

MORATORIA EN EL PAGO DE LAS HIPOTECAS DURANTE
EL ESTADO DE ALARMA POR EL COVID-19

*MORATORIUM IN THE PAYMENT OF MORTGAGES DURING THE
STATE OF ALARM BY COVID-19*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 12 bis, mayo 2020, ISSN: 2386-4567, pp. 492-501



Isabel J.
RABANETE
MARTÍNEZ

ARTÍCULO RECIBIDO: 5 de mayo de 2020

ARTÍCULO APROBADO: 10 de mayo de 2020

RESUMEN: Para afrontar las consecuencias que el COVID-19 está ocasionando en nuestro país, se han aprobado normas que posibilitan la solicitud de la moratoria de las hipotecas de vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica y de segundas viviendas arrendadas en las que se ha dejado de percibir el pago del alquiler.

PALABRAS CLAVE: Moratoria; hipoteca; autónomos; estado de alarma, COVID-19.

ABSTRACT: *To face the consequences that the COVID-19 is causing in our country, regulations have been approved that make it possible to request the moratorium on mortgages for habitual dwellings, real estate affected by economic activity and second rented dwellings in which stopped receiving the rent payment.*

KEY WORDS: *Moratorium; mortgage; self-employed; alarm status; COVID-19.*

1. En los últimos meses nos ha tocado vivir un escenario que nadie esperaba. Una situación que surge de una “crisis sanitaria”, pero que ha provocado, y va a seguir provocando, un debilitamiento de la economía española, afectando a prácticamente toda la población, de un modo u otro. Por ello, desde que se decretó el Estado de alarma mediante el RD 463/2020, de 14 de marzo, para afrontar las consecuencias que esta pandemia está ocasionando en nuestro país, se han ido aprobando multitud de normas que complementan la declaración del Estado de alarma, o bien que se amparan en dicha declaración para poder adoptar medidas de todo tipo de índole para apoyar el empleo y la economía.

Bien, pues para suavizar las posibles consecuencias económicas de los más vulnerables, el RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias, estableció una serie de medidas entre las que incluyó la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19 (arts. 7 a 16). En él se establecía como requisito indiscutible para poder acogerse a esta medida que la moratoria a solicitar se tratase de adquisición de vivienda habitual, lo que dejaba fuera a autónomos o pequeños empresarios que estaban haciendo frente a una hipoteca porque compraron, por ejemplo, el local en el que desarrollan su actividad. Tras varias solicitudes por parte de estos colectivos, se logró que el RDL 11/2020, de 31 de marzo, por lo que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, ampliase la posibilidad de solicitar la moratoria también para los inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. También se amplió a aquellas viviendas distintas de la habitual, segundas residencias, pero financiadas con hipoteca y que se hallaban en régimen de arrendamiento, y cuyo arrendatario hubiese dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma. Y el RDL 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, ha aportado novedades de interés que se refieren a la formalización de estas moratorias.

2. Los acreedores afectados no solo son los acreedores sujetos a la supervisión del Banco de España, sino cualquier acreedor, incluidos los particulares, profesionales o intermediarios que la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios

• **Isabel J. Rabanete Martínez**

Profesora Asociada de Derecho civil, Universidad de Valencia. Correo electrónico: isabel.rabanete@uv.es

y servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; o los que establezca la Ley 572019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El art. 8 RDL 8/2020 no hace distinción entre acreedores, por lo que debemos de incluir todo tipo de acreedores, tanto la Banca como otros acreedores hipotecarios.

3. No creo que sea necesario profundizar en lo que nos dice el RDL 8/2020 y lo que posteriormente modifica el RDL 11/2020, y después el RDL 15/2020, puesto que podemos encontrar infinidad de noticias sobre el tema. De lo que se trata en estas páginas es de intentar explicar los requisitos necesarios para poder acogernos a estas medidas implantadas por el Gobierno, y, sobre todo, ver cómo se está solucionando en la práctica.

Por lo que sí deberemos indicar es que para poder acogerse a esta moratoria deben cumplirse unos requisitos que no son, ni mucho menos, fáciles de cumplir. En primer lugar, aquellos que pretendan obtener la moratoria deben encontrarse en situación de desempleo, o en caso de ser empresario o profesional, sufrir una pérdida de ingresos o una caída en su facturación de al menos un 40%; en segundo lugar, no deben superar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, unos ingresos brutos por unidad familiar de un máximo entre tres y cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante, IPREM) según las circunstancias que se establecen en el art. 16 RDL 11/2020; en tercer lugar, el total de las cuotas hipotecarias, más gastos y suministros básicos, debe resultar superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar; y, por último, 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, lo que aún no se sabe muy bien qué significa. El RDL intenta definirlo indicando que "a tal fin, 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 a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3".

4. ¿En qué consiste la moratoria hipotecaria? Pues bien, esta consiste, según el RDL 8/2020, en una suspensión temporal de la deuda hipotecaria, y por tanto, la inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado durante el periodo de vigencia de dicha moratoria, medidas que también se aplican a los fiadores y avalistas del deudor principal.

Esta moratoria no supone la formalización de un nuevo contrato, ni siquiera una novación del ya suscrito, para producir efectos. Pero sí debe ser formalizada en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que, sin duda, acarrea unos gastos importantes que, aunque se han visto reducidos por los Reales Decretos Leyes, deben ser asumidos por los acreedores. Además, y dado que durante el Estado de alarma no hay libertad deambulatoria, se establece la demora en la formalización e inscripción de las moratorias hipotecarias (art. 16 ter RDL 11/2020), las cuales deberán formalizarse una vez pasado el Estado de alarma, lo que, desde luego, no supondrá que la moratoria no se aplique, dado que aquélla deberá aplicarse en un plazo máximo de 15 días desde que se solicitó si se cumplen los requisitos establecidos legalmente. Y será el acreedor el obligado unilateralmente a elevar a público e inscribir los documentos en los que se formalice la moratoria hipotecaria (disposición adicional decimoquinta RDL 15/2020).

Esta norma es de calado, porque pone al deudor hipotecario en una posición de superioridad respecto al acreedor (al ser el agente vulnerable) al no requerir entre las partes acuerdo (por lo que el acreedor deberá aplicarla aunque no la acepte si se cumplen los requisitos), ni novación contractual alguna para que surta efectos. Y, además a ello se suma que si el deudor no posee todos los documentos que se establecen en la norma, podrá sustituirlos por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos relacionados con el COVID-19 que le impulsan a pedirla (art. 17 RDL 11/2020). Evidentemente, el deudor que se aproveche de la moratoria sin cumplir los requisitos que establece el RDL, responderá de los daños y perjuicios que se ocasionen, así como de todos los gastos que se generen por la aplicación de la moratoria.

5. Uno de los problemas que se han planteado ha sido el referido al plazo durante el cual se puede solicitar la moratoria hipotecaria. La persona que quiera beneficiarse de esta moratoria debe solicitarlo en el plazo de hasta quince días desde que finalice el Estado de alarma, según el art. 13 RDL 8/2020, presentando los documentos acreditativos que se establecen en el art. 17 del RDL 11/2020. Sin embargo, es de máxima importancia tener en cuenta que el mismo RDL 8/2020 establece que las medidas urgentes que se establezcan para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mantendrán su vigencia durante un mes después del fin del Estado de alarma. Por tanto, si aplicamos la norma en su literalidad, el deudor tendrá de plazo un mes y quince días desde la finalización del Estado de alarma, y no desde la finalización del estado inicial que se indicó en el RDL 8/2020.

6. En cuanto a los efectos de la moratoria, el RDL 8/2020 indica que durante su vigencia (que el RDL 11/2020 establece en tres meses mínimo puesto que puede ser ampliado por las partes o por Acuerdo del Consejo de Ministros) no se exigirá el pago de las cuotas hipotecarias, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente ni en un porcentaje. Y, además, deja claro el art. 14.2 que no se devengarán intereses, y así se repite en el art. 15. Pero, que la norma diga que no se devengan intereses ¿supone que se condonan? ¿o que se aplazan? Es decir, si atendemos al tenor literal del RDL 8/2020 cuando dice que “no devengarán intereses”, podemos perfectamente entender que si no se devengan es que se condonan. Sin embargo, esto no queda nada claro, y podría pensarse que esos intereses se suspenden, debiendo computarse de nuevo en la deuda cuando pase la moratoria. Entiendo que de los Reales Decretos Leyes queda claro que estamos hablando de una condonación, puesto que si no se devengan, y tenemos en cuenta los sinónimos del verbo “devengar”, entiendo que es lo mismo que decir que estos intereses no se deben percibir, no se deben cobrar.

7. Ante esta crisis, hay que decir que, es en estos momentos en los que las entidades financieras deben convertirse en aliadas de aquellas personas que han resultado más desfavorecidas por una situación que nadie esperaba. Y lo cierto es que, por la información a la que he podido tener acceso, las entidades financieras de nuestro país se están comportando bien en cuanto a la moratoria en el pago de hipotecas se refiere. Evidentemente, unas mejor que otras, pero, en general todas están poniendo su granito de arena para que nuestra economía pueda salir a flote lo antes posible.

Por tanto, en este momento, debemos afirmar que las entidades financieras están, quizá por primera vez, y ante una crisis que podríamos incluso llamar “sanitaria”, pero que desemboca en una crisis “económica”, apartándose del estricto principio de la consecución de beneficios y rentabilidad. Aunque muchos piensen que la banca no se va a hundir por conceder unas “pocas” moratorias en el pago de las hipotecas, debemos tener muy claro que estas entidades no son instituciones sin ánimo de lucro, y por tanto, todo lo que pongan de su parte supone un descenso de su beneficio. Por ende, toda iniciativa de la banca es bien aceptada.

De hecho, a la moratoria de hipotecas aprobada por el Gobierno, se ha sumado una iniciativa promovida por las entidades financieras, que ha ayudado y seguirá ayudando a las personas que así lo soliciten. Esa iniciativa se ha plasmado en aplazar hasta doce meses el pago de las hipotecas, de modo que durante los tres meses aprobados por el RDL se establece una moratoria en la que no se abonan

ni intereses ni capital, y después, a través de una novación contractual (u otra medida) se puede ampliar hasta un máximo de nueve meses más una moratoria del capital, de modo que durante esos nueve meses solo se pagarían intereses y otros costes. Por lo tanto, los afectados por la crisis del COVID-19 podrán aliviar sus gastos mensuales solicitando la moratoria de hipotecas aprobada por el RDL 8/2020 y/o acogerse al aplazamiento de hasta doce meses que están ofertando la mayoría de las entidades financieras, en los términos anteriormente expuestos.

La posibilidad de solicitar un aplazamiento de hasta doce meses en el pago de las hipotecas, normalmente mediante una novación contractual de hasta nueve meses (seis meses en el caso de préstamos personales), ha sido una idea impulsada por la CECA (Confederación Española de Cajas de Ahorro), y la AEB (Asociación Española de Banca). Pero este aplazamiento solo se aplicaría a las hipotecas de primera vivienda, y debemos decir que es un período máximo, puesto que no todas las entidades financieras están de acuerdo con esta medida (y de hecho algunas entidades no lo están aplicando). Y en estos casos, cada entidad podrá fijar libremente a quien concede esa moratoria extra y por cuánto tiempo. La mayoría lo harán mediante novaciones contractuales, como ya he indicado, pero otras entidades financieras se están planteando realizar la ampliación de moratoria mediante un alargamiento del plazo de la moratoria inicial, entre otras opciones.

Hay que decir que toda actuación por parte de la banca que suponga hacer mucho más fácil que las personas que cumplen los requisitos establecidos puedan acogerse al aplazamiento tras los tres meses que se establece por decreto supone una gran iniciativa, aunque a veces también pueda tildarse de táctica para evitar enfrentarse con las posteriores ejecuciones hipotecarias, o volver a lo que ya vivieron en la crisis del 2008-2012.

8. En la práctica, las mayorías de las entidades financieras han desarrollado instrumentos para que los clientes puedan solicitar vía online la moratoria de las hipotecas, de modo que no es necesario que acudan a las oficinas, aunque hayan permanecido abiertas. Muchas de estas entidades financieras se ocupan de ponerse en contacto con los clientes vulnerables según las informaciones que poseen: pensionistas; aquellos que tienen las prestaciones de desempleo domiciliadas o que han empezado a cobrarlas durante el Estado de alarma; autónomos que están cobrando la prestación por cese de actividad. Y les ofrecen la posibilidad de solicitar, tanto la moratoria hipotecaria, como las moratorias de consumo (préstamos personales sin garantía hipotecaria o de tarjetas). Otras entidades remiten correos tipo informando de todo lo necesario a los clientes para que puedan solicitar la moratoria hipotecaria (documentación a aportar,

dónde poder solicitar parte de la documentación que deben presentar, requisitos para poder acogerse a la moratoria, condiciones).

La operativa más normal entre las entidades financieras es que haya un enlace en el que cumplimentan sus datos y a los pocos días, directamente por defecto, se bloquea la generación del recibo de la cuota que debe abonarse, y posteriormente se estudia si se cumplen todos los requisitos. Aunque debe decirse que no todas las entidades financieras actúan con esa rapidez. Lo que sí parece ser generalizado en todas las entidades financieras es que, si bien las oficinas se encargan de atender al cliente, de ponerse en contacto con ellos, recopilar la información necesaria y realizar la solicitud (cuando se hace desde la oficina y no vía online), en realidad quien estudia la concesión o no de la moratoria son los departamentos especializados que, en algunas entidades financieras, se ha creado específicamente al efecto.

Si bien es cierto que la posibilidad de solicitar la moratoria en el pago de hipotecas ha sido una importante aportación para ayudar a los colectivos más vulnerables, parece ser que no son tantas las personas que las solicitan, sobre todo porque no es tan sencillo solicitar la moratoria, hay que ser minucioso en la cumplimentación de la solicitud, y tener especial cuidado en el estudio del programa de amortización posterior cuando cese la medida, o cualesquiera otros detalles que estén incluidos en la misma.

9. Pero, hay que dejar claro que es cierto que esta “crisis sanitaria”, que ha supuesto un colapso en la economía, y parece ser que afecta más a un sector de la población, sobre todo autónomos y personas que trabajan por cuenta ajena y que tienen la obligación de abonar mensualmente la hipoteca de su vivienda habitual o del local de negocio donde ejerce su actividad profesional o económica, ha hecho que se apliquen medidas de extraordinaria urgencia que, además, se han legislado de forma prematura y con muchos puntos débiles, y que traerá consecuencias importantes.

Cuál será el plazo mínimo para la devolución de las cantidades comprendidas en la moratoria, o qué pasa con el incumplimiento de las obligaciones del acreedor, porque las del deudor se suspenden pero las del acreedor permanecen. Pero creo que el mayor problema lo tendremos cuando se plantee qué pasará con el “no devengo de intereses”, si se tratará de una condonación o solo de un suspenso en el pago. Porque parece ser que las entidades financieras, a pesar de que están trabajando para que las moratorias hipotecarias sean concedidas siempre que se cumplan con los requisitos, no tienen ninguna intención de condonar los intereses que dejan de devengarse, sino que más bien entienden que el RDL les

deja la posibilidad de que los intereses simplemente se suspendan, lo que traerá controversias que posiblemente terminen dirimiéndose en los tribunales, lo que podía haberse evitado con una clara redacción de las normas aprobadas y puestas en circulación.

