



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

**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.**

## **MORATORIA EN LOS CONTRATOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA**

- **Artículo 17. Definición de la especial vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación ni hipotecaria**

Vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID 19 y a los efectos de la aplicación del RD 11/2020 y RD 10/2020. Condiciones:

### ■ SITUACIÓN LABORAL DEL BENEFICIARIO

Que el potencial beneficiario pase a estar:

- **en situación de desempleo**
- en caso de empresarios o profesionales, deben de sufrir una **pérdida** sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de **al menos un 40%**
- Tendrán concepto de **empresario o profesional, personas físicas** que cumplan las condiciones del artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto Sobre el Valor Añadido

### ■ INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR

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

...3 veces el IPREM mensual (IPREM MENSUAL 2020, 537,84, dato extraído de la página: IPREM © 2019 - Madrid (España) - [www.iprem.com.es](http://www.iprem.com.es))

...Dicho dato se incrementará en cada hijo un 0,1 veces, y en familias monoparentales, 0,15 veces el IMPREM

...Dicho dato se incrementará un 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar

...si en la unidad familiar hay miembros con una discapacidad declarada superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad incapacitante para el desarrollo de una activada laboral, el límite de los ingresos de la unidad familiar no alcanzará 4 veces el IPREM

...si la persona obligada a pagar la renta tenga parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual igual o superior al 33% o al al 65% si se tratara de otro tipo de parálisis, el límite de los ingresos de la unidad familiar no alcanzará 5 veces el IPREM

- que el total de las **cuotas hipotecarias de los inmuebles** del artículo 19 del RD más los gastos por suministros básicos, sea igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

- suministros básicos, luz, agua, gasoil para calefacción, también los de telecomunicación fija y móvil y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, que sean suministrados a la vivienda habitual

## ■ ALTERACIONES SIGNIFICATIVAS DE LAS CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS

Que a causa de la situación del coronavirus la unidad familiar haya sufrido una **alteración significativa de las circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda**, es decir, cuando el esfuerzo de que represente el **total de la carga hipotecaria**, 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

## ■ UNIDAD FAMILIAR

La compuesta por **quien adeuda la renta, su cónyuge** no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los **hijos** naturales o en virtud de relación de tutela, guarda o acogimiento familiar, con independencia de la edad, que residan en la vivienda y **su cónyuge no separado legalmente empareja de hecho, que residan en la vivienda**

- Se entiende por **potenciales beneficiarios** aquellos que estén haciendo frente a una deuda conforme a lo dispuesto en el artículo 19.

◆ Esta definición no se aplicará a aquellos **consumidores vulnerables en el ámbito del agua, electricidad, gas natural**, en los términos del Real Decreto 8/20, del presente Real Decreto ni para la moratoria de la deuda arrendataria.

### • Artículo 17. Acreditación de las condiciones subjetivas

La acreditación de las circunstancias a que se refiere el artículo 16 se acreditará por el **potencial beneficiario** mediante la aportación de los siguientes documentos

- **Para la determinación de la situación laboral de los potenciales beneficiarios**
- En supuestos de situación legal de desempleo, **certificado de la entidad gestora de las prestaciones con determinación de las cantidades que por este concepto se perciban**
- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, **certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, sobre la base de la declaración de cese de actividad decorada por el interesado**
- Para la **determinación del número de personas que habitan en la vivienda**:
  - **Libro de familia** o documento acreditativo de pareja de hecho



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

- **Certificado de empadronamiento** con referencia a las personas empadronadas en la vivienda desde los 6 meses anteriores a la presentación de las solicitudes
- **Declaración de discapacidad**, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral
  
- Para la determinación de la **titularidad de los bienes**:
  - **Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad** de todos los miembros de la unidad familiar
  - **Escritura de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamo con garantía hipotecaria en el caso en que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria**
  
- En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler en aplicación del artículo 19.c) se aportará también **el contrato de arrendamiento**
- **Declaración responsable del deudor o deudores** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto.
  
- ◆ Si el solicitante no pudiera presentar alguno de los documentos mencionados con anterioridad, puede sustituirlos por **una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID19 que le impidan aportar los documentos**

#### • **Artículo 19. Moratoria hipotecaria**

La deuda hipotecaria o los préstamos con garantía hipotecaria previstos en el Real Decreto Ley 8/2020, serán **la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de**

- ◆ **la vivienda habitual**
- ◆ **inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales descritos en el artículo 16.1. a)**
- ◆ **viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario, persona física, propietario o arrendador, haya dejado de percibir la renta arrendataria desde la entrada en vigor del estado de alarma o deje de percibirla en el siguiente mes desde la finalización del estado de alarma**



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

**RD 8/2020, de 17 de marzo. Regula la moratoria hipotecaria en los artículo 7 a 16, de aplicación junto con el presente real decreto-ley.**

- **Artículo 8. b). Fiadores y avalistas**

Las medidas para la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria **se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal**, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

- **Artículo 10. Fiadores, avalistas e hipotecares no deudores**

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los **supuestos de vulnerabilidad económica** podrán exigir que la entidad **agote el patrimonio del deudor principal**, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, **aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.**

- **Artículo 12. Solicitud de moratoria.**

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley podrán **solicitar del acreedor**, hasta **quince días después** del fin de la vigencia del presente real decreto-ley, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el artículo 17 del real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo.

- **Artículo 13. Concesión de la moratoria.**

1. Una vez realizada la solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 de este real decreto-ley, la entidad acreedora procederá a su implementación en un **plazo máximo de 15 días**
2. Durante el período de suspensión **no se devengará interés alguno**
3. La aplicación de la suspensión **no requerirá acuerdo entre las partes**, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá **formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad**. La inscripción de la **ampliación del plazo inicial** tendrá plenos efectos, en su caso, **frente a los acreedores** intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos.
4. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una **novación** como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión a la que se refiere el artículo 13, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

**suspensión de las obligaciones contractuales** impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el **no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.**

- **Artículo 14. Efectos de la moratoria**

1. La solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 conllevará la **suspensión de la deuda hipotecaria** durante el plazo de **tres meses** y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

La duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros.

2. Durante el periodo de vigencia de la moratoria a la que se refiere el presente capítulo la entidad acreedora **no podrá exigir el pago** de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (**amortización del capital o pago de intereses**), ni íntegramente, ni en un porcentaje. **Tampoco se devengarán intereses.**

- **Artículo 15. Inaplicación de intereses moratorios.**

1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, **no se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria.**

2. Esta inaplicabilidad de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

**Artículo 16. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.**

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria en este real decreto-ley sin reunir los requisitos previstos en el artículo 9, 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.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

- **Artículo 16 ter. Formalización en escritura pública de la moratoria hipotecaria.**

1. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal en los términos del apartado 3 del



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

artículo 13 y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario en los supuestos del apartado 4 del artículo 13, **serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en un 50 por ciento** en los términos previstos en el presente artículo.

## CONTRATOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA

- **Artículo 18. Definición de la situación de vulnerabilidad económica y acreditación derivada de los contratos sin garantía hipotecaria**

Los supuestos de vulnerabilidad económica a causa de la crisis por COVID 19 en contratos de préstamo sin garantía hipotecaria, son los mismos que los previstos en el artículo 16 con las siguientes peculiaridades:

- ◆ Si la persona física fuera beneficiaria de la **moratoria** del artículo 7 del Real Decreto 8/2020, de 17 de marzo, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del **cálculo previsto en los apartados c y d del artículo 16 de este Real Decreto**, para la **suspensión** de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria establecida en el presente real decreto ley
- ◆ si el potencial beneficiario **no tuviera contratado un préstamo hipotecario** pero tuviera que hacer frente al **pago periódico o de una renta por alquiler de su vivienda habitual o de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera** o, ambas simultáneamente, se sustituirá el importe de la deuda hipotecaria por la suma de los dos importes referidas, a pesar de que sea objeto de moratoria por la aplicación del artículo 3, a los efectos del cálculo previsto en los apartados c) y d) del apartado 1º del artículo 16.
- ◆ Por ello a efectos del cálculo de la carga hipotecaria conforme al artículo 16, se utilizará **la suma total de ambos importes**.
- ◆ Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un **único préstamo sin garantía hipotecaria y no al pago periódico de una renta**, será tenido en cuenta solamente la cantidad correspondiente al mencionado préstamo.

## ❖ ACREDITACION DE LAS MENCIONADAS CIRCUNSTANCIAS

En virtud de la documentación prevista en el artículo 17, así como, **el contrato de préstamo sin garantía hipotecaria** con la entidad bancaria para acreditar el importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación.

- **Artículo 21. Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos sin garantía hipotecaria**
- ◆ Se establecen medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de todas las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de la entrega en vigor del presente real



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

decreto, caduco esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma prevista en el artículo 16.

- ◆ Estas medidas se aplicaran también a los fiadores y avalista del deudor principal en los que concurren los requisitos del artículo 16.

- **Artículo 22. Fiadores y avalistas**

Los fiadores y avalista a los que les resulte aplicable la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria porta exige que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarle la deuda garantizada, aún cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

- **Artículo 23. Solicitud de la suspensión**

Los deudores de obligaciones derivadas de contratos sin garantía hipotecaria pueden solicitar del acreedor la suspensión temporal de sus obligaciones contractuales hasta **un mes después del fin del estado de alarma**, aportando la **documentación** que se menciona en el artículo 17.

- **Artículo 24. Concesión de la suspensión**

- ◆ Una vez realizada la solicitud y acreditada la situación de vulnerabilidad el acreedor **suspenderá AUTOMÁTICAMENTE** las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.
- ◆ Al igual que en **las obligaciones derivadas de contratos con garantía hipotecaria** la suspensión **no** precisará de acuerdo entre las partes, ni novación de condiciones contractuales.
- ◆ Se suspenderán las obligaciones desde **el mismo momento en que se solicite** por el deudor remitiendo la documentación por cualquier medio, si existe situación de vulnerabilidad.
- ◆ Si el crédito estuviera garantizado con bienes muebles **la ampliación del plazo** deberá **inscribirse** en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.
- ◆ Los importes que serían aplicables al deudor de no aplicarse la moratoria **no se consideran vencidos**.
- ◆ La suspensión tiene una duración de **tres meses ampliable por Consejo de Ministros**.
- ◆ Si en aplicación del artículo 13 de Real Decreto 8/2020, prestamista y prestatario acordasen una novación de las condiciones del contrato, en ellas debe incorporarse la



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

presente suspensión, así como el **no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.**

- ◆ Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que no se reintegre la libertad deambulatoria **no podrá otorgarse escritura pública** que recoja la suspensión de las obligaciones pero **la moratoria será plenamente aplicable.**

- **Artículo 25. Efectos de la suspensión**

Durante el periodo de vigencia de la suspensión

- ◆ El acreedor **no podrá exigir el pago de la cuota** ni de ninguno de los conceptos que la integran (**amortización de capital o pago de intereses**), **ni íntegra ni parcialmente**
- ◆ **NO** se devengarán ningún tipo de **intereses ni ordinarios ni de demora**
- ◆ **La fecha de vencimiento acordada en el contrato se ampliará**, como consecuencia de la suspensión, durante el tiempo de esta, sin modificación del resto de las condiciones pactadas
- ◆ La suspensión del pago de intereses no será aplicable a deudores distintos o contratos distintos a los regulados en el presente real decreto-ley.

- **Artículo 26. Actuación fraudulenta**

Para aquellos deudores que actuaran en fraude de ley se le aplicarán lo establecido en el artículo 16 del RD 8/2020.