

RECIENTES PRÓRROGAS Y NOVEDADES SOBRE MORATORIAS DEL PAGO DE PRÉSTAMOS A CAUSA DEL COVID-19

El recentísimo Real Decreto-ley 3/2021 de 2 de febrero de 2021 establece una serie de prórrogas, de ampliación de efectos y de novedades en general sobre los diversos tipos de moratorias del pago de préstamos (hipotecarios, personales, leasing, renting..).

A ellas pueden acogerse particulares, autónomos y personas jurídicas hasta el próximo **30 de marzo de 2021**, incluso aunque ya hayan disfrutado previamente de alguna moratoria.

Procederemos a realizar un análisis de las distintas moratorias que existen, así como sus condiciones más relevantes, tales como quiénes pueden acogerse, qué requisitos han de cumplir los solicitantes y qué efectos se derivan del acogimiento a la moratoria.

Con carácter introductorio, ha de señalarse que existen tres tipos de moratorias: (i) las legales, es decir, las establecidas por el Gobierno a través de varios Reales Decretos-ley dictados desde el comienzo de la pandemia, (ii) las denominadas «convencionales», que son adicionales a las legales, y que el acreedor puede conceder a sus clientes si se adhiere a un Acuerdo sectorial y (iii) cualquier otra que un cliente concreto y su acreedor puedan acordar libremente y sin necesidad de cumplir ningún requisito específico.

Esquemáticamente se resumirían del siguiente modo:

A) MORATORIAS LEGALES.

- Moratoria de préstamos para adquisición de vivienda habitual y viviendas destinadas al alquiler.
- Moratoria de préstamos para adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica de empresarios y profesionales individuales.
- Moratoria especial para el sector turístico.
- Moratoria especial para el sector del transporte por carretera.

B) MORATORIAS CONVENCIONALES.

- Moratoria conforme al Acuerdo Sectorial de la Asociación Española de Banca.

C) MORATORIAS PACTADAS.



A) MORATORIAS LEGALES.

- **Moratoria de préstamos para adquisición de vivienda habitual y viviendas destinadas al alquiler.**

-Beneficiarios.

Fue la primera de las moratorias que se estableció en marzo del pasado 2020.

Inicialmente tan sólo permitía solicitar una moratoria a **personas físicas** y exclusivamente si se les había concedido un préstamo hipotecario (no se incluían, por tanto, los préstamos personales) cuyo objeto fuese la adquisición de vivienda habitual.

También alcanzaba a aquellos supuestos en los que el destino no era la adquisición de la vivienda habitual, sino otro inmueble destinado al alquiler y respecto del cual se dejase de recibir la correspondiente renta del arrendamiento por razón de la pandemia.

Posteriormente se amplió para posibilitar la aplicación de la moratoria en aquellos supuestos donde el préstamo no era de carácter hipotecario, sino personal (RD 11/2020).

-Requisitos.

Se exige para este tipo de moratorias que el deudor se encuentre en una situación de **«vulnerabilidad económica»**.

Se entiende que se está en dicha situación si concurren en el deudor **todas las circunstancias** previstas en el artículo 16 del Real Decreto 11/2020:



Artículo 16. Definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a efectos de este real decreto-ley y del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, quedan definidos por el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

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%. A los efectos de este artículo tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) 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:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

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 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente 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 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, 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 inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, 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.

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 vivienda, 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.

A los efectos del presente real decreto-ley, 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.

A los efectos del presente real decreto-ley se entiende por potencial beneficiario a quienes estén haciendo frente a una deuda hipotecaria conforme al artículo 19.

2. En ningún caso resultará de aplicación esta definición para los consumidores vulnerables en el ámbito del agua, el gas natural y la electricidad en los términos del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y de este real decreto-ley, ni para la moratoria de deuda arrendaticia a la que se refiere el artículo 3.

-Efectos.

La concesión de la moratoria supone la suspensión temporal de las obligaciones de pago, es decir, no se paga la cuota del préstamo (ni capital ni intereses) durante la duración de la moratoria, y tampoco se devengan intereses durante la duración de ésta.



El pago de las cuotas demoradas se retomaría al finalizar el plazo de la moratoria, prorrogándose la duración pactada del préstamo en tanto meses como haya durado la moratoria.

-Duración.

Inicialmente se estableció durante tres meses, pero ha sido objeto de una reciente prórroga mediante el Real Decreto del pasado 2 de febrero **que permite su solicitud hasta el 30 de marzo de 2021 y por un plazo máximo de 9 meses.**

Hemos de tener en consideración que un mismo deudor puede estar dentro del ámbito de aplicación de varias moratorias legales, por lo que puede solicitar y beneficiarse de todas ellas.

A este respecto la normativa establece un límite, y es que la duración máxima de estas moratorias legales no puede superar en conjunto los 9 meses.

Por tanto, no podrá acogerse a esta prórroga de la moratoria quien ya se haya beneficiado de moratorias legales por un plazo de 9 meses.

Quien se hubiese beneficiado de moratorias legales por plazo inferior a 9 meses podrá acogerse a esta prórroga hasta alcanzar dicho tope.

- **Moratoria de préstamos para adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica de empresarios y profesionales individuales.**

-Beneficiarios.

Desde finales de marzo del pasado 2020, mediante el Real Decreto 11/2020, se estableció una moratoria para la adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica de empresarios y profesionales individuales.

Sólo pueden beneficiarse de ella **empresarios individuales personas físicas** (se excluyen, por tanto, las personas jurídicas), y serán considerados como tal aquellos que reúnan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley del IVA (Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido):



Artículo 5. Concepto de empresario o profesional.

Uno. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se reputarán empresarios o profesionales:

a) Las personas o entidades que realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado siguiente de este artículo.

No obstante, no tendrán la consideración de empresarios o profesionales quienes realicen exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito, sin perjuicio de lo establecido en la letra siguiente.

b) Las sociedades mercantiles, salvo prueba en contrario.

c) Quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo.

En particular, tendrán dicha consideración los arrendadores de bienes.

d) Quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.

e) Quienes realicen a título ocasional las entregas de medios de transporte nuevos exentas del Impuesto en virtud de lo dispuesto en el artículo 25, apartados uno y dos de esta Ley.

Los empresarios o profesionales a que se refiere esta letra sólo tendrán dicha condición a los efectos de las entregas de los medios de transporte que en ella se comprenden.

Dos. Son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En particular, tienen esta consideración las actividades extractivas, de fabricación, comercio y prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de profesiones liberales y artísticas.

A efectos de este impuesto, las actividades empresariales o profesionales se considerarán iniciadas desde el momento en que se realice la adquisición de bienes o servicios con la intención, confirmada por elementos objetivos, de destinarlos al desarrollo de tales actividades, incluso en los casos a que se refieren las letras b), c) y d) del apartado anterior. Quienes realicen tales adquisiciones



tendrán desde dicho momento la condición de empresarios o profesionales a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Tres. Se presumirá el ejercicio de actividades empresariales o profesionales:

a) En los supuestos a que se refiere el artículo 3.º del Código de Comercio.

b) Cuando para la realización de las operaciones definidas en el artículo 4 de esta Ley se exija contribuir por el Impuesto sobre Actividades Económicas.

Cuatro. A los solos efectos de lo dispuesto en los artículos 69, 70 y 72 de esta Ley, se reputarán empresarios o profesionales actuando como tales respecto de todos los servicios que les sean prestados:

1.º Quienes realicen actividades empresariales o profesionales simultáneamente con otras que no estén sujetas al Impuesto de acuerdo con lo dispuesto en el apartado Uno del artículo 4 de esta Ley.

2.º Las personas jurídicas que no actúen como empresarios o profesionales siempre que tengan asignado un número de identificación a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido suministrado por la Administración española.

Esta moratoria alcanza a cualquier tipo de préstamos o créditos para la adquisición del inmueble, sin necesidad de ser de carácter hipotecario. De hecho, el contrato de «leasing» o arrendamiento financiero y el de «renting» también se incluyen en el ámbito de aplicación de la moratoria.

-Requisitos.

Se exige para este tipo de moratorias que el deudor hipotecario se encuentre en una situación de **«vulnerabilidad económica»**.

Se entiende que se está en dicha situación si concurren en el deudor **todas las circunstancias** previstas en el artículo 16 del Real Decreto 11/2020 que han sido citadas anteriormente.

-Efectos.

La concesión de la moratoria supone la suspensión temporal de las obligaciones de pago, es decir, no se paga la cuota del préstamo (ni capital ni intereses) durante la duración de la moratoria, y tampoco se devengan intereses durante la duración de ésta.



El pago de las cuotas demoradas se retomaría al finalizar el plazo de la moratoria, prorrogándose la duración pactada del préstamo en tanto meses como haya durado la moratoria.

-Duración.

Inicialmente se estableció durante tres meses, pero ha sido objeto de una reciente prórroga mediante el Real Decreto del pasado 2 de febrero que **permite su solicitud hasta el 30 de marzo de 2021 y por un plazo máximo de 9 meses.**

Hemos de tener en consideración que un mismo deudor puede estar dentro del ámbito de aplicación de varias moratorias legales, por lo que puede solicitar y beneficiarse de todas ellas.

A este respecto la normativa establece un límite y es que, la duración máxima de estas moratorias legales no puede superar en conjunto los 9 meses.

Por tanto, no podrá acogerse a esta prórroga de la moratoria quien ya se haya beneficiado de moratorias legales por un plazo de 9 meses.

Quien se hubiese beneficiado de moratorias legales por plazo inferior a 9 meses podrá acogerse a esta prórroga hasta alcanzar dicho tope.

- **Moratoria especial para el sector turístico.**

Además de las anteriores moratorias, con posterioridad, en julio del pasado 2020, el Gobierno estableció una moratoria especial para el sector turístico, que fue introducida mediante el Real Decreto-ley 25/2020 de 3 de julio.

-Beneficiarios.

Esta moratoria comprende a deudores hipotecarios -personas físicas o jurídicas- cuyo **inmueble se encuentre afecto a alguna de las siguientes actividades turísticas:** hoteles y alojamientos turísticos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, así como agencias de viaje.

Aquí conviene realizar una precisión y es que, en la moratoria para empresarios individuales antes indicada, se requiere que el préstamo tenga como destino «la adquisición» del inmueble afecto a la actividad empresarial, mientras que en este tipo de moratoria tan sólo se exige que la garantía hipotecaria recaiga sobre un inmueble afecto a la actividad, pero **no se exige expresamente que el préstamo se concediese para su «adquisición»,**



por lo que es perfectamente posible la aplicación de esta moratoria en aquellos casos en que el bien inmueble afecto a la actividad ya se encontraba en patrimonio del deudor y la financiación se concedió para cualquier finalidad que resulte necesaria.

Se precisa, eso sí, que el inmueble afecto debe estar situado en territorio nacional.

A diferencia de las moratorias legales anteriores, en esta se prevé expresamente que los beneficiarios pueden ser tanto personas físicas como jurídicas siempre que su actividad se encuentre encuadrada dentro de los siguientes **CNAE**: 5510 (Hoteles y alojamientos similares), 5520 (Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia) y 7911 (Actividades de agencias de viajes).

-Requisitos.

En cuanto a los requisitos se establece que las operaciones de financiación que se acojan a la moratoria sean anteriores a la declaración del Estado de alarma, que el deudor no esté declarado en concurso de acreedores antes del Estado de alarma y que se experimenten «dificultades financieras» como consecuencia del COVID-19.

Se entiende por «**dificultades financieras**», conforme al artículo 3 del Real Decreto, las siguientes:

[...]

4. Se considera que existen dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria, a efectos de lo previsto en el apartado 1.a), cuando los deudores hipotecarios a los que se refiere el apartado 1 haya sufrido en el promedio mensual de los meses de marzo a mayo de 2020 una reducción de ingresos o facturación de al menos un 40% en el promedio mensual de los mismos meses del año 2019.

La acreditación de la reducción de los ingresos o la facturación se realizará mediante la aportación de la información contable que lo justifique, pudiendo hacerse a través de la copia del libro de registro de facturas emitidas y recibidas; del libro diario de ingresos y gastos; del libro registro de ventas e ingresos; o del libro de compras y gastos.

Los trabajadores autónomos que no estén obligados a llevar los libros que acreditan el volumen de actividad, deberán acreditar la reducción



exigida por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

5. No se considerará que existen dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria, a efectos de lo previsto en el apartado 1.a), cuando:

a) el préstamo cuya moratoria se solicita, habiendo sido objeto de impago total o parcial de alguna de sus cuotas desde antes del 1 de enero de 2020, a la entrada en vigor de este real decreto ley se encuentre en mora.

b) se hubiera declarado el concurso del deudor con anterioridad a la entrada en vigor 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.

-Efectos.

Durante la moratoria se abonarían **solo intereses de la deuda hipotecaria**, no amortizándose el capital.

No obstante, hemos de señalar que el reciente Real Decreto de 2 de febrero -además de establecer una prórroga para su solicitud- establece en su artículo 7 que:

*«Hasta el 31 de marzo de 2021, inclusive, podrán solicitar la moratoria o suspensión en el **pago de las cuotas** de financiación [...]».*

Es decir, la norma señala que todos los deudores comprendidos en el ámbito de los diversos Reales Decretos que regulan las moratorias legales podrán solicitar la moratoria del «*pago de las cuotas*».

Por tanto, esta norma hace referencia a la «cuota» -entendiéndose por tanto que se refiere a la totalidad de la misma, es decir, tanto principal como intereses- frente a lo señalado en el Real Decreto anterior que establecía la moratoria tan sólo por el principal del préstamo, con mantenimiento de la obligación de pagar los intereses.

Si bien, esta extensión en sus efectos no es expresa, una interpretación literal del precepto nos permite llegar a la conclusión de que se ha producido dicha extensión, y así puede sostenerse ante el acreedor al que se esté solicitando la aplicación de la moratoria.



-Duración.

La duración máxima de esta moratoria es de doce meses.

Si el deudor ya se hubiese beneficiado anteriormente de cualquier moratoria legal, convencional o pactada, sólo podrá acogerse a esta moratoria por el plazo que reste para alcanzar esos doce meses. Por tanto, en caso de que el deudor ya hubiese gozado de cualquier moratoria o varias de ellas por un periodo total de doce meses, ya no podría acogerse a esta moratoria.

No obstante, se prevé expresamente que si el deudor está acogido a una moratoria libremente pactada con su acreedor (es decir, moratoria no legal o convencional) podrá acogerse a esta moratoria renunciando previamente a la pactada con su acreedor.

Sin perjuicio de lo expuesto, la prórroga para solicitar la aplicación de esta moratoria establecida mediante el último Real Decreto de 2 de febrero establece que **la duración de esta moratoria será como máximo de 9 meses.**

No aclara la norma la aparente contradicción consistente en que en el Real Decreto 25/2020, que es el que introdujo la moratoria, la duración máxima se establecía en 12 meses, y en este Real Decreto -que sirve para prorrogar la moratoria-, se establece su duración máxima en 9 meses, por lo que probablemente haya novedades próximamente sobre esta cuestión.

-Referencia especial a supuestos de inmuebles afectos a actividades turísticas que se encuentren arrendados.

El Real Decreto regula de forma particularizada la concesión de la moratoria para aquellos casos en que el deudor que solicita la moratoria tenga arrendado el inmueble de forma que sea el arrendatario quien desarrolle la actividad turística, y lo hace del siguiente modo:

-El beneficiario de la moratoria hipotecaria deberá conceder al arrendatario una moratoria en el pago del arrendamiento de al menos un 70 % de la cuantía de la moratoria hipotecaria, siempre que dicho aplazamiento, o la condonación total o parcial de la misma, no se hubiera conseguido ya por acuerdo entre ambas partes

-Cuando en el deudor hipotecario no concurren dificultades financieras, pero sí en el arrendatario, este podrá instar de su arrendador la solicitud de la moratoria hipotecaria, a cuyo fin le facilitará la documentación necesaria para acreditar la concurrencia de los requisitos.



- **Moratoria especial para el sector del transporte por carretera.**

Por último, mediante el Real Decreto-ley 26/2020 de 7 de julio se estableció una cuarta moratoria legal, la última de ellas, prevista expresamente para el sector de transporte por carretera.

-Beneficiarios.

Se prevé expresamente que pueden acogerse a la moratoria tanto **empresarios individuales autónomos, como personas jurídicas**, cuya actividad empresarial incluya la realización de transporte público de viajeros o de mercancías de más de 3,5 toneladas de masa máxima autorizada.

Se excluyen expresamente los supuestos de autobuses vinculados a la prestación de un servicio público de transporte regular de viajeros de uso general en el marco de un contrato con una Administración Pública o sujetos a obligaciones de servicio público.

-Requisitos.

Esta moratoria recaerá sobre los contratos de préstamo, o también de «leasing» o de «renting», **destinados a la adquisición de vehículos afectos a la actividad.**

Se requiere igualmente que los empresarios que pretendan acogerse a esta medida estén en una situación de **«dificultades financieras»** causada por el COVID-19 en el sentido que detalla la propia normativa.

Se entienden por «dificultades financieras» a estos efectos, según lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 26/2020:



Artículo 19. Definición de dificultades financieras.

1. Se considera que existen dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria a estos efectos, cuando el autónomo o persona jurídica haya sufrido en el promedio mensual de los meses de marzo a mayo de 2020 una reducción de ingresos o facturación de al menos un 40% respecto al promedio mensual de los mismos meses del año 2019.

2. La acreditación de la reducción de los ingresos o la facturación se realizará mediante la aportación de la información contable que lo justifique, pudiendo hacerse a través de la copia del libro de registro de facturas emitidas y recibidas; del libro diario de ingresos y gastos; del libro registro de ventas e ingresos; o del libro de compras y gastos. Aquellos trabajadores autónomos que no estén obligados a llevar los libros que acreditan el volumen de actividad, deberán acreditar la reducción al menos del 40% exigida por cualquier medio de prueba admitido en derecho. En este último caso, la solicitud deberá ir acompañada de una declaración jurada en la que se haga constar que se cumplen todos los requisitos exigidos para causar derecho a esta prestación.

3. No se considerará que existen dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria, a efectos de lo previsto en el apartado 1 cuando:

a) El préstamo, leasing o renting cuya moratoria se solicita habiendo sido objeto de impago total o parcial de alguna de sus cuotas desde antes del 1 de enero de 2020, a la entrada en vigor de este real decreto-ley se encuentre en mora.

b) Se hubiera declarado el concurso del deudor con anterioridad a la entrada en vigor 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.

-Efectos.

Se prevé expresamente que esta moratoria legal sólo va a alcanzar a **la parte de la cuota referida a capital**, de forma que los deudores seguirán pagando la parte de los intereses durante el periodo aplazado.

No obstante, hemos de señalar que el reciente Real Decreto de 2 de febrero -además de establecer una prórroga para su solicitud- establece en su artículo 7 que:



«Hasta el 31 de marzo de 2021, inclusive, podrán solicitar la moratoria o suspensión en el pago de las cuotas de financiación [...]».

Es decir, la norma señala que todos los deudores comprendidos en el ámbito de los diversos Reales Decretos que regulan las moratorias legales podrán solicitar la moratoria del «pago de las cuotas».

Por tanto, esta norma hace referencia a la «cuota» - entendiéndose por tanto que se refiere a la totalidad de la misma, es decir, tanto principal como intereses- frente a lo señalado en el Real Decreto anterior que establecía la moratoria tan sólo por el principal del préstamo, con mantenimiento de la obligación de pagar los intereses.

Si bien, esta extensión en sus efectos no es expresa, una interpretación literal del precepto nos permite llegar a la conclusión de que se ha producido dicha extensión, y así puede sostenerse ante el acreedor al que se esté solicitando la aplicación de la moratoria.

-Duración.

El Real Decreto 26/2020 que introdujo esta moratoria establecía un plazo de duración máximo de 6 meses.

No obstante, el reciente Real Decreto de 2 de febrero, no sólo amplía el plazo para su solicitud hasta el **31 de marzo de 2021**, sino que prorroga la duración de las moratorias legales hasta un plazo **máximo de 9 meses**.

Si el deudor se hubiera beneficiado de una moratoria anterior por plazo inferior a dicho plazo, podrá solicitar nuevamente la moratoria hasta alcanzar ese límite de 9 meses.

B) MORATORIAS CONVENCIONALES

Con el objetivo de ampliar el número de personas que pudieran beneficiarse de la moratoria del pago de préstamos, el Gobierno introdujo las llamadas «moratorias convencionales».

Éstas, a diferencia de las legales, no son de aplicación obligatoria por parte del acreedor en caso de cumplirse los requisitos, sino que el acreedor puede optar por aplicarla o no.

Por tanto, el prestamista tiene la posibilidad de acogerse a un «Acuerdo sectorial» o «Acuerdo marco» que permite aplicar moratorias a sus clientes de forma más amplia que las legales.



Este tipo de moratoria se regula mediante el Real Decreto-ley 19/2020 de 26 de mayo que establece un marco general, sin perjuicio de que las condiciones concretas de la moratoria se fijen por cada Acuerdo sectorial.

El régimen especial de moratoria previsto en este Real Decreto-ley no solo amplía el colectivo de personas beneficiarias de un aplazamiento de sus deudas, más allá de los económicamente vulnerables, sino que también permite a estos últimos prolongar el aplazamiento una vez finalizado el período de duración de la moratoria legal.

-Beneficiarios.

El Real Decreto no establece una limitación en cuanto a los beneficiarios. En este aspecto, se refiere siempre a «clientes», por lo que a priori se incluyen **tanto las personas físicas como las personas jurídicas**, aunque su inclusión dependerá del Acuerdo sectorial aplicable.

Su ámbito se extiende a toda clase préstamos, créditos y arrendamientos financieros.

-Requisitos.

Se habrán de cumplir por parte del deudor solicitante los requisitos que se establezcan en el Acuerdo sectorial al que se adhiera cada prestamista.

-Efectos.

El Real Decreto establece el aplazamiento, **o bien sólo del principal, o bien de la cuota completa (principal e intereses)**.

Una vez finalizada la duración de la moratoria, el importe de lo aplazado se abonará por el deudor mediante una de dos formas:

- a) Redistribución de las cuotas sin modificarse el plazo de vencimiento.
- b) Ampliación del plazo de vencimiento en un número de meses igual al de duración de la moratoria.

Se amplía, por tanto, la forma del pago de la parte aplazada, por cuanto para las moratorias legales se prevé tan sólo la ampliación del plazo de vencimiento, pero no la redistribución de cuotas.

Aunque, por supuesto, dependerá del Acuerdo sectorial concreto.



-Duración.

La normativa no establece una duración concreta para este tipo de moratoria, por tanto, habrá que estar a lo que se señale en el Acuerdo sectorial.

No obstante, sí se precisa que, en caso de que un mismo deudor se acoja a una moratoria legal y a la convencional, se aplicará la legal en primer lugar y, una vez finalizada su duración, comenzará la aplicación de la convencional.

No obstante, cabe señalar que el reciente Real Decreto de este mismo mes de febrero de 2021 amplía su duración hasta los 9 meses, pudiendo solicitarse el acogimiento a la prórroga hasta el próximo 30 de marzo de 2021.

• Moratoria conforme al Acuerdo Sectorial de la Asociación Española de Banca.

Uno de los sectores que ha decidido establecer un Acuerdo sectorial, que permita a sus clientes beneficiarse de una moratoria más allá de las legales, es el sector de la Banca, a través del Acuerdo Sectorial de la Asociación de Banca Española.

Así, la Autoridad Bancaria Europea estableció unas Directrices para conceder estas moratorias, cogiendo el testigo la Asociación Española de Banca que en fecha 16 de abril de 2020 estableció un Acuerdo Sectorial.

Este Acuerdo Sectorial ha sido de reciente ampliación, pudiendo solicitarse su aplicación por los clientes potenciales hasta el **próximo 31 de marzo de 2021**.

-Entidades bancarias adheridas al Acuerdo Sectorial de la Banca.

No todas las entidades bancarias españolas están adheridas a este Acuerdo, puesto que su adhesión es meramente voluntaria.

El listado de entidades bancarias adheridas es el siguiente:

BANCO SANTANDER, S.A.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.



BANCO DE SABADELL, S.A.

BANKINTER, S.A.

ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A.

DEUTSCHE BANK, SAE

BANCA MARCH, S.A.

OPEN BANK, S.A.

EVO BANCO S.A.

BANCO DE CRÉDITO SOCIAL COOPERATIVO, S.A.

BANCO CAMINOS, S.A.

BANCO MEDIOLANUM, S.A.

ARQUIA BANK, S.A.

SANTANDER INVESTMENT, S.A.

BANCO COOPERATIVO ESPAÑOL, S.A.

BANKOA, S.A.

BANCA PUEYO, S.A.

BANCO PICHINCHA ESPAÑA, S.A.

BANCOFAR, S.A.

BANCO INDUSTRIAL DE BILBAO, S.A.

BANCO OCCIDENTAL, S.A.

BANCO DE ALBACETE, S.A.

ING BANK N.V., S.E.

BNP PARIBAS S.A., S.E.

TRIODOS BANK, N.V., S.E.

CITIBANK EUROPE PLC., S.E.

TARGOBANK, S.A.

Sin perjuicio de ello, el resto de las entidades financieras pueden adherirse y aplicar otros Acuerdos Sectoriales distintos



al promovido por la Asociación Española de Banca, por lo que habrá de estarse al caso de cada entidad concreta.

-Beneficiarios.

Pueden ser beneficiarios de esta moratoria los clientes de entidades adheridas que sean **personas físicas**, tanto particulares como autónomos.

-Requisitos.

- Que el préstamo fuese concedido antes del 14 de marzo de 2020 (declaración del Estado de Alarma).
- Que el cliente no tenga operaciones con incumplimientos. El Acuerdo se refiere a «operaciones» en general, por lo que es irrelevante si el préstamo a demorar es el que está en situación de incumplimiento u otra operación del mismo cliente con la entidad.
- Que se hayan visto afectados por el COVID-19 (pasando a situación de desempleo, afectados por ERTE, cese o reducción de la actividad económica o circunstancias equivalentes).

-Efectos.

La moratoria sectorial produce el **aplazamiento de la amortización del principal del préstamo, por lo que el cliente asumirá el pago de intereses.**

En cuanto a la forma y el plazo de devolución, se deja al libre acuerdo de entidad y cliente entre alguna de las siguientes opciones:

-el importe aplazado se abone, bien distribuido durante un plazo igual al que restara del préstamo afectado, o bien se distribuya proporcionalmente entre las cuotas restantes del préstamo afectado hasta el vencimiento de la operación; o

-el importe aplazado se satisfaga tras la fecha de vencimiento de la operación afectada en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria, salvo que cliente y entidad hayan convenido satisfacerlo en otro plazo distinto; o

-se conceda un préstamo personal, en las mismas condiciones de la operación afectada por la moratoria, cuyas cuotas estarán de acuerdo con los plazos previstos en los subapartados anteriores.

-Duración.



La aplicación de esta moratoria que se solicite y conceda conforme a la última prórroga, cuyo plazo límite de presentación es el 31 de marzo, tendrá la siguiente duración:

-La moratoria de los préstamos o créditos con garantía hipotecaria tendrá un plazo de hasta un máximo de **nueve (9) meses**.

-La moratoria de los préstamos o créditos personales tendrá un plazo de hasta un máximo de **seis (6) meses**.

Si el cliente ya se hubiese beneficiado de una moratoria legal o conforme al Acuerdo por tiempo inferior a los señalados, podrá solicitar de nuevo la moratoria hasta alcanzar dichos límites.

C) MORATORIAS PACTADAS.

Al margen de las moratorias legales que son de aplicación obligatoria en caso de cumplirse los requisitos establecidos por los Reales Decretos que las regulan, y también al margen de las moratorias convencionales que será de aplicación si el acreedor decide adherirse a un Acuerdo sectorial, existe un tercer tipo de moratorias que son las denominadas moratorias pactadas.

Consiste en un **acuerdo libremente alcanzado entre deudor y acreedor** y que no deja de ser una manifestación más del principio de libertad de pactos previsto en el artículo 1255 del Código Civil, el cual establece que *«los contratantes pueden 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»*.

Por tanto, son acuerdos de moratoria que no difieren en nada de cualquier modificación del préstamo que deudor y acreedor pudieran pactar con independencia de la existencia o no de la pandemia.

Por tanto, no está sometida a limitación expresa alguna, pudiendo solicitar la misma cualquier tipo de cliente, con independencia de su carácter de persona física -empresario o no- o persona jurídica, el destino del préstamo, su sector de actividad, su situación económica, etc.

Tampoco existirán cortapisas en lo relativo al contenido de la moratoria, que podrá afectar a la cuota completa, durar tanto como se acuerde entre las partes, y establecer las condiciones de pago de la parte aplazada en los términos que se deseen.

Si bien, lógicamente, como mero acuerdo entre las partes se exigirá el consentimiento pleno del acreedor que no está compelido



por norma alguna para aceptar este tipo de acuerdos, por tanto, exigirá un mayor esfuerzo negociador.

No obstante, **si se prevé expresamente que, en caso de que para aquellos deudores que sean persona físicas (particulares o autónomos) que se encuentren en una situación de «vulnerabilidad económica»** tal y como ha sido definida anteriormente, la moratoria pactada libremente con el acreedor podrá beneficiarse de las condiciones de duración, efecto inmediato y no devengo de intereses previstas legalmente y se beneficiarán de la correspondiente bonificación de honorarios registrales y notariales y de la exención de la cuota gradual de actos jurídicos documentados, **igual que si se tratase de una moratoria legal.**

Desde **LEALTADIS ABOGADOS**, a través de nuestro departamento especializado en Derecho Bancario, ofrecemos a todos los interesados atención personalizada y estudio de la viabilidad de la solicitud, así como la realización de todas las gestiones necesarias para efectuarla.

Recordamos que las solicitudes de moratoria han de efectuarse como máximo antes del próximo **30 de marzo de 2021**, siendo conveniente analizar cada concreta situación con la antelación suficiente.

