

Medidas dirigidas a asegurar la protección de los deudores hipotecarios y deudores de préstamos sin garantía hipotecaria establecidas en el 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

Índice

1. MODIFICACIONES AL REAL DECRETO-LEY 8/2020
2. NUEVA MORATORIA PARA DEUDORES DE PRÉSTAMOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA
 - A. Ámbito de aplicación de la Moratoria Crediticia
 - B. Definición de situación de vulnerabilidad económica
 - C. Condiciones para solicitar la Moratoria Crediticia
 - D. Efectos de la Moratoria Crediticia
 - E. Consecuencias de la aplicación indebida de la protección prevista en el RDL 11/2020

Madrid, 2 de abril 2020

El 1 de abril de 2020 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el **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** (el “RDL 11/2020”). El RDL 11/2020 establece un nuevo paquete de medidas, principalmente de carácter social y económico, que amplía y desarrolla las ya adoptadas mediante los Reales Decretos-ley aprobados en los últimos días, así como el 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, y su prórroga, aprobada mediante el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo.

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 ya introdujo algunas medidas dirigidas a la protección de los deudores hipotecarios. Con el RDL 11/2020 se introducen algunas modificaciones y/o aclaraciones en dicha materia, así como nuevas medidas de protección de deudores no hipotecarios, que se exponen a continuación.

1. MODIFICACIONES AL REAL DECRETO-LEY 8/2020

El RDL 11/2020 modifica el ámbito de aplicación de la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual introducida por el mencionado Real Decreto-ley 8/2020 (la “**Moratoria Hipotecaria**”).

Dicha Moratoria Hipotecaria tendrá aplicación a todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria, cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en este RDL 11/2020 (que reproduce los mismos supuestos ya previstos en el referido Real Decreto-ley 8/2020), y siempre que dicha hipoteca inmobiliaria esté constituida sobre:

- (i) La vivienda habitual;
- (ii) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (dicha bajada debe ser de, al menos, el 40%); o
- (iii) 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.

En lo que se refiere a la acreditación del cumplimiento de las circunstancias de vulnerabilidad económica, el Real Decreto-ley 8/2020 establecía que el deudor debía presentar ante la entidad acreedora determinados documentos que demuestren su situación de vulnerabilidad económica en los términos definidos en el RDL 11/2020 (e.g. libro de familia, certificado emitido por la

entidad competente en el que figure la cuantía percibida, nota simple del registro de la propiedad, etc.).

Sin perjuicio de lo anterior, el RDL 11/2020 ha establecido que, en caso de no poder aportar alguno de los documentos requeridos, el solicitante podrá sustituirlo por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos que le impiden aportar dicha documentación (motivos que deben estar relacionados, necesariamente, con las consecuencias de la crisis del COVID-19). No obstante, toda la documentación que haya sido reemplazada por la declaración responsable, deberá aportarse en el plazo máximo de un mes desde la finalización del estado de alarma y correspondientes prórrogas. La posibilidad de presentar dicha declaración responsable es una respuesta a algunas críticas realizadas a la rigidez del régimen previsto en el Real Decreto-ley 8/2020, cuyas trabas documentales limitaban la posibilidad de los deudores de acogerse a la moratoria.

Además, la Moratoria Hipotecaria podrá solicitarse hasta quince (15) días después del fin de la vigencia del RDL 11/2020 (en vez de quince (15) días después del fin de la vigencia del Real Decreto-ley 8/2020), esto es, un mes después de la finalización del estado de alarma y correspondientes prórrogas.

En cuanto al plazo de duración de la Moratoria Hipotecaria, el RDL 11/2020 especifica que la suspensión de la deuda hipotecaria será por un plazo de tres (3) meses y que, durante ese plazo, no será aplicable la cláusula de vencimiento anticipado que se haya regulado en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Aunque no es claro, entendemos que el cómputo de los tres (3) meses empieza a contar no desde la declaración del estado de alarma sino desde la fecha de concesión de la moratoria.

Por último, el RDL 11/2020 clarifica que los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la Moratoria Hipotecaria no se considerarán vencidos, de forma que las cuotas suspendidas no deben abonarse al finalizar la Moratoria Hipotecaria, sino que todas las cuotas restantes se posponen por idéntico periodo, ampliando, por lo tanto, el correspondiente calendario de amortización.

2. NUEVA MORATORIA PARA DEUDORES DE CRÉDITO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA

El RDL 11/2020 establece una nueva moratoria para las obligaciones derivadas de los contratos de crédito y préstamo sin garantía hipotecaria, aplicable a aquellas personas físicas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 (la “**Moratoria Crediticia**”).

A. Ámbito de aplicación de la Moratoria Crediticia

La Moratoria Crediticia tendrá aplicación a todos los contratos de crédito o préstamo sin garantía hipotecaria que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor del RDL 11/2020, siempre que esté contratado por una persona física en situación de vulnerabilidad económica

a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19. Estas medidas de protección se extienden a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurra la situación de vulnerabilidad económica.

B. Definición de situación de vulnerabilidad económica

La definición de situación de vulnerabilidad económica que aplica a los deudores de créditos y préstamos sin garantía hipotecaria es la misma definición dada para los deudores hipotecarios. En resumen, para que un deudor pueda considerarse en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, debe cumplir, conjuntamente, los siguientes requisitos:

- (i) 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 se fija en una bajada, al menos, de un 40% de sus ventas).
- (ii) 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 Crediticia, con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (“IPREM”)¹, es decir 1.613,52 euros. El referido límite podrá verse incrementado en situaciones de especial vulnerabilidad cuando la unidad familiar² está compuesta por menores, persona mayor de 65 años, persona con discapacidad, enfermedad mental, etc.
- (iii) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos de la unidad familiar, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- (iv) 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. A estos efectos, existe la referida alteración significativa cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

No obstante lo anterior, para determinar si una persona física puede ser beneficiaria de la Moratoria Crediticia, siendo ya beneficiaria de la Moratoria Hipotecaria, para el cálculo de los puntos (iii) y (iv) anteriores no se tendrán en cuenta los importes sujetos a la Moratoria

¹ El IPREM es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. En 2020, el IPREM mensual es de 537,84 €.

² Unidad familiar se define como 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.

Hipotecaria. Igualmente, si el beneficiario no tuviera contratado un crédito o préstamo hipotecario, pero tuviera que hacer frente a pagos periódicos (bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria, o a ambas), se sustituirá a los efectos de determinar la situación de vulnerabilidad el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes.

Los fiadores y avalistas que se encuentren en el supuesto de vulnerabilidad económica definido anteriormente podrán exigir que el prestamista agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

C. Condiciones para solicitar la Moratoria Crediticia

La Moratoria Crediticia podrá ser solicitada hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma. Junto con dicha solicitud, los deudores deberán acreditar el cumplimiento de las circunstancias de vulnerabilidad económica, presentando ante la entidad acreedora determinados documentos que demuestren su situación de vulnerabilidad económica en los términos definidos en el RDL 11/2020 (e.g. libro de familia, certificado emitido pela entidad competente en el que figure la cuantía percibida, nota simple del registro de propiedad, etc.). En caso de no poder aportar alguno de los documentos requeridos por el RDL 11/2020, el solicitante podrá sustituirlo por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos que le impiden aportar dicha documentación (motivos que deben estar relacionados, necesariamente, con las consecuencias de la crisis del COVID-19). No obstante, toda la documentación que haya sido reemplazada por la declaración responsable, deberá aportarse en el plazo máximo de un mes desde la finalización del estado de alarma y sus correspondientes prórrogas

Una vez realizada la solicitud y acreditada la situación de vulnerabilidad, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito o préstamo sin garantía hipotecaria.

D. Efectos de la Moratoria Crediticia

La Moratoria Crediticia produce los siguientes efectos:

- (i) La Moratoria Crediticia tendrá una duración de tres meses, ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros. Aunque no es claro, entendemos que el cómputo de los tres meses empieza a contar no desde la declaración del estado de alarma sino desde la fecha de concesión de la moratoria.
- (ii) Durante el periodo de vigencia de la Moratoria Crediticia, el acreedor 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 en un porcentaje. Tampoco se devengará ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

- (iii) La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la Moratoria Crediticia, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. Esto implica que las cuotas suspendidas no deben abonarse al finalizar la Moratoria Crediticia, sino que todas las cuotas restantes se posponen por idéntico periodo, en términos idénticos a la Moratoria Hipotecaria.
- (iv) Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la Moratoria Crediticia no se considerarán vencidos.

E. Consecuencias de la aplicación indebida de la protección prevista en el RDL 11/2020

Al igual que ocurre con los deudores hipotecarios que intenten acogerse a la Moratoria Hipotecaria, el deudor de un crédito o préstamo sin garantía hipotecaria que se hubiese beneficiado de la Moratoria Crediticia sin reunir los requisitos previstos en el RDL 11/2020, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar (e.g. responsabilidad penal).

El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación indebida de la norma. También incurrirá en responsabilidad el deudor que busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica, con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, aunque en este caso corresponde al acreedor la acreditación de esta circunstancia.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 2 de abril de 2020 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.