



**CECA MAGÁN**  
ABOGADOS

# **CORONAVIRUS**

## **NUEVAS MEDIDAS URGENTES**

**Moratoria en el pago de hipotecas  
y otros préstamos**  
**Protección a personas físicas vulnerables**

8 Abril 2020

El RD Ley 11/2020 del 31 de marzo, de medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19, entre otras muchas medidas, modifica el RD Ley 8/2020, de 17 de marzo, al **ampliar la protección de personas beneficiadas por la moratoria crediticia.**

En el RD Ley 8/2020 se previó la protección sólo de la vivienda habitual de las personas físicas, pero el nuevo RD Ley extiende la protección, de una parte, a los autónomos, empresarios y profesionales respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica y, de otra parte, amplía el alcance de la moratoria a préstamos no hipotecarios de personas vulnerables.



## APLAZAMIENTO DE PAGO DE PRÉSTAMOS

**¿Se ha ampliado la moratoria hipotecaria a otros inmuebles que no sean la vivienda habitual?**

**Sí.** Se admite ahora la moratoria para préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

- la vivienda habitual de particulares
- los inmuebles afectos a la actividad económica de empresarios
- las viviendas distintas a la habitual que estén alquiladas, si el deudor hipotecario es persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, siempre que haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma o deje de percibirla hasta 1 mes después de su finalización.

Anteriormente, en el RDL 8/2020, sólo se beneficiaban de la moratoria hipotecaria los prestatarios hipotecarios sobre la vivienda habitual.

## APLAZAMIENTO DE PAGO DE PRÉSTAMOS

**¿Es aplicable a todo tipo de propietarios de inmuebles, tanto a empresas como a particulares?**

**No.** Tanto en el caso de consumidores como de personas físicas que sean empresarios y profesionales, sólo se pueden beneficiar de la moratoria hipotecaria quienes tienen la consideración de 'situación de vulnerabilidad económica': que el potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser persona física empresario o profesional, que sufra una pérdida de sus ingresos o una caída en su facturación de al menos un 40%.

**¿Se pueden beneficiar de la suspensión en el pago a deudores por otro tipo de préstamos, aunque no tengan garantía hipotecaria?**

**Sí.** Una importante novedad del RDL es que se admite la suspensión temporal de las obligaciones derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria si el deudor es una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.



**Para la moratoria de los préstamos sin garantía hipotecaria: ¿deben tener alguna finalidad en concreto estos préstamos?**

**No.** El RD Ley no diferencia la finalidad. Basta que se trate de un préstamo o crédito sin garantía hipotecaria (de consumo o cualquier otro) vigente a la fecha de entrada en vigor del RDL (2 de abril de 2020) y que esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, como consecuencia del COVID-19.

## APLAZAMIENTO DE PAGO DE PRÉSTAMOS

### ¿Cuánto dura la suspensión en el pago de los préstamos?

El RDL establece un plazo legal tanto para los préstamos con garantía hipotecaria como para los demás de 3 meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

### ¿Evitará la moratoria la ejecución judicial de préstamos por impago?

**Sí.** Tanto en el caso de préstamos hipotecarios como en los demás, el RDL establece que el banco no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.

Para los préstamos hipotecarios, la suspensión de la deuda hipotecaria durante 3 meses conlleva la inaplicación durante ese plazo de la cláusula de vencimiento anticipado por impago del préstamo hipotecario, aunque es la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la que fija en su art. 24 las causas legales de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios sujetos a esa Ley.



## APLAZAMIENTO DE PAGO DE PRÉSTAMOS

### ¿Qué efectos concretos tiene la moratoria?

Tanto en los préstamos hipotecarios como en los que no tienen esta garantía (como puedan ser los préstamos al consumo) durante el período de la suspensión, el banco no podrá exigir el pago del recibo mensual, como hemos dicho, pero tampoco se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

Además, la fecha del vencimiento prevista en el contrato se ampliará, como consecuencia de la moratoria, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas.

La suspensión en el pago de intereses no será aplicable a deudores o a contratos distintos de los regulados en el RDL.

### ¿Es necesaria alguna formalidad en el contrato de préstamo para que sea aplicable la moratoria?

**No.** La aplicación de la suspensión de un préstamo no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos. La suspensión surtirá efectos desde la solicitud del deudor al Banco, acompañada de la documentación justificativa de la vulnerabilidad.

En el caso de un préstamo hipotecario, sí que debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro. Si hubiera un acuerdo entre Banco y deudor para una novación con más alcance que la simple moratoria, esas escrituras públicas estarán exentas del Impuesto AJD si se trata de préstamos para adquisición de vivienda habitual.

Durante la vigencia del estado de alarma, no podrán formalizarse estas escrituras públicas, pero ello no afectará a la moratoria, que deberá aplicarse en el plazo máximo de 15 días desde su solicitud, se haya formalizado o no aún la moratoria en escritura pública.



## APLAZAMIENTO DE PAGO DE PRÉSTAMOS

### **¿Qué ocurre con los fiadores que han hipotecado su vivienda habitual?**

Los fiadores y avalistas de un préstamo hipotecario cuya garantía es su propia vivienda habitual, es decir, si han hipotecado su vivienda en favor del banco para que éste conceda el préstamo al deudor, si están en situación de vulnerabilidad, también resultarán beneficiados por la moratoria.

Además, los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores vulnerables podrán, antes de reclamarles a ellos la deuda garantizada, exigir que el banco dirija su reclamación contra el patrimonio del deudor principal.

### **¿Tienen alguna ventaja los fiadores de una financiación sin garantía hipotecaria si están en situación de vulnerabilidad?**

**Sí.** Los fiadores o avalistas a los que les resulte de aplicación la suspensión en los préstamos sin garantía hipotecaria podrán exigir que el banco agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles a ellos la deuda, aunque en el contrato de préstamo hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.



### **¿Cómo afecta a los bancos esta moratoria?**

La moratoria es obligatoria para los bancos a quienes el deudor vulnerable debe solicitar, acreditar y tramitar la petición, tanto si es un préstamo hipotecario como si no tiene esa garantía; el banco aplicará la moratoria en el plazo de 15 días desde la solicitud si se cumplen los requisitos.

El impago de estos préstamos a los que sea de aplicación la moratoria no supondrá un incremento de la morosidad para los bancos, siempre que el banco, iniciada la moratoria, la comunique al Banco de España: es decir, no le penalizará como inversión 'dudosa' y no le obligará a hacer provisiones contables

## APLAZAMIENTO DE PAGO DE PRÉSTAMOS

### ¿Qué tienen que comunicar los Bancos al Banco de España?

Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España le remitirán cada día hábil la información referida al día hábil precedente relativa al número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores, de las concedidas, de los beneficiarios de la suspensión, diferenciando entre deudores y fiadores y, entre asalariados y empresarios/profesionales y, también, el número de préstamos cuyo pago se ha suspendido y el saldo vivo pendiente de amortización de cada uno. También informará del CNAE de la actividad del deudor.

En el caso de los préstamos hipotecarios también debe informar del número de préstamos en los que el deudor solicita que se documente la suspensión en escritura notarial.

### ¿Qué documentación debe presentar el deudor o fiador vulnerable?

El potencial beneficiario debe presentar los siguientes documentos:

- a. En caso de desempleo, el certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones con la cuantía mensual percibida.
- b. En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, el certificado de la AEAT o el órgano autonómico respectivo.
- c. El número de personas que habitan la vivienda se acreditará mediante el Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho, certificado de empadronamiento y, en su caso, la declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d. La titularidad de inmuebles por nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, escritura de compraventa de la vivienda habitual, dada en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica.
- e. En el caso moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, mediante el contrato de arrendamiento correspondiente.

## APLAZAMIENTO DE PAGO DE PRÉSTAMOS

### **Y si el solicitante no puede aportar toda la documentación justificativa por la declaración del estado de alarma, ¿podrá obtener la moratoria?**

**Sí.** El solicitante siempre debe presentar una “declaración responsable” relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

En caso de que el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos, podrá sustituirlo mediante la “declaración responsable” en la que deberá incluir la justificación expresa de los motivos (relacionados con crisis del COVID-19) que le impiden aportarlos.

Pero es muy importante destacar que, tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas, el solicitante debe aportar toda la documentación que no hubiese facilitado y fuera exigida en el plazo máximo de 1 mes desde la conclusión del estado de alarma.



### **¿Se prevé alguna sanción si el beneficiado por la moratoria falseó su situación al no cumplir con los requisitos para obtener la suspensión?**

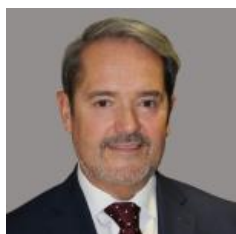
**Sí.** El deudor de un crédito o préstamo que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria sin reunir los requisitos legales, será responsable de los daños y perjuicios producidos y de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que su conducta pueda dar lugar, como pudieran ser las penales, por ejemplo, por falsedad documental o estafa.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la moratoria.

También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en situación de vulnerabilidad económica para obtener la aplicación de estas medidas; en este caso, le corresponderá al Banco la acreditación de este hecho.



## ¿Podemos Ayudarte?



**José Ramón Couso**  
Socio del área bancaria

[jrcouso@cecamagan.com](mailto:jrcouso@cecamagan.com)



**Marta Sanz Diez de Ulzurrun**  
Socia del área Inmobiliaria

[m.ulzurrun@cecamagan.com](mailto:m.ulzurrun@cecamagan.com)



Le recordamos, que todas las cuestiones del presente documento son de carácter informativo.

Para ampliar información y contratar nuestros servicios, por favor contacte con nuestros profesionales

[\*\*info@cecamagan.com\*\*](mailto:info@cecamagan.com)



# CECA MAGÁN

ABOGADOS

## MADRID

C/ Velázquez 150  
28002 - Madrid

+34 91 345 48 25

## BARCELONA

Avda. Diagonal 361 Ppal 2º  
08037 - Barcelona

+34 93 487 60 50

## TENERIFE

Avda. Francisco La Roche 19 2º  
38001 - Sta Cruz de Tenerife

+34 92 257 47 84

*#EstiloCeca*