

Nota informativa

Madrid, 26 marzo de 2020

La moratoria ¿sine die? para el pago de la deuda hipotecaria por la crisis del COVID-19

Nota informativa sobre la posibilidad de acogerse a la moratoria para el pago de las deudas hipotecarias inmobiliarias ante la pandemia por coronavirus

Tras la aprobación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el Gobierno dictó el Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Entre las medidas anunciadas por el Ejecutivo, se encuentra la posibilidad de acogerse a la moratoria para el pago de las deudas hipotecarias inmobiliarias. La regulación de esta medida, de clara inspiración en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, recoge los requisitos para que el deudor hipotecario pueda tener acceso a esta ayuda.

1. Requisitos

Solo podrán acogerse a la medida moratoria los deudores hipotecarios que **no puedan hacer frente al pago del préstamo hipotecario concedido para la adquisición de su vivienda habitual y que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, como consecuencia de la crisis económica y sanitaria del COVID-19.**

Igualmente, el Real Decreto-Ley define lo que debe considerarse **situación de especial vulnerabilidad**. En este sentido, la norma no considera las condiciones personales que afectan al deudor o a su unidad familiar, distanciándose así de la posición mantenida en la ley 1/2013, y se centra en las circunstancias económicas del deudor hipotecario.

El deudor hipotecario tendrá derecho a la moratoria si concurren en él los siguientes requisitos:

- En caso de trabajador por cuenta ajena, pase a estar en **situación de desempleo**.
- En caso de ser empresario o profesional, **sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas**. Posteriormente, el Real Decreto-Ley, en el apartado referente a la alteración económica significativa, cuantifica estas pérdidas en una **merma del 40% de las ventas**.
- En el mes anterior a la solicitud de la moratoria, **el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, con carácter general, el límite de tres veces del IPREM** – alrededor de 1.645 euros –. Asimismo, el Ejecutivo, siguiendo la estela de la Ley 1/2013, prevé que el límite del IPREM aumente si concurren circunstancias excepcionales – hijos menores de edad o mayores de 65 años; o personas con discapacidad física o mental, todos ellos a cargo de la unidad familiar, entre otros casos –.
- **La cuota hipotecaria, más gastos y suministros básicos debe resultar igual o superior al 35 por cien de los ingresos netos que perciba la unidad familiar**. En este apartado encontramos una de las principales diferencias con la Ley 1/2013, ya que el Ejecutivo



incluye los gastos y suministros básicos, junto con la cuota hipotecaria, como elementos para determinar si el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad. Además, el Real Decreto-Ley rebaja el porcentaje al 35 % – del 50 % que establecía la Ley 1/2013 – para tener acceso a la moratoria aprobada. Una merma sustancial.

- Que, a consecuencia de la crisis del COVID-19 – es decir, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria –, **la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas**, estableciendo los siguientes supuestos:
 - a) Que, la carga hipotecaria sobre la renta familiar se **haya multiplicado por al menos 1,3**.
 - b) Que, se haya producido una caída sustancial de las ventas, cuando esta **caída sea al menos del 40 %**. Como hemos expuesto anteriormente, este apartado está pensado para cuantificar la pérdida sustancial de ingresos o ventas del empresario o profesional, circunstancia que tampoco se contemplaba en la Ley 1/2013.
 - c) Define como unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos a su cargo.

En cuanto a la acreditación de las circunstancias subjetivas expuestas, **el Real Decreto-Ley flexibiliza la aportación de documentación en comparación con la Ley 1/2013**, aunque sigue siendo numerosa a los efectos de que pueda acreditarse debidamente la concurrencia de los requisitos exigidos en la norma (artículo 11 del R.D.).

2. Solicitud e implementación

Dejando de lado el apartado burocrático, **la solicitud de moratoria, junto con la documentación acreditativa, se deberá presentar ante el acreedor hipotecario**. El interesado estará habilitado para realizar este trámite **desde la aprobación del Real Decreto-Ley hasta quince días después del fin del periodo de vigencia de la norma**. La Disposición Final Décima establece el periodo de vigencia del Real Decreto-Ley de un mes, sin perjuicio de que se pueda prorrogar su duración.

La aplicación de la moratoria por parte de la entidad acreedora, de reunir la parte deudora las circunstancias habilitantes, **deberá realizarse obligatoriamente en un periodo máximo de 15 días, tras la recepción de la solicitud**. Una nota importante es que el Real Decreto-Ley habilita al acreedor financiero a comunicar al Banco de España la aplicación de la moratoria y su duración a efectos contables y de su no imputación en el cómputo de provisiones de riesgo, con la finalidad de reducir los índices de morosidad de las entidades crediticias.

Además, **se suspende el devengo de intereses moratorios**, así como cualquier concepto relacionado o incluido en la cuota hipotecaria durante la moratoria.

3. Efecto y plazo

Uno de los puntos que más dudas genera es el efecto y plazo de la moratoria. El Real Decreto-Ley establece que “la solicitud moratoria (...) conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el periodo estipulado para la misma”. De la redacción dada, parece que la norma ha omitido –intencionadamente o no– recoger un plazo determinado de duración para la aplicación de la medida moratoria.

La Disposición Final Decima establece que “las medidas previstas en el presente real decreto ley mantendrán su vigencia durante el plazo de un mes (...) sin perjuicio de que, previa evaluación de la situación, se pueda prorrogar su duración por el Gobierno mediante real decreto-ley”. Esta disposición permite considerar que el plazo de la moratoria se someterá al plazo de vigencia del Real Decreto-Ley. Sin embargo, esta medida casa difícilmente con la posibilidad de que la solicitud de medida pueda realizarse hasta quince días después del fin de la vigencia del Real Decreto-Ley y con el plazo de implementación por la entidad acreedora, de un máximo de 15 días tras la solicitud.



Asimismo, la exposición de motivos establece que la medida moratoria sirve para “ampliar significativamente la protección a este colectivo para que puedan acceder a una moratoria en el pago de sus hipotecas y evitar la pérdida de sus viviendas”, lo que nos puede hacer pensar que la moratoria podría obedecer a la voluntad del Ejecutivo de establecer una medida social que se prorrogue en el tiempo, más allá de la vigencia de este Real Decreto-Ley.

Al no concretar el Real Decreto-Ley los términos exactos de esta medida deberán éstos ser acordados por las partes intervinientes. Con lo que, a falta de disposición legal, y, sin perjuicio de que se produzcan modificaciones legislativas posteriores que concreten este punto, las partes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público – art. 1.255 del código Civil –. Eso sí, sin que la validez y el cumplimiento de lo pactado pueda dejarse al arbitrio de una única parte – art. 1256 del Código Civil –.

En consecuencia, la moratoria en los términos en que se regula implica **una situación de inseguridad jurídica indeseable** que podría llegar a generar conductas, ya sean por parte del acreedor o del deudor hipotecario, alejadas de la buena fe contractual que pueden **poner en peligro la esencia y finalidad del préstamo hipotecario**.

No obstante, lo más lógico y razonable, atendiendo a la excepcionalidad de la medida – suspender temporalmente el pago de las cuotas hipotecarias – y de lo dispuesto en el propio Real Decreto-Ley, es pensar que la finalidad de la moratoria es que opere durante el periodo de emergencia social y sanitario del COVID-19. Todo ello, sin perjuicio de que el Ejecutivo pueda prorrogar su duración, o, al menos, ofrecer una solución que dote de mayores garantías al tráfico jurídico.

No hay que olvidar que las leyes no tendrán efecto retroactivo, salvo que dispusieren lo contrario – art. 2.3 del Código Civil – y que, al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, únicamente cabrá declarar vencido anticipadamente un contrato de préstamo hipotecario sobre vivienda habitual cuando el impago alcance el 3 o 5 % del capital concedido – o por un plazo al menos equivalente a 12 o 15 meses –, dependiendo de si la mora se ha producido dentro de la primera o segunda mitad de la duración del préstamo. Por lo que, una vez finalizada la vigencia de esta medida, el ordenamiento jurídico sigue disponiendo de elementos que minimizan las consecuencias de la emergencia social y económica que este Real Decreto Ley busca paliar.

4. Régimen Sancionador

El Real Decreto-Ley establece un régimen sancionador para el deudor hipotecario. No obstante, la posible sanción se ciñe al supuesto de que el deudor hipotecario se beneficie de la moratoria sin reunir los requisitos establecidos por la norma.

Y, si bien se hace mención a eventuales sanciones, lo cierto es que el Ejecutivo no regula instrumentos que permitan controlar los supuestos en que el deudor hipotecario, reuniendo inicialmente los requisitos habilitantes, pretenda prorrogar esta medida moratoria, **en claro abuso de derecho, una vez finalizadas las circunstancias que llevaron a su admisión**. Y, no es baladí ya que, de concurrir en el deudor hipotecario las circunstancias de especial vulnerabilidad, el Real Decreto-Ley obliga a las entidades acreedoras a implementar en un plazo máximo de 15 días la medida moratoria, sin que se establezcan mecanismos de revisión de las condiciones del deudor beneficiario de esta disposición.

En cambio, en lo que respecta a las entidades acreedoras, éstas están sujetas al Código de Buenas Prácticas Bancarias, – el propio artículo 10 del Real Decreto-Ley menciona este Código –, lo que supone que cualquier tipo incumplimiento que afecte a la implementación de la medida moratoria o al plazo de suspensión solicitado/otorgado al deudor hipotecario – como a cualquier otro aspecto –, puede suponer una sanción para la Entidad acreedora. Véase, la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 2340/2019 de 9 de julio de 2019. Por ello, la situación no deja de ser paradójica.



5. Conclusión

En resumen, la moratoria para el pago de las cuotas hipotecarias es una solución de alcance social claramente necesaria ante la crisis del COVID-19, pero, dada la imprecisión con que se formula, puede generar un clima de inseguridad jurídica perjudicial para todas las partes, contribuyendo así a la inestabilidad económica que busca mitigar.

Área Dispute Resolution

+ 34 91 781 61 60

info@ecija.com