

## **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 resumen sucinto 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. [Mediante Dossier adjunto, ampliamos la información que en este Dossier-Resumen se recoge, sin perjuicio de que contacten con nosotros para responder cualquier consulta no contemplada en él].

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:** solo personas físicas titulares de un préstamo -hipotecario o no-.

**-Requisitos:** que el deudor se encuentre en una situación de «vulnerabilidad económica».

**-Efectos:** suspensión del pago de la cuota, tanto capital como intereses.

**-Duración:** se permite su solicitud hasta el 30 de marzo de 2021 y por un plazo máximo de 9 meses.

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

**-Beneficiarios:** personas físicas empresarios individuales, conforme al artículo 5 de la Ley del IVA.

Alcanza a cualquier tipo de préstamo (hipotecario o personal) así como a los contratos de «leasing» y «renting».

**-Requisitos:** que el deudor se encuentre en una situación de «vulnerabilidad económica».

**-Efectos:** suspensión del pago de la cuota, tanto capital como intereses.

**-Duración:** se permite su solicitud hasta el 30 de marzo de 2021 y por un plazo máximo de 9 meses.

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

**-Beneficiarios:** deudores hipotecarios **-personas físicas o jurídicas-** cuyo inmueble se encuentre afecto a alguna de las siguientes actividades turísticas: CNAE 5510 (Hoteles y alojamientos similares), 5520 (Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia) y 7911 (Actividades de agencias de viajes).



No se requiere que el préstamo sea para la «adquisición» del inmueble, sino tan sólo que el inmueble hipotecado se encuentre afecto a la actividad, por lo que alcanza a préstamos concedidos para cualquier finalidad distinta a la adquisición.

**-Requisitos:** el principal, entre otros, es que el deudor experimente «dificultades financieras» como consecuencia del 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.

**-Duración:** la duración máxima de esta moratoria es de 12 meses.

No obstante, el reciente Real Decreto de 2 de febrero establece una prórroga para solicitarla hasta el 31 de marzo de 2021, así como una duración máxima de 9 meses.

**-Referencia especial a supuestos de inmuebles afectos a actividades turísticas que se encuentren arrendados.** No obstante, cabe reseñar que 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.



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

**-Beneficiarios:** 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.

**-Requisitos:** recae 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.

**-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.

**-Duración:** 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**.



## **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.

### **• 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 puede consultarse en: <https://www.aebanca.es/acuerdo-sectorial-demoratoria/bancos-socios-adheridos-al-acuerdo/>

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:** 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:** aplazamiento de la amortización del principal del préstamo, por lo que el cliente asumirá el pago de intereses.

**-Duración:** 9 meses para préstamo hipotecarios y 6 meses para préstamos personales, como máximo.

**C) MORATORIAS PACTADAS.**

Consiste en un **acuerdo libremente alcanzado entre deudor y acreedor**, 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, sí se prevén ciertas especialidades para aquellos deudores que sean **personas físicas** (particulares o autónomos) que se encuentren en una situación de «**vulnerabilidad económica**» con el fin de asemejarlas a las moratorias legales.

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.

