

SPAIN CORONAVIRUS: MORATORIA PARA LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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 (el "**RDL 8/2020**") prevé la aplicación de una moratoria en el pago de préstamos hipotecarios respecto de aquellos deudores considerados como "económicamente vulnerables".

Con posterioridad, el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 ("**RDL 11/2020**") ha ampliado el alcance de esta medida, y aclarado ciertas dudas que habían surgido a raíz del RDL 8/2020.

1. ¿EN QUÉ CONSISTE LA MORATORIA?

El RDL 8/2020 prevé la concesión de una moratoria en el pago de préstamos hipotecarios concedidos para la adquisición de primeras viviendas, respecto de aquellos deudores que acrediten estar en situación de "vulnerabilidad económica".

Por medio del RDL 11/2020, esta moratoria se ha extendido también a préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

- (i) inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales que acrediten estar en situación de "vulnerabilidad económica", y
- (ii) 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 (incluyendo sus prórrogas).

El plazo de la moratoria es de tres meses ampliables mediante acuerdo del Consejo de Ministros.

Durante este plazo de la moratoria:

- ninguna cantidad será exigible (ni parcialmente) al deudor hipotecario¹,
- no se devenguen intereses ordinarios,
- no se aplicarán intereses de demora,
- no cabrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo en cuestión.

En lo que se refiere a la duración del préstamo hipotecario, el vencimiento final del préstamo se extenderá por el tiempo de duración de la moratoria.

¹ El Real Decreto- Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo indica que la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ("**LCCI**"). Entendemos que esta previsión se refiere a que dicho plazo de tres meses no se puede tener en cuenta de cara al cumplimiento de los parámetros para declarar el vencimiento anticipado conforme a la LCCI.

2. ¿QUIÉNES SE BENEFICIAN DE LA MORATORIA?

Se benefician los deudores hipotecarios "económicamente vulnerables", así como sus avalistas y fiadores en los mismos términos que aquellos.

En el caso de que los avalistas, fiadores o hipotecantes no deudores que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor, aun cuando hubiesen renunciado expresamente al beneficio de excusión.

3. ¿QUIÉNES SON CONSIDERADOS COMO "ECONÓMICAMENTE VULNERABLES"?

Son económicamente vulnerables las personas que reúnan las siguientes circunstancias de forma cumulativa:

- a) Que el potencial beneficiario 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%.
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar² no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
 - i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM³).
 - ii. 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.
 - iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - iv. 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 de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - v. 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, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.
- c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes que constituyen la garantía del préstamo hipotecario objeto de la moratoria, más los gastos y suministros básicos⁴ resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) 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 vivienda⁵.

4. ¿CÓMO SE SOLICITA LA APLICACIÓN DE LA MORATORIA?

El deudor hipotecario que pretenda beneficiarse de la moratoria podrá solicitarla desde la entrada en vigor del RDL 8/2020 (i.e. 18 de marzo de 2020) hasta pasados quince días desde el final de la vigencia del mismo⁶.

² 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.

³ El IPREM mensual establecido para 2020 es de 537,84 euros.

⁴ Se entenderá por "gastos y suministros básicos" el importe del 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. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

⁵ Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles que constituyen la garantía del préstamo hipotecario objeto de la moratoria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

⁶ Si se entiende que se trata de días naturales, el plazo máximo para solicitar la moratoria vencería el día 3 de mayo de 2020. Parece razonable creer que este plazo se extenderá con posteriores Reales Decretos, en función de si el Estado de Alarma perdura o no.

Para ello, el deudor deberá dirigirse al acreedor hipotecario y deberá acreditar documentalmente⁷ que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica, tal como se ha descrito previamente.

Dada la dificultad en obtener cierta documentación como consecuencias de las limitaciones al desplazamiento, el RDL 11/2020 permite al prestatario presentar una "declaración responsable" en la que explique por qué cumple los requisitos exigidos para poder beneficiarse de la moratoria y qué motivos relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19 le impiden aportar la documentación exigida. Los documentos que no se hayan aportado deberán facilitarse en el plazo de un mes desde que finalice el Estado de Alarma.

Una vez solicitada la moratoria, el prestamista deberá implementar la medida en el plazo de quince días⁸.

La aplicación de la suspensión no requiere de acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna. La suspensión de las obligaciones contractuales surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor a través de cualquier medio. Cualquier novación del préstamo que resulte necesaria como consecuencia de la moratoria habrá de formalizarse con posterioridad, una vez se restablezca la libertad deambulatoria⁹. En este sentido, el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo ha precisado que la obligación de formalizar la moratoria es una obligación unilateral del acreedor.

5. ¿SE ESTABLECEN MEDIDAS PARA DESINCENTIVAR EL USO ESPURIO DE ESTA MEDIDA?

Sí. El deudor que se beneficie de esta medida sin reunir los requisitos para ello deberá hacer frente a los daños y perjuicios ocasionados, así como a los gastos derivados para la aplicación de esta medida, y cualesquiera otras responsabilidades que pudieran derivarse de su conducta.

6. ¿DEBEN INFORMAR LAS ENTIDADES PRESTAMISTAS AL BANCO DE ESPAÑA SOBRE LA CONCESIÓN DE MORATORIAS?

El RDL 11/2020 establece que las entidades prestamistas *supervisadas por el Banco de España* deben remitir cada día hábil la siguiente información sobre el día hábil anterior:

- a) Número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores.
- b) Número de suspensiones concedidas.
- c) Número de beneficiarios de la suspensión, desagregados, por un lado, en deudores y avalistas y, por otro lado, en autónomos y asalariados.
- d) Número de préstamos cuyo pago se ha suspendido.
- e) Saldo vivo pendiente de amortización cuyo pago se suspende.
- f) CNAE de la actividad que venía realizando el deudor.

7. ¿CÓMO AFECTA CONTABLEMENTE ESTA MEDIDA A LAS ENTIDADES FINANCIERAS?

Las entidades financieras, tras la concesión de la moratoria, deberán comunicar dicha circunstancia al Banco de España para que a efectos contables no se impute la misma en el cómputo de provisiones de riesgo.

⁷ El art. 17 RDL 11/2020 describe los documentos de los que puede valerse el solicitante de la moratoria para acreditar la situación de vulnerabilidad económica.

⁸ Desde la solicitud de moratoria el deudor dejará de estar en mora a todos los efectos

⁹ Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal, y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario, serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en un 50 por ciento en los siguientes términos:

- a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducidos al 50 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75.
- b) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 50 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 24 euros y el máximo de 50 euros.

CONTACTOS



Iñigo Villoria
Socio

T +31 91 590 94 03
E inigo.villoria
@cliffordchance.com



Alexandra Borrallo
Abogada Senior

T +31 91 590 94 06
E alexandra.borrallo
@cliffordchance.com



Laura del Campo
Abogada

T +34 91 590 94 79
E laura.delcampo
@cliffordchance.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110,
28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2020

Clifford Chance, S.L.P.U.

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •
London • Luxembourg • Madrid • Milan •
Moscow • Munich • Newcastle • New York •
Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo •
Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney •
Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm
in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship
with Redcliffe Partners in Ukraine.