al beneficio de excusión o se haya obligado solidariamente, podrá exigir al prestamista que “agote” el patrimonio del deudor. El fiador podrá ejercitar este derecho vía excepción cuando el prestamista le reclama a él el pago. Pero dada la amplitud con la que está redactado el precepto, nada impide que el fiador se adelante a los acontecimientos y solicite al prestamista la práctica del beneficio de excusión<sup>20</sup>.

El art. 1832 CC exige al deudor que alega el beneficio de excusión que señale al acreedor bienes suficientes del deudor realizables en España. Esta regla se aplica también al fiador del art. 10 RD-Ley 8/2020 cuando este alega el precepto por vía de excepción. Sin embargo, si el fiador toma la iniciativa y solicita al prestamista que practique la excusión de bienes, no será necesario que indique bienes del deudor sobre los que poder dirigirse<sup>21</sup>.

El fiador puede acogerse al art. 10 RD-Ley 8/2020 cuando esté en situación de vulnerabilidad económica (en los términos requeridos en los arts. 9 RD-Ley 8/2020 y 16 RD-Ley 11/2020). El fiador tendrá que acreditar que concurren estos requisitos tanto si solicita (activamente) al prestamista que practique la excusión de bienes del deudor, como si se alega esta circunstancia vía excepción cuando el prestamista le reclama el pago. En todo caso, si el fiador realiza esa petición al prestamista, esa solicitud no es la solicitud de moratoria hipotecaria contemplada en el art. 12 RD-Ley 8/2020. Y es que una cosa es la solicitud la moratoria con la consiguiente suspensión de la obligación de abonar cantidades al prestamista, y otra solicitar que el prestamista intente cobrar primero la deuda del patrimonio del deudor antes de reclamarla al fiador.

Como el derecho reconocido en el art. 10 RD-Ley 8/2020 es distinto al derecho a suspender temporalmente el pago de la deuda, el fiador puede ejercitar uno, pero no otro. Aunque en ambos tendrá que acreditar que está en situación de vulnerabilidad económica, aunque sea mediante la declaración responsable a que alude el art. 17.2 RD-Ley 11/2020.

---

<sup>20</sup> MARTÍN FABÁ, “¿Qué es lo que tiene que “agotarse”...”, cit., pp. 1.

<sup>21</sup> MARTÍN FABÁ, “¿Qué es lo que tiene que “agotarse”...”, cit., pp. 2.

En cuanto al plazo para ejercitar el derecho del art. 10, ante el silencio de la norma hay que entender que es el mismo que el de la solicitud de la moratoria: el fiador puede ejercerlo hasta el 29 de septiembre de 2020. Por tanto, hasta ese día puede el garante pedir al prestamista que “agote” el patrimonio del deudor. Una vez formulada esta petición (normalmente, por vía de excepción), ¿hay un plazo de duración durante el cual esa medida deba mantenerse? Si la suspensión del pago de las deudas dura tres meses, ¿durará también tres meses esta petición o, pasado ese plazo tampoco puede el prestamista reclamar al fiador sin haber hecho excusión de los bienes del deudor? Parece que debe aceptarse esta última interpretación, porque de lo contrario el art. 10 RD-Ley 8/2020 no supondría una mejora en la posición del fiador de la que ya le brinda el art. 8.2 RD-Ley 8/2020: suspender la ejecución de su prestación durante el plazo de tres meses.

El art. 10 permite ejercitar este derecho al hipotecante no deudor. La concesión de este derecho a este sujeto es llamativa. El hipotecante no deudor es la persona distinta del deudor (prestatario) que da un bien inmueble en garantía. Una de las razones por las que la hipoteca es una garantía poderosa para el prestamista es porque, ante el incumplimiento del prestatario, puede declarar el vencimiento anticipado de la deuda y hacer que se ejecute contra el inmueble dado en garantía. El hipotecante no deudor no tiene un beneficio de excusión: no puede exigir al prestamista que persiga bienes del deudor (prestatario) antes de dirigirse contra el inmueble que sirve de garantía.

No cabe sostener que la alusión al “hipotecante no deudor” es un lapsus o error del redactor de la norma, que únicamente se aplica a fiadores y avalistas. Si se menciona a este sujeto es porque se ha querido que también él pueda tener el derecho al prestamista que persiga primero los bienes del deudor principal antes de reclamar el cumplimiento sobre el bien hipotecado.

## 4. La moratoria legal en préstamos sin garantía hipotecaria

**E**l RD-Ley 11/2020 instaura una moratoria legal en el pago de las cuotas de amortización para los prestatarios de préstamos o créditos sin garantía hipotecaria. Se regula en los arts. 21 a 27, aunque también le resultan de aplicación los arts. 16 a 18, relativos a la situación de vulnerabilidad económica en la que ha de estar el prestatario.

El régimen jurídico de esta moratoria legal es sustancialmente idéntico al de la moratoria legal de los préstamos hipotecarios. En este caso ha de tratarse de un crédito o préstamo sin garantía hipotecaria, con independencia del fin al que se destine. También se aplica a los contratos de arrendamiento financiero. El prestatario ha de ser persona física, y estar en situación de vulnerabilidad económica (art. 21). Las medidas también se aplican a fiadores y avalistas.

La presentación de la solicitud de moratoria al prestamista provoca la suspensión automática de la obligación de abonar las cuotas de amortización (art. 24). Este precepto es más claro que el RD-Ley 8/2020, pues establece que “la suspensión de las obligaciones contractuales surtirá efecto desde la solicitud del deudor al acreedor” (art. 14.2). La suspensión durará tres meses, y las cuotas no pagadas durante este período tendrán que abonarse a la finalización del contrato. El art. 25.2 lo explica con precisión: “la fecha de vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas”.

Los efectos de la moratoria son los mismos que en la moratoria hipotecaria: se suspende el pago de las cuotas de amortización, por lo que el prestamista no podrá reclamar las cuotas, ni en su totalidad, ni alguna de las partes que la integran (amortización del capital o pago de intereses). Tampoco podrá cobrar intereses remuneratorios por el aplazamiento, ni intereses de demora (no hay incumplimiento del prestatario).

## 5. La moratoria convencional

### 5.1 Acuerdos sectoriales promovidos por la AEB, CECU, UNACC y ASNEG sobre aplazamiento de operaciones de financiación de clientes afectados por la crisis del coronavirus

Las entidades de crédito y los prestatarios tienen libertad para concertar acuerdos novatorios que contemplen el aplazamiento de cuotas del préstamo hipotecario. Sin embargo, estos pactos se calificarán como operaciones de refinanciación o reestructuración de deudas, lo que puede hacer inviable el pacto para las entidades de crédito, sometidas a rigurosas normas prudenciales.

Para abordar esta situación, la Autoridad Bancaria Europea (EBA, por sus siglas en inglés) ha publicado el 2 de abril de 2020 unas "Directrices sobre las moratorias legislativas y no legislativas de los reembolsos de préstamos aplicadas a la luz de la crisis de la COVID-19"<sup>22</sup>. En este documento se establece que la aplicación de una moratoria no conllevará la reclasificación de la operación como refinanciación o reestructuración, si las medidas tomadas se basan en la aplicación de la legislación nacional o de una iniciativa de la industria acordada y aplicada de forma amplia en el sector. Estas operaciones podrán mantenerse clasificadas como normales en la medida en que no presenten dudas razonables sobre su reembolso y no haya habido un incremento significativo de su riesgo de crédito. La EBA equipara las moratorias privadas a las públicas siempre que cumplan una serie de condiciones, destacando entre ellas que deben aplicarse de manera amplia, que la moratoria esté abierta a los clientes y que medidas similares dentro de este esquema sean adoptadas por las entidades de crédito, dependiendo de su modelo de negocio. Dado que la moratoria pública se aplica a todas las entidades de una jurisdicción, un ámbito de aplicación similar debe asegurarse para las moratorias privadas. No obstante, cuando no sea posible que todas las entidades de un Estado miembro se engloben en una moratoria privada única, se anima a las entidades a hacer esfuerzos para coordinar acciones en la medida de lo posible.

Una forma de abordar dicha coordinación es a través de las asociaciones bancarias, que pueden facilitar el esquema de las moratorias si están compuestas por un número significativo de entidades o de entidades en un segmento específico del sector bancario de un determinado país.

Por esta razón, la Asociación Española de Banca (AEB) ha adoptado, con fecha de 16 de abril de 2020, un Acuerdo sectorial sobre aplazamiento de operaciones de financiación de clientes afectados por la crisis del coronavirus. La Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA) también ha aprobado un acuerdo sectorial sobre aplazamiento de operaciones de financiación de clientes afectados por la crisis del coronavirus, de 16 de abril de 2020. Pocos días más tarde, el 23 de abril de 2020, se publica el acuerdo sectorial promovido por la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito (UNACC). El cuarto y último acuerdo sectorial, de 27 de abril de 2020, viene de la mano de la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF). La ASNET publica el 19 de agosto de 2020 una modificación de su acuerdo sectorial, ampliando su ámbito de aplicación. Los cuatro acuerdos sectoriales están publicados en las páginas web de las entidades que los promueven, y también en la web del Banco de España<sup>23</sup>, que menciona también un listado de las entidades adheridas a cada acuerdo.

<sup>22</sup> Disponible en <https://www.bde.es/f/webbde/INF/MenuHorizontal/Normativa/guias/EBA-GL-2020-02-ES.pdf> (fecha de consulta: 2.9.2020).

<sup>23</sup> <https://www.bde.es/bde/es/Home/Noticias/covid-19/acuerdos-marco-sectoriales-para-la-concesion-de-moratorias-convencionales-ab8fa55f8cb5271.html> (fecha de consulta: 2.9.2020).

Los acuerdos sectoriales de la AEB y CECA tienen la misma redacción. Los de UNACC y ASNEF siguen la misma estructura, y su contenido es muy similar, pero presentan algunas pequeñas variaciones.

En lo sustancial, los cuatro acuerdos tienen el mismo contenido. Se expone a continuación.

- a) **Ámbito subjetivo.** El acuerdo es de aplicación a los clientes personas físicas, titulares de préstamos concedidos con anterioridad al 14 de marzo de 2020, fecha de declaración del Estado de Alarma en España, que no tengan operaciones con incumplimientos en el sentido de la Circular 1/2013 del Banco de España y que, a raíz de la crisis generada por el COVID-19 se hayan visto afectadas económicamente por pasar a situación de desempleo, verse afectados por un expediente de regulación temporal de empleo, enfrentarse a un cese o reducción de su actividad económica u otras circunstancias equivalentes. El acuerdo de la ASNEF tiene un ámbito distinto, pues además de a las personas físicas, se aplica también a las personas jurídicas.
- b) **Productos financieros afectados por el acuerdo sectorial.** Son los siguientes: (i) los préstamos o créditos con garantía hipotecaria sobre viviendas o inmuebles afectos a la actividad económica de los autónomos y (ii) los préstamos personales con cuotas (Acuerdos de AEB y CECU). El acuerdo de UNACC alude a los bienes muebles después de referirse a los inmuebles. El de la ASNEF sí parece diferente, pues se aplica a los préstamos o créditos al consumo, a las líneas de crédito instrumentalizadas o no en tarjeta de crédito, y a las operaciones de arrendamiento financiero (leasing).
- c) **Plazo de duración de las moratorias.** Se establece un plazo máximo de duración de la moratoria para los créditos hipotecarios de hasta doce meses, y de hasta seis meses para los créditos personales.
- d) **Efectos.** Las moratorias reguladas en el acuerdo sectorial producirían el aplazamiento de la amortización del principal del préstamo durante el plazo de la moratoria. Durante dicho período el cliente asumirá el pago de los intereses sobre el principal pendiente durante el período de la moratoria<sup>24</sup>.

La entidad de crédito podrá convenir con el deudor la forma y el plazo de devolución de las cantidades aplazadas, de manera que:

- i) el importe aplazado se abone, bien distribuido durante un plazo igual al que restara del préstamo afectado, o bien se distribuya proporcionalmente entre las cuotas restantes del préstamo afectado hasta el vencimiento de la operación; o
- ii) el importe aplazado se satisfaga tras la fecha de vencimiento de la operación afectada en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria, salvo que cliente y entidad hayan convenido que se satisfaga en un plazo distinto; o
- iii) se conceda un préstamo personal, en las mismas condiciones de la operación afectada por la moratoria, cuyas cuotas estarán de acuerdo con los plazos previstos en los subapartados anteriores.

---

<sup>24</sup> La redacción del Acuerdo de la ASNEF es algo diferente.

El acuerdo de la UNACC no recoge la modalidad iii). En cambio, el de la ASNEF incluye una cuarta modalidad: el préstamo balloom automóvil.

- e) Formalización de las moratorias. Las entidades de crédito que se adhieran al Acuerdo Sectorial habrán de preparar la documentación necesaria para la adecuada formalización de la moratoria. En función de los casos, el aplazamiento en los pagos podrá formalizarse a través de un nuevo préstamo personal, la modificación de un préstamo hipotecario o personal existente u otra fórmula financieramente equivalente y que, en todo caso, permita mantener a criterio de la entidad todas, o una parte sustancial, de las garantías existentes en la operación afectada. En todo caso, sea cual sea la fórmula en que se materialice el aplazamiento, su tipo de interés será el mismo que en la operación afectada por el aplazamiento.
- f) Plazo de solicitud de las moratorias. Las moratorias derivadas del acuerdo sectorial se tramitarán desde el 6 de abril de 2020 hasta el 29 de junio de 2020, fecha de final de la vigencia del acuerdo sectorial, si bien este plazo se declara expresamente como ampliable. De hecho, las cuatro entidades que promueven los acuerdos Sectoriales han ampliado el plazo de duración del Acuerdo hasta el 29 de septiembre de 2020 (salvo la ASNEF, que lo extiende hasta el 30 de septiembre de 2020)<sup>25</sup>.
- g) Comunicación al Banco de España. Las entidades de crédito adheridas al Acuerdo habrán de comunicar al Banco de España las operaciones formalizadas con arreglo a dicho marco.
- h) Adhesión de las entidades de crédito. Las entidades asociadas a la AEB o CECA que deseen adherirse al acuerdo sectorial deberán comunicarlo a la AEB o CECA. Estas publicarán en su página web las entidades adheridas.

Según un Informe de KPMG<sup>26</sup>, realizado a petición de la AEB, las moratorias convencionales contenidas en el Acuerdo Sectorial cumplen las Directrices de la EBA.

Por eso, estas moratorias pueden acogerse al tratamiento prudencial excepcional previsto en esas Directrices.

## **5.2 Las moratorias convencionales suscritas al amparo de un Acuerdo sectorial: su regulación en el RD-Ley 19/2020**

El RD-Ley 19/2020 dedica los arts. 6 a 8 y la Disposición Transitoria 1ª a establecer el régimen jurídico de las moratorias pactadas entre prestamista y prestatario (moratorias convencionales) al amparo del Acuerdo marco sectorial (de la AEB, CECA, UNACC y ASNEF).

El art. 6 declara sometido a este régimen jurídico las moratorias convencionales acordadas al amparo de un acuerdo marco sectorial. En consecuencia, nada impide a las partes celebrar un acuerdo novatorio al margen del acuerdo sectorial. Se tratará de un acuerdo que implica una modificación objetiva del contrato, amparado en el principio de autonomía de la voluntad.

---

<sup>25</sup> Los acuerdos de extensión de los plazos están publicados en <https://www.bde.es/bde/es/Home/Noticias/covid-19/acuerdos-marco-sectoriales-para-la-concesion-de-moratorias-convencionales-ab8fa55f8cb5271.html>

<sup>26</sup> Disponible en [https://www.garrigues.com/sites/default/files/documents/aeb\\_acuerdo\\_sectorial\\_de\\_aplazamiento\\_de\\_ciertas\\_deudas\\_ii.pdf](https://www.garrigues.com/sites/default/files/documents/aeb_acuerdo_sectorial_de_aplazamiento_de_ciertas_deudas_ii.pdf) (fecha de consulta: 2.6.2020).

Si el acuerdo novatorio se celebra al amparo de un acuerdo marco sectorial, la norma exige (como ya lo hacen los propios acuerdos sectoriales) que la concreta entidad prestamista se adhiera al Acuerdo. Cada entidad prestamista deberá remitir al Banco de España cada día hábil la información que se detalla en el art. 6.3. Se aclara, además, que estos preceptos tendrán la consideración de norma de ordenación y disciplina, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 10/2014, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (art. 6.4).

El régimen general de estas moratorias convencionales se encuentra en el art. 7 del RD-Ley 19/2020.

### **5.3 Ámbito de aplicación objetivo**

Según el art. 7.1, las moratorias convencionales suscritas en el marco de un acuerdo sectorial “podrán tener por objeto toda clase de préstamos, créditos y arrendamientos financieros” (art. 7.1). Esta afirmación no es correcta, porque los cuatro acuerdos sectoriales suscritos por AEB, CECU, UNACC y ASNEF se aplican únicamente a los préstamos o créditos con garantía hipotecaria sobre viviendas o sobre inmuebles afectos a la actividad económica de los autónomos y a los préstamos personales sin garantía (art. 3.2 del acuerdo sectorial). En consecuencia, no es cierto que se aplique a toda clase de préstamos o créditos. Tampoco cabe su aplicación a los arrendamientos financieros (salvo en el acuerdo de la ASNEF).

### **5.4 Ámbito de aplicación subjetivo**

No se indica en el RD-Ley 19/2020 quiénes han de ser los prestatarios. Pero este dato sí se regula en el art. 3.1 del Acuerdo sectorial de AEB, CECU y UNACC. Han de ser “personas físicas, titulares de préstamos concedidos con anterioridad al 14 de marzo de 2020, fecha de declaración del Estado de Alarma en España, que no tengan operaciones con incumplimientos en el sentido de la Circular 1/2013 del Banco de España, y que a raíz de la crisis generada por el COVID-19 se hayan visto afectados económicamente por pasar a situación de desempleo, verse afectados por un expediente de regulación temporal de empleo, enfrentarse a un cese o reducción de su actividad económica u otras circunstancias equivalentes”. El acuerdo de la ASNEF añade a las personas jurídicas.

La remisión a la Circular 1/2013 permite entender que únicamente podrán acceder a la moratoria convencional aquellos clientes que no tengan más de dos recibos o cuotas impagadas el 14 de marzo de 2020. Además, la crisis provocada por el COVID-19 tiene que haberles afectado económicamente de forma relevante. El Acuerdo sectorial enumera algunos motivos por los que la economía del prestatario ha sufrido una merma notable, pero la referencia a “otras circunstancias equivalentes” permite tomar en consideración otros elementos.

A pesar de esta referencia a la situación económica del prestatario, lo cierto es que el RD-Ley 19/2020 no requiere que concurren en este sujeto una situación de vulnerabilidad económica, ni que acredite que dificultades económicas para poder hacer frente al abono de las cuotas de amortización.

### **5.5 Formalización de la moratoria**

La moratoria convencional es un acuerdo novatorio que requiere el consentimiento de prestamista y prestatario. Se trata, en puridad, de una novación modificativa por cambio de objeto, contemplada en el art. 1203.1º CC.

Según el art. 7.8 RD-Ley 19/2020, “el acuerdo de moratoria convencional acogido a lo previsto en este artículo y en los artículos 6 y 8 podrá ser firmado por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas, de manera manuscrita, mediante firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran fijado contractualmente el deudor y la entidad financiera, o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá dejar constancia del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento.”. La norma parte del hecho de que el acuerdo novatorio debe constar por escrito, lo que asegura que las partes (en particular, el prestatario) puedan conocer con precisión qué acuerdan y a qué se obligan. La prestación del consentimiento del prestatario puede hacer mediante firma manuscrita en el documento novatorio, o de cualquier otro modo que permita dejar constancia del consentimiento.

El precepto citado añade, en su última frase, que “para su inscripción en el Registro correspondiente el acuerdo de moratoria deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible”. Esta norma no impone que el acuerdo novatorio se documente en escritura pública notarial, sino que recuerda que, si alguna parte quiere inscribirlo en el Registro, tendrá que adoptar esa formalidad. Nada nuevo bajo el sol. En consecuencia, la escritura pública no es requisito de validez (forma ad solemnitatem), pues puede existir moratoria sin escritura pública. Por cierto, la regla está pensada para los préstamos hipotecarios, y la alusión al Registro debe entenderse realizara al Registro de la Propiedad.

La regulación se completa con los apartados 10 y 11 del art. 7 RD-Ley 19/2020. El primero de ellos dispone que la inscripción de la moratoria convencional suscrita entre el deudor y su entidad financiera al amparo de un Acuerdo marco sectorial en el correspondiente Registro tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos. Por su parte, el segundo establece que los aranceles notariales y registrales serán los mismos que los previstos para la moratoria legal en los arts. 16 ter del RD-Ley 8/2020 y 24.6 RD-Ley 11/2020.

Por otra parte, el art. 7.8 RD-Ley 19/2020 dispone que el acuerdo novatorio sea firmado por el prestatario “y, en su caso, los fiadores y avalistas”. El consentimiento de los fiadores es importante en caso de ampliación del plazo de duración del contrato de préstamo, prevista en el art. 7.2.b) RD-Ley 19/2020. El fiador debe consentir la prórroga; si no consiente la prórroga se extingue (art. 1851 CC). El consentimiento del fiador, sin embargo, no es necesario cuando la moratoria convencional consiste en redistribuir el importe de las cuotas suspendidas entre las demás cuotas restantes del préstamo [es el supuesto del art. 7.2.a)], pues en este caso no hay ampliación del plazo de duración del préstamo.

## 5.6 Efectos de la moratoria convencional

### A. Modos de articular la moratoria convencional.

El art. 7.2 del RD-Ley 19/2020 establece cuáles son los efectos de la moratoria. Según la norma, “la moratoria convencional suscrita entre el deudor y su entidad financiera al amparo de un Acuerdo marco sectorial podrá acordar, sin perjuicio del devengo de los intereses pactados en el contrato de préstamo inicial, que el importe de lo aplazado se abone mediante: a) La redistribución de las cuotas sin modificación del plazo de vencimiento, o b) La ampliación del plazo de vencimiento en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria”.

Al margen de la defectuosa construcción gramatical empleada en esta frase (“la moratoria convencional... podrá acordar”), la moratoria podrá producirse de dos maneras diferentes:

- 1.- Es posible que las cuotas del préstamo que se suspenden se redistribuyan entre todas las cuotas restantes, sin que se alargue la duración del contrato. Así, por ejemplo, en un préstamo hipotecario a restituir en diez años, si se suspenden las cuotas mensuales 32 a 38 del préstamo hipotecario, el importe de esas siete cuotas se distribuye entre las cuotas restantes (de la 39 a la 120). El préstamo no alarga su extensión, porque la última cuota a abonar es la 120, en la fecha originalmente prevista.
- 2.- También cabe que se amplíe la duración del plazo de vencimiento, de modo que las cuotas suspendidas se abonarán a continuación de la última cuota pactada inicialmente. Siguiendo el ejemplo anterior, las siete cuotas suspendidas se abonarán después de transcurridos los diez años, de manera que la primera de esas siete cuotas se abonará al mes 121, la segunda en el 122, y así sucesivamente.

Si comparamos estas dos modalidades de reembolso con las previstas en el acuerdo sectorial (en el art. 3.4.2), se advierten algunas diferencias. En la segunda forma descrita, el Acuerdo sectorial prevé que las partes pueden convenir satisfacer las cuotas suspendidas de otra forma distinta (por ejemplo, las siete cuotas del ejemplo anterior se abonarán cada dos meses, la primera en el mes 121, la segunda en el 123, y así sucesivamente).

El acuerdo sectorial de AEB, CECU y ASNEF prevé una tercera forma de satisfacer las cuotas de amortización suspendidas: mediante la concesión de un préstamo personal, en las mismas condiciones de la operación afectada por la moratoria, “cuyas cuotas estarán de acuerdo con los plazos previstos en las dos modalidades anteriores”. Resulta llamativo que el art. 7.2 RD-Ley 19/2020 no aluda a esta tercera modalidad, y por ello no está claro qué ha de suceder si el prestamista decide conceder el aplazamiento de las cuotas mediante este procedimiento (concesión de un préstamo nuevo). En tal caso, lo más adecuado es entender que ese nuevo préstamo no está sometido a los arts. 6 a 8 RD-Ley 19/2020, por lo que no se le aplica este régimen. Pero ese préstamo sí estará sometido a las normas que le resulten de aplicación (la Ley 11/2011 si es un préstamo al consumo, y la Ley 5/2019 si se trata de un préstamo hipotecario o inmobiliario).

## **B. Aplazamiento del pago del principal del préstamo, pero abono de los intereses remuneratorios.**

Según el art. 7.2 del RD-Ley 19/2020, la moratoria convencional se produce “sin perjuicio del devengo de los intereses pactados en el contrato de préstamo inicial”. Por tanto, se aplazan las cuotas del préstamo, pero ese aplazamiento genera intereses remuneratorios a favor del prestamista. ¿Pero cuándo tiene el prestatario que abonar esos intereses? ¿Debe el prestatario abonar los intereses remuneratorios de cada cuota en el momento en que debía satisfacer esa cuota, o esos intereses remuneratorios también “se aplazan” y se abonan más tarde?

En el caso de la moratoria legal del RD-Ley 8/2020 la regla es clara: mientras dure la moratoria de préstamos hipotecarios, “la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje. Tampoco se devengarán intereses” (art. 14.2). Los mismos efectos se producen en la moratoria legal de préstamos sin garantía hipotecaria, según el art. 25.1 del RD-Ley 11/2020. De ello resulta que en las moratorias legales las cuotas aplazadas se abonan después, pero por ese aplazamiento no se cobra al prestatario un interés remuneratorio (el prestatario debe satisfacer el mismo importe de la cuota suspendida, aunque la pague muchos meses más tarde). Por ejemplo, si dejó de abonar cinco cuotas mensuales de 600 euros cada una, tendrá que abonar después esas mismo cinco cuotas de 600 euros.

En la moratoria convencional, el art. 7.2 del RD-Ley 19/2020 deja claro que el prestatario tiene que abonar los intereses remuneratorios. Pero la norma no aclara cómo y cuándo han de satisfacerse esos intereses. Para interpretar este precepto puede acudir a lo que sobre el particular establece el acuerdo sectorial: “las moratorias reguladas en el presente acuerdo sectorial producen el aplazamiento de la amortización del principal del préstamo durante el Plazo de la moratoria. Durante dicho periodo el cliente beneficiario asumirá el pago de los intereses sobre el principal pendiente durante el período de la moratoria” (art. 3.4.1).

Pongamos el siguiente ejemplo. La moratoria afecta a las cuotas 31 a 34 del préstamo (de 120 cuotas mensuales). El importe de cada una de esas cuotas es 500 euros, que se distribuyen del siguiente modo: la cuota 31 se desglosa entre 400€ de capital y 100 de intereses, mientras que en la cuota 32 la relación es 402€ capital y 98€ intereses, en la cuota 33 hay 404€ de capital y 96€ de intereses, y la cuota 34 tiene 406€ de capital y 94€ de intereses.

El art. 7.2 RD-Ley 19/2020 admite tres posibles interpretaciones.

- 1.- De las cuotas mensuales afectadas, el prestatario no tiene que abonar la parte de la cuota relativa al capital, pero sí la que se refiere a los intereses. Siguiendo el ejemplo, en la fecha prevista para el abono de la cuota 31 el prestatario debe pagar 100€, y en los tres meses siguientes pagará 98, 96 y 94 € respectivamente. Se aplaza únicamente el capital, y sobre ese capital aplazado se cobran los intereses remuneratorios. Por eso, hay que entender que, cuando se celebra la moratoria, se concede un aplazamiento de 388€, que se devolverán en las cuotas 121 a 124, con sus intereses remuneratorios (calculados desde el momento de la moratoria convencional).
- 2.- El prestatario no paga las cuotas mensuales afectadas por la moratoria en la fecha establecida (ni paga capital ni paga los intereses remuneratorios que integran esa cuota). El importe íntegro

de cada cuota (capital más intereses) se abonará más tarde, aplicando sobre ese importe íntegro los intereses remuneratorios que correspondan. En el ejemplo anterior, los 500€ de la cuota 31 se abonan en el mes 121, aplicando a esos 500€ los intereses remuneratorios pactados.

- 3.- El prestatario no paga las cuotas mensuales afectadas por la moratoria en la fecha establecida (ni paga capital ni paga los intereses remuneratorios que integran esa cuota). Pero sobre la parte de las cuotas relativas al capital se abonarán los intereses remuneratorios que correspondan, teniendo en cuenta la fecha en que se prestó ese capital y el momento en que ha de ser abonado. Así, los 388€ de capital, que se prestaron cuando se concedió el préstamo, serán restituidos los meses 121 a 124, por lo que este capital será restituido aplicando los intereses remuneratorios producidos durante ese período de tiempo.

Creo que la segunda interpretación hay que descartarla, porque supone anatocismo, en la medida en que sobre los intereses remuneratorios iniciales (incluidos en cada cuota de 500€ que se aplaza) se calculan nuevos intereses remuneratorios. La interpretación primera supone que, aunque haya moratoria, el prestatario tiene que seguir pagando cada mes una cantidad de dinero (los intereses remuneratorios).

Me parece más razonable la tercera interpretación, porque el prestatario no pagará cantidad alguna durante la moratoria, pero el capital que integra las cuotas aplazadas seguirá produciendo intereses, que se abonarán junto a la devolución del capital. Es una tesis que tiene encaje en el texto del art. 7.2 RD-Ley 19/2020 y del art. 3.4.1 del Acuerdo sectorial, porque el prestatario "asume el pago de los intereses sobre el principal pendiente durante el periodo de la moratoria".

De ello resulta que la moratoria convencional es más beneficiosa para el prestamista que la moratoria legal. En la moratoria legal se aplazan varias cuotas de amortización, que se abonarán más tarde, pero cada cuota mantiene su cuantía inicial. Sin embargo, en la moratoria convencional del RD-Ley 19/2020 las cosas suceden de otro modo: las cuotas que no se pagan en el momento inicialmente previsto se abonarán más tarde, pero ese retraso lleva consigo la aplicación de los intereses remuneratorios que correspondan sobre el capital dejado de abonar en la cuota suspendida. En la moratoria legal el prestamista "financia" el aplazamiento de cuotas, pues no cobra interés remuneratorio alguno por ello. En las moratorias convencionales, sin embargo, el aplazamiento de las cuotas genera intereses remuneratorios a favor del prestamista: el prestamista "cobra" por el aplazamiento lo mismo (el mismo tipo de interés) que "cobra" por la concesión inicial del préstamo.

En consecuencia, la moratoria convencional implica que, durante los meses acordados, el prestatario no abonará nada (ni el capital que integra la cuota, ni los intereses remuneratorios que se incluyen cada cuota). El prestatario queda obligado a restituir ese capital más tarde, junto con los intereses remuneratorios que genere hasta durante ese tiempo.

### **C. Pactos que pueden y no pueden incluirse en las moratorias convencionales.**

Las moratorias convencionales se realizan mediante acuerdos novatorios. Estos acuerdos no podrán tener el siguiente contenido (art. 7.3 RD-Ley 19/2020): a) no puede modificar el tipo de interés pactado. b) No pueden cobrarse al prestatario gastos o comisiones, excepto que se trate de un préstamo sin interés, y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del

contrato de seguro señalado en el apartado anterior. c) No puede comercializarse la novación junto con cualquier otro producto vinculado o combinado. d) No puede establecer otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

Lo que sí cabe pactar es la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que se hubiera contratado inicialmente (art. 7.2.II RD-Ley 19/2020). Obviamente, este pacto únicamente es posible cuando la moratoria convencional consista en la ampliación del plazo de vencimiento del contrato, pues no es necesaria si se trata de redistribuir las cuotas impagadas entre las cuotas pendientes de pago. La prórroga del contrato de seguro debe acordarse “con las mismas condiciones y prima pactadas inicialmente”. Esto no será fácil de cumplir, porque la prórroga del seguro ha de pactarse con la compañía aseguradora, y no con el prestamista. Y la compañía aseguradora estará interesada en la prórroga del contrato (es parte de su negocio), pero no necesariamente con una prima de ese mismo importe (puede que las circunstancias hayan cambiado, y que requiera una prima superior).

## 5.7 Plazo de las moratorias convencionales

El art. 7 RD-Ley 19/2020 no alude al plazo de duración de las moratorias. Según el art. 3.3 del Acuerdo sectorial, la moratoria de los préstamos o créditos hipotecarios tendrá un plazo de hasta doce meses, y la de los préstamos personales puede durar hasta seis meses. Serán las partes las que, dentro de ese marco temporal, tendrán que fijar la duración de las moratorias.

## 5.8 Información precontractual y transparencia material.

### A. La transparencia material del acuerdo novatorio que establece una moratoria convencional. Su regulación en el art. 7 del RD-Ley 19/2020.

El art. 7 RD-Ley 19/2020 regula, en sus apartados 6 y 7, las actuaciones que debe llevar a cabo el prestamista antes de celebrar con el prestatario el acuerdo novatorio que contiene la moratoria convencional.

Estos apartados establecen lo siguiente:

*“6. Antes de la formalización de la moratoria a que se refiere este precepto, la entidad financiera deberá entregar al deudor junto con la propuesta de acuerdo para establecer la moratoria convencional información simplificada sobre las condiciones del préstamo que, al menos, deberá incluir:*

- a) Las consecuencias jurídicas y económicas del aplazamiento, con o sin ampliación de plazo, del préstamo afectado.*
- b) En su caso, las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que inicialmente se hubiera contratado con el préstamo que se nova.*

*7. La información simplificada y la propuesta de acuerdo para establecer la moratoria convencional a que se refiere el apartado anterior serán entregadas por la entidad financiera gratuitamente en soporte duradero al deudor por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica de que disponga la entidad financiera, siempre que permitan acreditar el contenido y la entrega al deudor”.*

El art. 7.8 RD-Ley 19/2019 señala que el acuerdo de moratoria convencional debe ser firmado por el prestatario. Y el art. 7.9 establece que la moratoria convencional acogida a un Acuerdo marco sectorial no estará sometida a lo previsto en los arts. 10, 11, 12, 14 y 15, el apartado 2 de la DT 1ª de la Ley 5/2019 (LCCI), ni a los arts. 7 a 12 y 14 de Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

De ello resulta que, tratándose de un préstamo hipotecario, la moratoria convencional no está sometida al régimen de transparencia material diseñado en los arts. 14 y 15 LCCI, sino a las reglas específicas de información precontractual incluidas en el art. 7 RD-Ley 19/2020.

La LCCI establece en sus arts. 14 y 15 un modelo de transparencia dividido en dos fases. La primera fase tiene lugar ante el prestamista, al que se aplican tres normas de transparencia que se materializan en tres obligaciones: tiene que entregar al prestatario determinada información (art. 14.1.I LCCI), debe facilitar al prestatario explicaciones adecuadas, respondiendo además a las preguntas que éste le formule (art. 14.2 LCCI) y debe obtener del prestatario un documento firmado en el que declara que ha recibido la información del prestamista y que le ha sido explicado su contenido (art. 14.1.II LCCI). Pero el prestatario debe acudir después a un notario, para que le asesore presencialmente sobre el préstamo que pretende celebrar (art. 15 LCCI). Comienza así la segunda fase. El notario le asesorará, responderá a las cuestiones que el prestatario plantee, y le informará sobre cada una de las cláusulas recogidas en la FEIN y en la FiAE. El prestatario deberá también responder a un test. Todo esto deberá constar en el acta notarial. Sin acta notarial no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

En el modelo del art. 7 RD-Ley 19/2020, las obligaciones de transparencia se imponen únicamente al prestamista. El notario queda exonerado de las obligaciones informativas y de asesoramiento que impone la LCCI, debiendo velar únicamente por el cumplimiento de las formalidades de cualquier escritura pública.

El art. 7.6 del RD-Ley 19/2020 obliga al prestamista a entregar al prestatario, antes de celebrar el acuerdo novatorio (¿con qué antelación?), dos documentos: la propuesta de acuerdo novatorio que contiene la moratoria convencional, y una información simplificada sobre las condiciones del préstamo. Que esas menciones han de constar en dos documentos resulta del propio art. 7.7, que exige que consten en soporte duradero, que deberá ser entregado al deudor por cualquier medio. Además, la entrega ha de hacerse "gratuitamente", lo que significa que el prestamista no podrá recibir cantidad alguna, ni por la elaboración de esos dos documentos, ni por su entrega al prestatario.

La "información simplificada" sobre las condiciones del préstamo deberá incluir "las consecuencias jurídicas y económicas del aplazamiento, con o sin ampliación de plazo, del préstamo afectado". Se trata de una previsión claramente inspirada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el control de transparencia material, que desde la célebre STS de 9 de mayo de 2013 insiste en que el control de transparencia material requiere que el prestatario conozca "tanto la carga económica que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo".

El RD-Ley 19/2019 ha preferido sustituir el engorroso y prolijo mecanismo de información precontractual previsto en los arts. 14 y 15 LCCI, que impone numerosas obligaciones informativas al prestamista y al notario, por una genérica alusión a que el prestamista informe sobre las consecuencias jurídicas y económicas del aplazamiento de cuotas de amortización.

Es doctrina del TS que las novaciones de los préstamos también están sometidas al control de transparencia material, y por esa razón la novación convencional del RD-Ley 19/2020 está sometido a este control. Desde el momento que el art. 7.6.a) RD-Ley 19/2020 reproduce la regla sobre control de transparencia material utilizada por el TS, parece claro que si el prestatario conoce las consecuencias económicas y jurídicas del acuerdo novatorio, la novación supera el control de transparencia material. Desde este punto de vista, nada hay que reprochar a este precepto.

Pero el análisis de esta materia debe completarse con dos reflexiones.

La primera tiene que ver con los elementos del acuerdo novatorio que se refieren al objeto principal del contrato, que son los únicos que están sometidos a control de transparencia material, según la doctrina del TS. Y más exactamente, con cuáles son esos elementos en el caso de la moratoria convencional. Ese elemento es, básicamente, el tipo de interés remuneratorio, que tras el acuerdo novatorio debe ser el mismo que se pactó en el préstamo inicial. En consecuencia, el prestatario tiene que conocer que, sobre las cuotas aplazadas, se aplicará un interés remuneratorio idéntico al pactado en el contrato inicial. Para que el prestatario sepa cómo opera en la práctica, será relevante que el prestamista haga una simulación de cuotas futuras, y que esa simulación contenga ejemplos prácticos de aplicación. Así el prestatario podrá conocer la cuantía de las cuotas futuras. La simulación es especialmente oportuna si se pacta que las cuotas impagadas se distribuyan entre las futuras pendientes de abono (sin ampliación del plazo de vencimiento), pues implica un aumento de la cuota mensual.

La segunda reflexión se refiere a si la entrega documental de la información sobre los efectos jurídicos y económicos de la moratoria satisface el control de transparencia material. El Tribunal Supremo tiene dicho que la entrega de los documentos precontractuales de información no asegura que el prestatario conozca la existencia de las cláusulas que se refieren al objeto principal del contrato y las consecuencias económicas de las mismas durante toda la fase de ejecución del contrato. Aplicando esta doctrina al caso que se analiza, resulta que la simple entrega del documento en el que se mencionan los efectos económicos de la moratoria convencional no convierte a la cláusula del acuerdo novatorio en transparente. Pues una cosa es que se le entreguen esos documentos y otra distinta que el prestatario los lea y comprenda el alcance económico real de la cláusula.

La situación sería distinta si el prestamista diera explicaciones sobre el documento informativo del art. 7.6 RD-Ley 19/2020. Lo adecuado sería que el prestamista entregara el documento informativo, y que después explicara al prestatario las consecuencias jurídicas y económicas del aplazamiento de las cuotas. Esa "explicación" debería necesariamente hacerse de forma verbal, pues no pueden consistir en la entrega de un nuevo documento informativo explicativo. Así resulta de la STS de 23 de marzo de 2018 (RJ 2018, 1892): para superar el control de transparencia "bastaba que se acreditara que la información contenida en la cláusula le había sido comunicada y explicada a la prestataria con un mínimo tiempo de antelación al otorgamiento de la escritura para que hubiera decidido optar por esa concreta financiación con conocimiento del efecto que sobre el precio del

préstamo podía operar la limitación del interés variable por debajo". Además, para el prestamista lo más adecuado sería preconstituir algún tipo de prueba de que ha dado esas explicaciones, para poder acreditarlo en caso de posterior litigio. Un prestamista diligente debería actuar de ese modo.

Conforme a lo expuesto, el cumplimiento por el prestamista de lo dispuesto en el art. 7.6 no garantiza que las cláusulas del acuerdo novatorio superen el control de transparencia material.

Una última observación. ¿Qué sucede si el préstamo inicial tiene una cláusula suelo? ¿El interés remuneratorio que se aplica a los aplazamientos de cuotas se calcula incluyendo a la cláusula suelo? Si el préstamo hipotecario incluía una cláusula suelo, pero el consumidor acudió a los tribunales y por sentencia se declaró su nulidad, el consumidor venía ya abonando intereses remuneratorios calculados sin tomar en consideración la cláusula suelo. Ese mismo tipo de interés (sin cláusula suelo) es el que estará obligado a pagar por el aplazamiento de cuotas. Lo mismo sucederá cuando es la entidad prestamista la que, por su propia iniciativa o a resultas de un acuerdo previo con el prestatario, elimina la cláusula suelo.

La situación es distinta cuando el consumidor sigue abonando la cláusula suelo en el momento de la moratoria convencional. Por una parte, está el art. 7.3.a) RD-Ley 19/2020, que impide modificar en la novación el tipo de interés remuneratorio pactado. Pero por otra parte, el art. 21.3 LCCI, que se aplica a estas moratorias convencionales (no está excluido por el art. 7.9 RD-Ley 19/2020), prohíbe la cláusula suelo. Esta aparente contradicción hay que resolverla a favor del mantenimiento de la cláusula suelo. Por eso, el interés remuneratorio será el mismo que venía abonando el prestatario (calculado aplicando la cláusula suelo). Lo que no impide que el prestatario pueda solicitar la nulidad de la cláusula suelo inicial, y también la del acuerdo novatorio (si tampoco esta es transparente). En todo caso, el hecho de que el acuerdo novatorio sea transparente (porque el prestatario conoce el alcance de la cláusula suelo antes de pactar la moratoria convencional) no impide al prestatario solicitar la nulidad de la cláusula suelo inicial.

### **B. Intervención del notario y transparencia material en el régimen excepcional del art. 8 del RD-Ley 19/2020.**

El art. 8 RD-Ley 19/2019 contempla un "régimen excepcional" de formalización ante notario de las moratorias convencionales de préstamos hipotecarios. En el régimen general son las dos partes (prestamista y prestatario) las que acuden al notario a firmar la novación del préstamo en escritura pública. Este régimen general ni siquiera se expone en el art. 7 RD-Ley, que se limita a declarar algo obvio: que para su inscripción en el Registro de la Propiedad el acuerdo "deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible" (art. 7.8).

El régimen excepcional de formalización del art. 8 tiene la peculiaridad de que el prestatario no tiene que acudir a la notaria, ya que "la entidad financiera elevará unilateralmente a público el acuerdo de moratoria" (art. 8.1). No voy a ocuparme aquí de la "legalidad", conveniencia y oportunidad de esta vía de formalización del documento público, sino de las reglas de transparencia material que el precepto establece en esta hipótesis.

Este régimen excepcional solo cabe cuando concurren dos circunstancias (art. 8.1): que la moratoria convencional consista en la ampliación del plazo de vencimiento (no cabe, por tanto, cuando se mantiene la fecha de vencimiento del préstamo, y lo que sucede es que las cuotas impagadas se

redistribuyen entre las restantes pendientes de pago) y que el deudor no manifieste expresamente su voluntad de comparecer ante notario para el otorgamiento bilateral del documento público (¿basta con que manifiesta esa voluntad ante el prestamista o debe el notario “contactar” con él, y en tal caso, de qué modo?).

Según el art. 8.2, el notario protocolizará, junto al acuerdo novatorio, la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización del préstamo, la información simplificada a que se refiere el art. 7.6, el justificante de su recepción por el prestatario, y una declaración responsable del representante de la entidad prestamista que está en la notaría en la que manifiesta varias cosas (que el prestatario ha recibido la información simplificada del art. 7.6, que el prestatario ha prestado su consentimiento a la moratoria y la fecha de la firma del acuerdo novatorio). Además, el notario deberá comprobar que la entidad financiera ha proporcionado al deudor la información simplificada, y rechazará el otorgamiento de la escritura pública cuando no se ajuste a lo previsto en los arts. 6 a 8 del RD-Ley (art. 8.4).

Es curioso que el notario tenga que llevar a cabo estas labores de comprobación sobre la “información simplificada” facilitada por el prestamista únicamente cuando el prestatario no acude a la notaría a firmar la novación convencional, y sin embargo no se le imponga cuando el prestatario sí acude. Este distinto tratamiento está injustificado.

En todo caso, el control notarial es un puro control “formal”. El notario controlará que el prestamista entregó la información simplificada, y que ese documento escrito incluye las consecuencias jurídicas y económicas del aplazamiento. Así resultará también de la declaración responsable ante el notario del representante del prestamista. Pero el notario no tendrá manera de saber (ni el precepto le exige que trate de averiguarlo) si el prestatario realmente conoció los efectos económicos y jurídicos del acuerdo novatorio.

## 6. Moratoria legal, moratoria convencional y otros posibles acuerdos novatorios

 Es posible que concurren al tiempo una moratoria legal y una convencional? ¿Pueden las partes acordar desde el principio una moratoria convencional que excluya a la legal? ¿Son libres para celebrar otros acuerdos novatorios que tengan un convenio distinto al de las moratorias legales y convencionales? Trataremos de responder a estas preguntas.

La relación entre moratoria legal y moratoria convencional del RD-Ley 19/2020 se regula en el art. 13.5 RD-Ley 8/2020. Establece que *“cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella”*. Este precepto se reproduce literalmente en los arts. 24.7 RD-Ley 11/2020 y 7.4 RD-Ley 19/2020.

El prestatario puede solicitar la moratoria legal hipotecaria. Y si lo hace, esta produce sus efectos desde el mismo momento de la solicitud, sin necesidad de que el prestamista la acepte o de que haya un acuerdo novatorio. Pero junto a la moratoria legal las partes pueden celebrar desde el principio (o mientras dura la suspensión de las cuotas de la moratoria legal) una moratoria convencional. En este caso, la moratoria legal producirá sus efectos típicos (suspensión del pago de las cuotas durante tres meses), y después empezarán los efectos de la moratoria convencional. De este modo el legislador quiere que el prestatario disfrute primero de la moratoria legal, que le es más beneficiosa que la convencional.

La norma no aclara si prestamista y prestatario pueden desde el principio pactar la moratoria convencional del RD-Ley 19/2020, sin pasar por la moratoria legal. El art. 13.5 citado no impide esta vía, pues sólo regula qué sucede cuando hay moratoria legal y convencional al mismo tiempo. Además, es congruente con el art. 13.4 RD-Ley 8/2020, que permite a las partes acordar un acuerdo novatorio distinto al del RD-Ley 19/2020. En todo caso, es una hipótesis de laboratorio, pues no se ve qué beneficio puede obtener el prestatario que no solicita la moratoria legal pero sí pacta la convencional del RD-Ley 19/2020 (que es para él más perjudicial), cuando el texto legal permite disfrutar primero de la moratoria legal y después de la convencional.

En todo caso, si se cumplen los requisitos exigidos para que el prestatario tenga derecho a una moratoria legal, y aun así celebra con el prestamista un pacto de moratoria convencional, ese acuerdo *“recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella”* (art. 7.4 RD-Ley 19/2020). Se trata de que el prestatario sepa que tiene derecho a la moratoria legal (que para él es más beneficiosa, porque el aplazamiento de las cuotas impagadas no genera nuevos intereses remuneratorios). Y si, efectivamente, el prestatario solicita la moratoria legal, los efectos de la moratoria convencional no se producirán hasta que no se extingan los de la moratoria legal.

La norma es bienintencionada, pero resulta poco operativa. ¿Qué significa que el acuerdo de moratoria convencional *“recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal”*? No puede significar que se reconoce (y empieza a producir sus efectos típicos) la moratoria legal, porque para ello es preciso que lo solicite el prestatario. Hay que interpretarlo en el sentido de que en el convenio se indicará que

el prestatario puede tener derecho a la moratoria legal, si cumple los requisitos legales y solicita esa moratoria en los términos previstos en los RD-Ley 8/2020 y 11/2020.

Hay que preguntarse también si, al margen de la moratoria legal o convencional del RD-Ley 19/2020, las partes pueden celebrar un acuerdo novatorio distinto, con un contenido más amplio que el previsto para esas moratorias “reguladas”.

El art. 13.4 RD-Ley 8/2020 señala que *“cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión a la que se refiere el artículo 13, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión”*.

Como es sabido, el prestatario puede solicitar la moratoria legal hipotecaria. Ahora bien, el art. 13.4 RD-Ley 8/2020 admite que prestamista y prestatario pueden acordar una novación “que vaya más allá” de la suspensión de la mera suspensión legal de las cuotas. Esto significa que pueden pactar una novación alternativa, distinta a la moratoria legal (y a la convencional), con el contenido que ellos estimen conveniente<sup>27</sup>. En la práctica lo normal será que el prestatario solicite la moratoria legal, y desde ese instante ésta empiece a producir sus efectos. Pero es posible que después prestamista y prestatario lleguen a un acuerdo y este acuerdo novatorio tenga otros efectos distintos. Nada impide que haya moratoria legal y, cuando este termine, comiencen los efectos del acuerdo novatorio alternativo. Pero también es posible que, alcanzado ese acuerdo, el prestatario desista de la moratoria legal y entre en vigor ese acuerdo novatorio alternativo, en los términos pactados por las partes. En definitiva, es posible que el deudor decida no hacer uso de la facultad de solicitar la moratoria legal, o desista de la solicitud ya formulada, y que pacte con su acreedor una novación alternativa.

Lo mismo cabe decir de la moratoria convencional regulada en el RD-Ley 19/2020. En el marco de este acuerdo novatorio, las partes únicamente pueden acordar alguna de las situaciones previstas en el art. 7.2 (redistribución de cuotas suspendidas entre las futuras pendientes de cumplimiento, o ampliación del plazo de duración del préstamo en tantos meses como cuotas cuyo pago se suspende). No hay otro acuerdo posible. Eso no impide que, fuera del RD-Ley 19/2020, las partes pueden celebrar un acuerdo novatorio con otro contenido. Se trata de una novación objetiva válida (art. 1203.1º CC), pero que no queda sometida al citado RD-Ley 19/2020.

---

<sup>27</sup> CORDERO LOBATO, “¿La moratoria hipotecaria es imperativa...”, cit., pp. 3.

## 7. La moratoria, un enfoque práctico

**U**na moratoria hipotecaria consiste en **aplazar el pago de las cuotas de la hipoteca durante un tiempo**. Desde el 19 de marzo de 2020 y hasta el 29 de septiembre, los residentes en España que se encuentren en situación de vulnerabilidad por culpa del coronavirus podían pedir una moratoria de **hasta tres meses**.

Es un procedimiento bancario que permite a los clientes aplazar los pagos de sus préstamos hipotecarios.

Con motivo de la crisis económica provocada por la expansión de la covid-19, recientemente se han puesto en marcha dos tipos de moratorias adaptadas a la situación actual:

1. Una **moratoria de hipotecas por el coronavirus aprobada por el Gobierno**, que ofrece un aplazamiento de tres meses (también se puede aplicar a los préstamos personales con la misma duración).
2. Una **moratoria de hipotecas por el coronavirus puesta en marcha por la mayoría de los bancos del país** (todos los que forman la CECA y la AEB, que son las dos grandes patronales del sector), con un período de hasta 12 meses de aplazamiento (y de hasta seis para préstamos personales).

Además, también podemos encontrarnos con una modalidad que es la:

3. **Moratoria no hipotecaria** Es una medida adoptada con el objetivo de aliviar la carga económica de los ciudadanos que no puedan hacer frente temporalmente a sus obligaciones financieras como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19. Amparada en esta medida, una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales (por ejemplo, el pago de la cuota periódica) derivadas de todos sus préstamos o créditos sin garantía hipotecaria.

### 7.1 ¿Están los bancos concediendo moratorias? y ¿Qué requisitos exigen para ello?

Respondiendo a la primera pregunta y la más importante, los bancos sí están concediendo moratorias actualmente, ya que muchísimas familias se encuentran en situaciones desesperadas a las cuales no pueden hacer frente económicamente a consecuencia de la pandemia.

Desde el comienzo de la crisis sanitaria provocada por la covid-19 al cierre de junio se han aprobado 226.285 **solicitudes de moratoria**, el 83% de las presentadas, según los últimos datos del Banco de España. Estas solicitudes incluyen tanto la moratoria diseñada por el Gobierno como la propuesta por las entidades financieras, cuyo aplazamiento es aún mayor que el del Ejecutivo: 12 meses (frente a los tres meses de la gubernamental). A estas medidas se suma la posibilidad de aplazar los **préstamos al consumo** durante seis meses si el cliente lo necesita, que ya se ha concedido a más de 364.000 solicitantes.

Es cierto que cada vez los requisitos para poder acceder a la moratoria son mas exigentes, por ello el 90% de los solicitantes no cumplen los cuatro requisitos que exige el Gobierno. Es decir, 9 de cada 10 solicitantes se esta quedando fuera de la prórroga.

De ahí la necesidad por parte de las entidades que conforman la Asociación Española de Banca (AEB) y CECA de anunciar en abril un acuerdo para poner en marcha una moratoria sectorial, mucho menos estricta que la fijada por el Gobierno.

Por ejemplo, Caixa Bank ha recibido en torno a 95.000 peticiones, el Banco Santander casi 50.000, Bankia unas 20.000 y Bankinter y Sabadell en torno a 6.000.

Estas cifras muestran que ha sido una buena alternativa para muchísimas familias que estaban ahogadas por el pago de la hipoteca. Se calcula casi 200.000 peticiones privadas formalizadas.

Esta formula se llama "moratoria sectorial" que lo que hace es diferir el pago del principal, abonando solo los intereses correspondientes de dichos prestamos durante la carencia pactada con lo que se reduce la cuota mensual. Se puede ampliar además a 6 o 12 meses, aunque en el caso de Bankinter también se ofrece 4 meses.

La operación conlleva una novación de la escritura, con gastos de notaria y Registro de la Propiedad.

Durante el periodo de carencia, el cliente solo debe abonar los intereses. Tras la moratoria, o se amplía el plazo de la hipoteca por el mismo numero de mensualidades que dure la carencia o se mantiene el plazo, incrementando la cuota mensual.

En ambos casos el usuario paga mas dinero que con el contrato inicial.

### Caso práctico

Tomando como base una hipoteca de 180.000 euros a un 1% de interés fijo con una cuota ordinaria de 678 euros, en sintonía con la media de España que ofrece el INE, durante el periodo de carencia el cliente reducirá su cuota a una horquilla que se mueve entre los 33 y los 95 euros, en función de los años de plazo de amortización de la cuota (normalmente entre 5 y 15 años).

Así, con la hipoteca media de 180.000 euros y las diferentes opciones de prórrogas se abren varios escenarios. En el más caro para el cliente, el usuario termina pagando más de 1.000 euros adicionales.

Para una hipoteca media contratada hace 10 años de 180.000 euros y con 15 años de plazo de amortización, un producto muy común se llegaría a pagar 1.133 euros de más al final de la operación en una carencia pedida por 12 meses, con ampliación de plazo. Esta cantidad se reduce a 566 euros si la carencia se pide por seis meses.

Si, por el contrario, se opta por no ampliar el plazo de la hipoteca, la misma carencia de 12 meses para ese mismo préstamo costaría 539 euros. Para seis meses, el coste total se reduciría a 269 euros. A estos pagos adicionales derivados de las alternativas que ofrecen las entidades se le suman los gastos de notaría y registro, que en este caso ascienden hasta un máximo de 680 euros que deben abonar el cliente y la entidad.

### A) Requisitos solicitud moratoria Banco Santander

- Que el deudor hipotecario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas.
- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual. IMPORTE IPREM MENSUAL=537,84€ IPREM ANUAL - 14 pagas: 7.519,59€ x 3= 22.559€
- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

### B) Requisitos solicitud moratoria BBVA

Podían **beneficiarse de esta moratoria hipotecaria** aquellos que eran deudores de un préstamo hipotecario y, como bien se indicó en el BOE, **padecían "extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la "crisis sanitaria del coronavirus"** cumplían con los requisitos establecidos en cada caso, según el Real Decreto. Estos incluían:

- Personas que cayeron en situación de desempleo.
- Empresarios o profesionales cuyas ventas, o ingresos, se redujeron, como mínimo, en un 40 %.
- Unidades familiares cuyos ingresos, el mes anterior a la solicitud de la moratoria hipotecaria, eran inferiores al triple del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (o IPREM). Siendo este, en 2020, de 537,84€, la cantidad a tener en cuenta sería de 1.613,52€, pudiendo esta aumentar en los siguientes casos (y de la siguiente forma):
  - Aumentará en 0,1 veces (un 10 % que equivaldría a 53,78€) por cada hijo o persona mayor de 65 años a cargo (y que forme parte de la unidad familiar).
  - Lo hará en 0,15 veces (un 15 % que equivaldría a 80,67 €) por cada hijo a cargo en una unidad familiar monoparental.
- Unidades familiares con miembros que tenían acreditada una discapacidad superior al 33%, una situación de dependencia o una enfermedad que les incapacite permanentemente para su actividad laboral. La cantidad a superar, en este caso, era de cuatro veces el IPREM (2.151,36 €).

- Unidades familiares en la que alguno de sus miembros sufría una parálisis cerebral o alguna enfermedad mental (o discapacidad intelectual), entre otros casos, debiendo superar cinco veces el IPREM (2689,2€) para poder pedir la moratoria hipotecaria.
- Unidades familiares en las que más del 35 % de sus ingresos netos se estuvieran invirtiendo en la suma de la cuota del préstamo hipotecario (más sus gastos) y en suministros básicos.
- Si tenía lugar una “alteración significativa” de la economía familiar por el COVID-19, multiplicándose por 1,3 (como mínimo) el peso de la hipoteca en los ingresos. Por ejemplo, en una familia compuesta de 3 miembros, en la que trabajaban 2 de ellos y cuyos ingresos mensuales (netos) previos al COVID-19 eran de 1.800€ y la cuota de su préstamo hipotecario de vivienda habitual ascendía a 600€ mensuales, su tasa de esfuerzo era del 0,333 (600/1.800). Si se multiplica esta tasa del 0,333 por 1,3, como recogía el requisito de la moratoria, tenemos 0,433. Si a causa del COVID-19 los ingresos netos mensuales de esta familia descendían hasta los 1.200€ y la cuota del préstamo hipotecario se mantenía, el esfuerzo sería  $600/1.200 = 0,5$ . Siendo esta superior a la tasa de referencia del 0,433, esta familia hubiese cumplido este requisito de que el peso de la hipoteca sobre sus ingresos se ha alterado para haberse acogido a la moratoria.

### C) Requisitos solicitud moratoria IBERCAJA

- Que el deudor pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una caída de sus ventas de al menos el 40%.
- Los ingresos de la unidad familiar no pueden superar unos límites máximos. El límite es variable en función de cada familia (depende de factores como el nº de hijos, si alguno de los miembros de la familia es mayor de 65 años, si la familia es monoparental, si existen familiares en situación de dependencia...) y se establece en base al IPREM (Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples).
- El esfuerzo destinado por la familia al pago de la financiación no hipotecaria, más en su caso el alquiler de su vivienda habitual, más los suministros básico (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios ) tiene que superar al 35% de los ingresos.
- Cuando el esfuerzo que represente la financiación no hipotecaria más en su caso el alquiler de su vivienda habitual, sobre la renta familiar haya crecido por lo menos en un 30%.

### D) Requisitos solicitud moratoria BBK

- Se establece el marco para una moratoria convencional y los criterios generales de aplazamiento en el pago de determinados préstamos por parte de deudores afectados por la crisis sanitaria del COVID-19.
- Las condiciones de la moratoria se acogen al Real Decreto-Ley 19/2020 de 26 mayo.

### Beneficiarios

- Personas físicas deudores que, a pesar de sufrir una reducción de ingresos y de capacidad de pago con motivo de la crisis sanitaria, no cumplan los requisitos para acogerse a las moratorias de los Decretos-Ley.
- Personas físicas deudores que cumplen con los requisitos señalados en la moratoria legal y solicitan la moratoria sectorial para su aplicación tras la finalización del plazo legal del Decreto-Ley.

### Condiciones a cumplir

- Clientes personas físicas.
- Dificultades de liquidez.
- Sin incumplimientos de pago (se aceptan hasta 2 recibos o cuotas impagadas) antes del 14 marzo 2020.
- Afectados económicamente por situación de desempleo, ERTE, cese o reducción de su actividad económica.
- La disminución de ingresos debe ser igual o superior al 30% y la carga financiera derivada de las deudas de los titulares del crédito supere el 30% de sus ingresos.

### Productos financieros afectados

- Préstamos o créditos con garantía hipotecaria.
- Préstamos o créditos con garantía personal. (no se contemplan las tarjetas de crédito y operaciones de leasing).

### Plazo de la moratoria

- Con garantía hipotecaria: hasta 12 meses.
- Con garantía personal: hasta 6 meses.
- En el caso de haber obtenido la moratoria legal, la duración de ésta debe considerarse incluida dentro del plazo establecido para la moratoria sectorial.
- Las mensualidades impagadas (máximo 2 impagos anteriores al 14 marzo) se incluyen en los plazos máximos anteriormente indicados.

### Efectos de la moratoria durante el plazo estipulado para la misma

- Carencia de amortización del capital.
- El cliente asumirá el pago de los intereses sobre el capital pendiente.
- No se considera ni refinanciación ni reestructuración (igual que en el Decreto-Ley).

### **E) Requisitos solicitud moratoria ING**

El titular de una Hipoteca NARANJA (tanto sobre la vivienda habitual, como sobre inmuebles destinados a una actividad económica o sobre una vivienda arrendada para la cual se haya dejado de percibir la renta del alquiler desde el inicio del estado de alarma o deje de percibirla un mes después de su finalización) que cumpliera con estos **4 requisitos**:

- Que hubiera pasado a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, hubiera sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (es decir, igual o superior al 40%).
- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superara, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual. Esto es, los 1613,12€ o el resto de límites previstos en la normativa.
- Que la cuota de la hipoteca, más los gastos y suministros básicos, resultara superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar hubiera sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. Se entiende como alteración significativa que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

### **F) Requisitos solicitud moratoria BANKIA**

Pueden solicitar la moratoria prevista en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo, los deudores personas físicas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y que sean titulares de préstamos hipotecarios con las siguientes finalidades:

- Adquisición de vivienda habitual.
- Adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica de empresarios y profesionales con garantía hipotecaria.
- Adquisición de viviendas distintas a la habitual que se hayan arrendado y por los que no se perciba la renta arrendaticia, porque el arrendatario se vea afectado por el estado de alarma, es decir, que dejen de percibir ingresos con posterioridad al 14 de marzo.

Los supuestos de vulnerabilidad económica que deben cumplirse en su totalidad para acceder a la moratoria son los siguientes:

- Que el deudor hipotecario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (entendiéndose por tal una caída de al menos el 40%).
- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria.
- Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cinco veces el IPREM.
- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. Se entenderá que se ha producido esta circunstancia cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3 y, además, en el caso de autónomos o profesionales, se haya producido una caída sustancial de las ventas, cuando esta caída sea al menos del 40%.

### **Bankia alargará la moratoria hasta los seis meses**

El presidente de Bankia, José Ignacio Goirigolzarri, avanzó el 27 de marzo que su entidad **alargará**

**hasta los seis meses el aplazamiento** para los afectados por el covid-19 que cumplan los requisitos de la moratoria del Gobierno. Por lo tanto, a estos clientes no se les cobrarán las cuotas durante seis meses, a diferencia de la suspensión de tres meses establecida por el Ejecutivo.

#### G) Requisitos solicitud moratoria BANKINTER

**Bankinter avanza con nuevas medidas para intentar paliar los efectos del coronavirus.** El banco ha lanzado **una moratoria específica para préstamos al consumo** con el fin de ayudar a clientes en situación de vulnerabilidad financiera pero que no pueden acogerse a la moratoria dispuesta en el Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo.

Carencia en el pago de capital de 4 meses

En el caso de los préstamos personales, Bankinter ofrece una carencia en el pago de capital, es decir, dejar de pagar la parte correspondiente al capital -pagar solo los intereses, con lo que se reduce la cuota, de cuatro meses frente a los tres meses de la moratoria del Real Decreto. Mientras, en las tarjetas de crédito, la moratoria es total, de capital e intereses, como indica la norma, y duraría tres meses. Bankinter valorará la extensión de las moratorias si la situación se prolongase.

La entidad podrá ofrecer de forma proactiva este tipo de moratorias a los clientes que muestren condiciones de vulnerabilidad financiera. Se podrán aplazar pagos por una deuda de hasta 150.000 euros mientras se cumplan las condiciones.

Esta entidad financiera aprobó el 25 de marzo conceder una carencia de capital de hasta cuatro meses a los que tengan problemas económicos por culpa del coronavirus y no cumplan los requisitos de la moratoria hipotecaria. Según Bankinter, podrán acogerse a esta medida los asalariados que estén en el paro (también los afectados por ERTE) y los profesionales, autónomos o empleados de sectores que se hayan paralizado por el estado de alarma.

El banco madrileño, además, revisará las condiciones de bonificación a todos los que no puedan cumplirlas por culpa de la actual situación. Dicho de otro modo, si un cliente, por ejemplo, tiene el interés bonificado por domiciliar unos ingresos mínimos de 1.000 euros y no puede hacerlo por haberse quedado en el paro, no se le penalizará.

#### H) Requisitos solicitud moratoria CAIXABANK

CaixaBank ha decidido ampliar hasta septiembre la moratoria hipotecaria para los afectados por el COVID-19, con el objetivo de contribuir a la mejora de la economía familiar de todos sus clientes en situación vulnerable. Este banco anunció el pasado 27 de marzo que **los que se acojan a la moratoria hipotecaria** (y cumplan sus requisitos, lógicamente) **podrán dejar de pagar las cuotas hasta el próximo mes de septiembre.**

CaixaBank, además, ha habilitado una página web desde la que se puede solicitar la aplicación de esta medida telemáticamente. La operativa online de CaixaBank permite ya realizar la solicitud tanto a trabajadores como empresarios autónomos que hayan perdido su empleo o sufrido una caída en sus ventas de más del 40%. El encaje para el pago de las cuotas prorrogadas se comunicará a los clientes la próxima semana.

CaixaBank, entidad presidida por Jordi Gual y cuyo consejero delegado es Gonzalo Cortázar, cuenta con una cuota de mercado del 15,9% en el crédito destinado a vivienda, y una penetración en el segmento de autónomos del 33,5%.

El Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 de marzo, en el que se publican las medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, detalla tanto los requisitos como la documentación necesaria para acreditar la situación de vulnerabilidad y tener acceso a la moratoria hipotecaria:

- El conjunto de ingresos mensuales de la unidad familiar no puede superar tres veces el IPREM mensual (1.613,52€). Esta cifra puede verse ampliada por los hijos a cargo, mayores o personas con discapacidad.
- La cuota hipotecaria más gastos y suministros básicos debe ser superior o igual al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- También puede solicitarse la moratoria si a consecuencia de la situación de emergencia sanitaria la carga hipotecaria ha aumentado más de un 30% sobre la renta familiar.

## Bibliografía

AGÜERO ORTIZ, A., "Es necesario tener hijos para solicitar la suspensión del lanzamiento. (Cuestionable interpretación del TC en su auto 129/2014, de 5 de mayo de 2014, sobre la Ley 1/2013)", Revista CESCO de Derecho de Consumo, 2014, nº 11, pp. 289 y ss.

- "Guía sobre la moratoria en el pago de determinadas hipotecas sobre vivienda habitual por COVID-19 y sanciones para deudores que falseen datos. Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19", CESCO, 18 de marzo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Guia\\_sobre\\_la\\_moratoria\\_en\\_el\\_pago\\_de\\_determinadas\\_hipotecas\\_sobre\\_vivienda\\_habitual\\_por\\_COVID-19.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Guia_sobre_la_moratoria_en_el_pago_de_determinadas_hipotecas_sobre_vivienda_habitual_por_COVID-19.pdf) (consulta: 16.9.2020).

- "Guía actualizada sobre las moratorias en préstamos hipotecarios y préstamos personales frente al COVID-19. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19", CESCO, 2 de abril de 2020, disponible en [http://consumo.castillalamancha.es/sites/consumo.castillalamancha.es/files/2020-04/Guia\\_actualizada\\_sobre\\_las\\_moratorias.pdf](http://consumo.castillalamancha.es/sites/consumo.castillalamancha.es/files/2020-04/Guia_actualizada_sobre_las_moratorias.pdf) (consulta: 16.9.2020).

- "¿Cuándo se tienen que "implementar" las moratorias en préstamos?", CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/1.\\_ALICIA\\_AGUERO\\_ORTIZ\\_-\\_Cuando\\_se\\_tienen\\_que\\_implementar\\_las\\_moratorias\\_en\\_prestamos.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/1._ALICIA_AGUERO_ORTIZ_-_Cuando_se_tienen_que_implementar_las_moratorias_en_prestamos.pdf) (consulta: 6.9.2020)

ALBÍEZ DOHRMANN, K., "¿Adiós a la información y transparencia de la escritura de suspensión de la deuda hipotecaria", CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/2.\\_KLAUS\\_JOCHEN\\_ALBIEZ\\_DOHRMANN\\_-\\_Adios\\_a\\_la\\_informacion\\_y\\_transparencia\\_en\\_la\\_escritura\\_de\\_suspension\\_de\\_la\\_deuda\\_hipotecaria.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/2._KLAUS_JOCHEN_ALBIEZ_DOHRMANN_-_Adios_a_la_informacion_y_transparencia_en_la_escritura_de_suspension_de_la_deuda_hipotecaria.pdf) (consulta: 7.9.2020)

AMÉRIGO ALONSO, J., "¿Cómo habrá de formalizarse la moratoria de los préstamos a consecuencia del COVID-19?", Diario La Ley, 2020, nº 9630, de 12 de mayo de 2020 (consultado en Smarteca, de Wolters Kluwer)

CABANAS TREJO, R./RIVAS RUIZ, A., "Legislar en tiempos de coronavirus: la moratoria hipotecaria o cómo lo urgente no deja tiempo para lo importante", Notario del siglo XXI, 2020, nº 91-92, disponible en <https://www.elnotario.es/opinion/10019-legislar-en-tiempos-del-coronavirus-la-moratoria-hipotecaria-o-como-lo-urgente-no-deja-tiempo-para-lo-importante> (consulta: 25.9.2020)

CARRASCO PERERA, A., "Préstamos no hipotecarios cuyo pago el deudor no puede suspender", CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/9.\\_ANGEL\\_CARRASCO\\_PERERA\\_-\\_Prestamos\\_no\\_hipotecarios\\_cuyo\\_pago\\_el\\_deudor\\_no\\_puede\\_suspender.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/9._ANGEL_CARRASCO_PERERA_-_Prestamos_no_hipotecarios_cuyo_pago_el_deudor_no_puede_suspender.pdf) (consulta: 7.7.2019)

- "Un modelo contractual para COVID-19: las moratorias como bonos a la vista", CESCO, 2 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un\\_modelo\\_contractual\\_para\\_COVID-19\\_las\\_moratorias\\_como\\_bonos\\_a\\_la\\_vista.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un_modelo_contractual_para_COVID-19_las_moratorias_como_bonos_a_la_vista.pdf) (consulta: 7.9.2020)

CORDERO LOBATO, E., "¿La moratoria hipotecaria es imperativa o puede pactarse una novación alternativa?", CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/11\\_ENCARNA\\_CORDERO\\_LOBATO\\_-\\_La\\_moratoria\\_hipotecaria\\_es\\_imperativa\\_o\\_puede\\_pactarse\\_una\\_novacion\\_alternativa.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/11_ENCARNA_CORDERO_LOBATO_-_La_moratoria_hipotecaria_es_imperativa_o_puede_pactarse_una_novacion_alternativa.pdf) (consulta: 7.9.2020)

- "Moratoria hipotecaria: ¿es eficaz la suspensión del art. 14 RDL 8/2020 que no haya sido escriturada ni inscrita?", CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/12\\_ENCARNA\\_CORDERO\\_LOBATO\\_-\\_Moratoria\\_hipotecaria\\_es\\_eficaz\\_la\\_suspension\\_del\\_art\\_14\\_RDL\\_8-2020\\_que\\_no\\_haya\\_sido\\_escriturada\\_ni\\_inscrita.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/12_ENCARNA_CORDERO_LOBATO_-_Moratoria_hipotecaria_es_eficaz_la_suspension_del_art_14_RDL_8-2020_que_no_haya_sido_escriturada_ni_inscrita.pdf) (consulta: 7.9.2020)

CORDÓN MORENO, F., "Moratoria hipotecaria y suspensión de actuaciones procesales", web de Gómez Acebo y Pombo, 16 de abril de 2020, disponible en <https://www.ga-p.com/publicaciones/moratoria-hipotecaria-y-suspension-de-actuaciones-procesales/> (consulta: 24.9.2020).

FERNÁNDEZ-BRAVO FRANCÉS, L., "La regulación de las moratorias hipotecarias en la pandemia por Covid19. El notario en el RD Ley 19/2020", CESCO, 5 de junio de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La\\_regulacion\\_de\\_las\\_moratorias\\_hipotecarias\\_en\\_la\\_pandemia\\_por\\_covid19.\\_El\\_notario\\_en\\_el\\_rd\\_ley\\_19\\_2020.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_regulacion_de_las_moratorias_hipotecarias_en_la_pandemia_por_covid19._El_notario_en_el_rd_ley_19_2020.pdf) (consulta: 17.9.2020)

FONT DE MORA RULLÁN, J., "La patata caliente de los lanzamientos hipotecarios suspendidos por vulnerabilidad (o sobre quién se atreve a pinchar ese globo)", Diario La Ley, 2019, nº 9428, de 4 de junio de 2019 (consultado en Smarteca, de Wolters Kluwer)

GANUZA, J. J./GÓMEZ POMAR, "Los instrumentos para intervenir en los contratos en tiempos de COVID-19: guía de uso", InDret, 2.2000, pp. 558 y ss.

GARCÍA RUBIO, M. P., "Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España", Revista de Derecho Civil, 2020, vol. VII, nº 2, pp. 15 y ss.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., "Los efectos del COVID-19 en el derecho inmobiliario: especial referencia a las moratorias hipotecarias", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2020, nº 780, pp. 2352 y ss.

GREGORACI, B., "El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español", Anuario de Derecho Civil, 2020, II, pp. 455 y ss.

MAGRO SERVET, V., "Afectación de personas vulnerables por el coronavirus y regulación legal durante el estado de alarma", Práctica de Tribunales, 2020, nº 145, julio-agosto (consultado en Smarteca, de Wolters Kluwer)

MARÍN LÓPEZ, M. J., "El control de transparencia material", en A. CARRASCO PERERA (Dir.), Comentario a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, Cizur Menor, Thomson-Aranzadi, 2019, pp. 257 y ss.

MARTÍN FABÁ, J. M., "¿Qué es lo que tiene que "agotarse" antes de recurrir al fiador vulnerable?", CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/imagenes/24.\\_JOSE\\_MARIA\\_MARTIN\\_FABA\\_-\\_Que\\_es\\_lo\\_que\\_tiene\\_que\\_agotarse\\_antes\\_de\\_recurrir\\_al\\_fiador\\_vulnerable.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/imagenes/24._JOSE_MARIA_MARTIN_FABA_-_Que_es_lo_que_tiene_que_agotarse_antes_de_recurrir_al_fiador_vulnerable.pdf) (consulta: 7.9.2020)

MARTÍN FUSTER, J., "Suspensión del pago del préstamo hipotecario a causa del Coronavirus: Supuestos dentro y fuera del ámbito del Real Decreto-Ley 8/2020 y problemas prácticos", Diario La Ley, 2020, nº 9605, de 1 de abril de 2020 (consultado en Smarteca, de Wolters Kluwer)

MARTÍNEZ DE SANTOS, A., "¿Ha introducido el RDL 8/2020 de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 un nuevo motivo de oposición a la ejecución?" Diario La Ley, 2020, nº 9614, de 16 de abril de 2020 (consultado en Smarteca, de Wolters Kluwer)

MARTÍNEZ GÓMEZ, S., "¿Cuántas clases de consumidor vulnerable hay en las normas del COVID-19?", CESCO, 28 de mayo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/imagenes/27.\\_SHEILA\\_MARTINEZ\\_GOMEZ\\_-\\_Cuantas\\_clases\\_de\\_consumidor\\_vulnerable\\_hay\\_en\\_las\\_normas\\_del\\_COVID-19.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/imagenes/27._SHEILA_MARTINEZ_GOMEZ_-_Cuantas_clases_de_consumidor_vulnerable_hay_en_las_normas_del_COVID-19.pdf) (consulta: 7.9.2020)

MORALES MORENO, A. M., "El efecto de la pandemia en los contratos: ¿es el derecho ordinario de contratos la solución?", Anuario de Derecho Civil, 2020, II, pp. 447 y ss.

RODRÍGUEZ ROSADO, B./RUIZ ARRANZ, A., "Consecuencias de la epidemia: reequilibrio contractual y Covid-19", Almacén de Derecho, 16 de abril de 2020, <https://almacenederecho.org/consecuencias-de-la-epidemia-reequilibrio-contractual-y-covid-19> (consulta: 17.9.2020).

TAPIA HERMIDA, A. J., "El impacto en el sistema financiero de las medidas extraordinarias adoptadas para paliar las consecuencias económicas de la pandemia del COVID-19", Revista de Derecho del Mercado de Valores, 2020, nº 26 (consultado en Smarteca, de Wolters Kluwer)



[www.adicae.net](http://www.adicae.net)

Proyecto: Observatorio hipotecario de los consumidores en la era post-covid



**ADICAE**

Asociación de Usuarios de Bancos,  
Cajas y Seguros



Con el apoyo del Ministerio de Consumo. Su contenido es  
responsabilidad exclusiva de la Asociación.