

# MORATORIAS HIPOTECARIAS EN ESPAÑA COMO CONSECUENCIA DEL COVID-19: PROBLEMAS DE DERECHO TRANSITORIO<sup>1</sup>

**Andrés Domínguez Luelmo**  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad de Valladolid

## Sumario

1. PLANTEAMIENTO GENERAL. 2. MORATORIA LEGAL. 2.1. Presupuestos objetivos. 2.2. Presupuestos subjetivos: situación de vulnerabilidad económica. 2.3. Acreditación de los requisitos necesarios para formalizar la moratoria hipotecaria. 2.4. Solicitud de la moratoria. 2.5. Efectos de la moratoria. 2.6. Duración de la moratoria legal. 2.7. Situación de fiadores y avalistas del deudor principal, y del hipotecante no deudor. 3. MORATORIA CONVENCIONAL. 3.1. Naturaleza jurídica de los acuerdos novatorios. 3.2. Posible contenido del acuerdo. 4. EL REAL DECRETO-LEY 3/2021 Y SU INCIDENCIA EN LA DURACIÓN DE LAS MORATORIAS: PROBLEMAS DE DERECHO TRANSITORIO. 5. CONCLUSIÓN.

## Resumen

*La crisis económica provocada por el Covid-19, tras la declaración en España del estado de alarma, se ha manifestado especialmente en las dificultades económicas de muchas familias para afrontar el pago de sus préstamos hipotecarios. El presente estudio se centra en los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda. Diversos decretos-leyes del Gobierno han regulado dos tipos de moratoria: una moratoria legal en el pago de capital e intereses, aplicable a deudores en situación de vulnerabilidad económica; y una moratoria convencional, para todo tipo de deudores que les permite, o bien alargar el plazo de amortización del préstamo, o bien redistribuir las cantidades de una manera diferente a la inicialmente prevista. El trabajo trata de manera especial los problemas de aplicación en el tiempo de las normas aprobadas.*

**Palabras clave:** hipoteca, moratoria, préstamo.

## Abstract

*The economic crisis caused by Covid-19, after the declaration of the state of emergency in Spain, has caused financial difficulties for many families to be able to pay their mortgage loans. This paper focuses on mortgage loans to purchase a home. Some decree-laws of the Spanish Government have regulated two types of moratorium: a legal moratorium on the payment of principal and interest, applicable to economically vulnerable debtors; and a conventional moratorium applicable to all types of debtors, which allows them to extend the payment term of the loan or to redistribute the amounts*

---

<sup>1</sup> El presente trabajo ha sido realizado en el marco del Proyecto de Investigación «Derecho transitorio, retroactividad y aplicación en el tiempo de las normas jurídicas», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID2019-107296GB-I00), dirigido por los Prof. Andrés Domínguez Luelmo y Henar Álvarez Álvarez.

*in a different way from that initially agreed. This paper deals in a special way with the problems of application in time of the approved laws.*

**Keywords:** *mortgage loan, moratorium, extension, payment.*

## 1. PLANTEAMIENTO GENERAL

Como ha ocurrido en todos los países, la pandemia del COVID-19 ha tenido en España un gran impacto social y económico. La declaración del estado de alarma por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo<sup>2</sup> tuvo como consecuencia el cierre de numerosas empresas y negocios, y la consiguiente reducción de los ingresos de muchas familias. El legislador advirtió enseguida la necesidad de adoptar medidas legales para proteger a las familias y a los colectivos vulnerable ante un previsible aumento de la morosidad. Uno de los aspectos a tener en cuenta era la necesidad de proteger a los deudores de préstamos hipotecarios, por el riesgo de que dejaran de pagar las cuotas de amortización, con el consiguiente peligro de ejecución hipotecaria y de verse privados de sus viviendas. La normativa dictada con carácter urgente sufrió numerosas modificaciones en muy pocos meses, con un ámbito de aplicación diferente dependiendo de las circunstancias.

Aquí me voy a ocupar de las moratorias que se han venido adoptando para proteger a los deudores de préstamos con garantía hipotecaria sobre su propia vivienda. No obstante, para evitar reiteraciones, haré una panorámica de la legislación dictada en relación con las moratorias hipotecarias. En todos los casos se utiliza la técnica del Real Decreto-Ley, que son normas con rango de ley, dictadas por el Gobierno (no por el Parlamento) en casos de extraordinaria y urgente necesidad: a) La norma principal es el RD Ley 8/2020, de 17 de marzo<sup>3</sup>, varias veces modificado con posterioridad, que regula una moratoria legal y automática de la deudas hipotecarias, permitiendo a determinados deudores suspender temporalmente el pago de sus cuotas. b) Muy poco después se publica el RD Ley 11/2020, de 31 de marzo<sup>4</sup>, que aplica el mismo tipo de protección legal a otros deudores hipotecarios, y a deudores de préstamos personales sin garantía hipotecaria. Esta normativa se complementa con el RD Ley 15/2020, de 21 de abril<sup>5</sup>. c) El RD Ley 19/2020, de 26 de mayo<sup>6</sup>, regula una nueva modalidad de moratoria, de carácter convencional. d) Más adelante, aparecen otras dos disposiciones: el

---

<sup>2</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rd/2020/03/14/463/con>

<sup>3</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/17/8>

<sup>4</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11/con>

<sup>5</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/04/21/15/con>

<sup>6</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/05/26/19/con>

RDley 25/2020, de 3 de julio, y RDley 26/2020, de 7 de julio<sup>7</sup>, para proteger, por un lado, a trabajadores autónomos y a personas jurídicas con préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de inmuebles afectos a una actividad turística y, por otro lado, a esas mismas personas cuando su actividad empresarial financiada incluyera el transporte público de viajeros o de mercancías. e) Finalmente, el RDley 3/2021, de 2 de febrero, amplía el plazo para solicitar las moratorias hipotecarias y modifica el plazo máximo durante el cual se puede suspender al pago de las cuotas de amortización<sup>8</sup>.

En el presente estudio me voy a referir a la regulación de las moratorias hipotecarias cuando el bien hipotecado es la vivienda habitual, y que consisten, básicamente, en conceder al deudor hipotecario el derecho a suspender el pago de las cuotas mensuales de amortización durante un tiempo determinado. Para ello, es preciso destacar el diferente régimen jurídico aplicable a las moratorias hipotecarias *legales* y *convencionales*.

## 2. MORATORIA LEGAL

La denominada moratoria legal se introduce en el RDley 8/2020 (arts. 7 a 16 ter), y su ámbito de aplicación se amplía por RDley 11/2020 (arts. 16 a 19). La primera idea clara a tener en cuenta es que no estamos ante un contrato entre las partes (acreedor, y deudor hipotecario), sino ante la modificación legal de un contrato previo. Aunque se hable técnicamente de una *solicitud* de moratoria por parte del deudor, el acreedor no tiene la opción de aceptarla o rechazarla. No existe ni siquiera consentimiento por parte de la entidad acreedora, por lo que no tiene sentido hablar de un nuevo contrato. Estamos ante la modificación legal del contrato previo existente entre las partes, que se produce de manera automática con la mal denominada «solicitud», que en realidad funciona como una *comunicación* del deudor a acreedor<sup>9</sup>.

Así se desprende de la normativa aprobada. Aunque el artículo 13 del RDley 8/2020 utilice la expresión «concesión», lo cierto es que una vez realizada la solicitud, se nos dice que «la entidad acreedora procederá a su implementación», y que «la aplicación de la suspensión *no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos*». A mayor abundamiento, según el artículo 14 del RDley 8/2020, «la solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 *conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria*». Se puede afirmar así que la moratoria legal es voluntaria para el prestatario, pero obligatoria para el prestamista, en

---

<sup>7</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/07/03/25/con> y <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/07/07/26/con>

<sup>8</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2021/02/02/3/con>

<sup>9</sup> TORIBIOS FUENTES, F. – DOMÍNGUEZ LUELMO, A., *Practicum proceso civil 2020*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2020, p. 1471.

cuanto recibe la solicitud<sup>10</sup>. Desde esta perspectiva resulta esencial determinar con exactitud qué requisitos deben reunir los beneficiarios de estas medidas.

### 2.1. Presupuestos objetivos

No todos los deudores de préstamos hipotecarios pueden acogerse a la moratoria legal. La normativa inicialmente aprobada sólo contemplaba los préstamos o créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual garantizados con hipoteca inmobiliaria. Pero tras diversas modificaciones, la moratoria legal termina aplicándose a las deudas hipotecarias contraídas y a los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de: a) La vivienda habitual. b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1 del RD Ley 11/2020. c) 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 decretado por el Real Decreto 463/2020, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

En las tres hipótesis mencionadas la ley requiere que el préstamo se destine a adquirir una vivienda habitual, un inmueble afecto a una actividad empresarial o una vivienda que se destina al alquiler. Pero en ningún caso se exige que la hipoteca que garantiza el préstamo recaiga sobre esa vivienda habitual, inmueble o vivienda en alquiler. Por lo tanto, la hipoteca puede recaer sobre otra vivienda o inmueble<sup>11</sup>. Pero sobre todo, debe tratarse de deudores en situación de vulnerabilidad, es decir, «quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19».

Por otro lado, el deudor puede ser la persona que celebró el contrato de préstamo o cualquier otra persona que en un momento posterior se haya colocado en la posición de deudor frente a ese acreedor, mediante una asunción de deuda (arts. 1203.2.º y 1205 CC). Ello quiere decir que la moratoria hipotecaria se puede solicitar por el deudor de la obligación de abonar las cuotas hipotecarias, con independencia de que se trate del deudor inicial (el prestatario que concertó el contrato de préstamo) o de un deudor nuevo que se coloca en su posición tras la correspondiente asunción de deuda. Hay que tener en cuenta que esta asunción de deuda puede ser liberatoria (cuando se sustituye al primitivo deudor por un

---

<sup>10</sup> AMÉRIGO, ALONSO, J., «¿Cómo habrá de formalizarse la moratoria de los préstamos a consecuencia del Covid-19?», *Diario La Ley*, nº 9630, 12 de Mayo de 2020 (LA LEY 5012/2020), p. 2; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «Los efectos del COVID-19 en el Derecho inmobiliario: especial referencia a las moratorias hipotecarias», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 780, 2020, p. 2361; MARÍN LÓPEZ, M.J., «Moratoria legal y convencional en el pago de préstamos hipotecarios a causa del Covid-19», *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, nº 161, 2021, p. 3.

<sup>11</sup> MARÍN LÓPEZ, «Moratoria legal...», cit., p. 4.

deudor nuevo) o acumulativa (junto al primitivo deudor, que no desaparece, se incorpora un nuevo deudor), en función del consentimiento del acreedor. En el caso de que haya dos deudores, ambos pueden presentar la solicitud de moratoria. No obstante, como lo habitual será que ambos queden obligados solidariamente frente al prestamista, un solo deudor puede por sí solo solicitar la moratoria, provocando la suspensión del pago de las cuotas de amortización, lo que beneficia igualmente al deudor no solicitante<sup>12</sup>. La cuestión puede tener su importancia práctica cuando uno sólo de los deudores cumpla con los presupuestos subjetivos de los que me voy a ocupar a continuación.

## 2.2. Presupuestos subjetivos: situación de vulnerabilidad económica.

En cualquiera de los contratos y préstamos mencionados hace falta que concurran en el deudor todos los requisitos establecidos en el artículo 16 del RD Ley 11/2020, para entender que está dentro de los supuestos de *vulnerabilidad económica*. Se trata de requisitos especialmente rigurosos, que de facto sólo incluyen a personas en situación de exclusión social. Para considerar que se está en situación de vulnerabilidad debe cumplirse, cumulativamente, el conjunto de los requisitos que establecen el artículo 16 del RD Ley 11/2020. En todos los casos 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. Estos requisitos son los siguientes:

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 estos efectos tienen la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el art. 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, determinados niveles de renta calculados en función del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Con carácter general se aplica el límite de tres veces el IPREM mensual. Pero esta cantidad se puede incrementar (y llegar, incluso, hasta cinco veces el IPREM) en función de cada hijo a cargo en la unidad familiar; de cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar; de la existencia de miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral; o de que el deudor hipotecario sea

---

<sup>12</sup> MARÍN LÓPEZ, «Moratoria legal...», cit., p. 6.

persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el art. 19 del RD Ley 11/2020, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entiende 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. Además, solo tienen 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. Se entiende 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 art. 19 del RD Ley 11/2020, sobre la renta familiar se haya multiplicado al menos por 1,3<sup>13</sup>.

### **2.3. Acreditación de los requisitos necesarios para formalizar la moratoria hipotecaria**

La acreditación del cumplimiento de todos los requisitos para formalizar la moratoria tiene un tratamiento legal sumamente complejo que difícilmente puede ser asumido, sin el debido asesoramiento, por una persona en situación de vulnerabilidad económica. Lo cierto es que el legislador facilita enormemente las cosas al indicar que basta con realizar una «declaración responsable» relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes. Ello posibilita que una persona pueda solicitar de manera indebida la

---

<sup>13</sup> Teniendo en cuenta la estabilidad del Euríbor, lo más probable es que la alteración se deba a una reducción de los ingresos de la unidad familiar. Para hacernos una idea aproximada, podemos pensar en una cuota mensual de amortización de 600 €, y en una unidad familiar cuyos ingresos mensuales pasan de 1.700 € a 1.300 €. En tal caso este descenso en los ingresos supondría que el esfuerzo para afrontar la carga hipotecaria se ha multiplicado por 1,3. He utilizado las cifras que desarrolla con detenimiento AGÜERO ORTIZ, A., «Guía sobre la moratoria en el pago de determinadas hipotecas sobre vivienda habitual por COVID-19 y sanciones para deudores que falseen datos», CESCO, 18 de marzo de 2020, disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Guia\\_sobre\\_la\\_moratoria\\_en\\_el\\_pago\\_de\\_determinadas\\_hipotecas\\_sobre\\_vivienda\\_habitual\\_por\\_COVID-19.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Guia_sobre_la_moratoria_en_el_pago_de_determinadas_hipotecas_sobre_vivienda_habitual_por_COVID-19.pdf) (consulta: 16.5.2021), p. 4.

moratoria hipotecaria, no cumpliendo los requisitos legalmente necesarios. En tal caso el art. 16 del RD Ley 3/2020 determina que el deudor deberá responder frente al prestamista de los daños y perjuicios que le haya podido ocasionar, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización.

Ello confirma que la moratoria se concede de manera automática, con la solicitud, aunque no se cumplan algunos de los requisitos subjetivos exigidos por la normativa. Se fija incluso una cantidad mínima que se debe pagar en concepto de daños: el importe de los daños, perjuicios y gastos *no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor* por la aplicación de la moratoria obtenida. Ello acerca esta indemnización a la figura de los daños punitivos. Además, también incurre 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 (art. 16 del RD Ley 8/2020).

#### **2.4. Solicitud de la moratoria**

Como he destacado, con carácter general pueden solicitar la moratoria hipotecaria los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de los RD Ley 8/2020 y 11/2020, es decir, los que tienen deudas hipotecarias contraídas o préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de la vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales, y 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 determinadas cantidades del arrendatario. Más adelante me detendré en la posición de los fiadores y avalistas del deudor principal.

En el momento de realizar la solicitud hay que acompañar, junto a la petición de la moratoria, la documentación prevista en el artículo 17 RD Ley 11/2020, referida a los siguientes aspectos: a) Situación de desempleo. b) Cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia. c) Número y situación de las personas que habitan la vivienda. d) Titularidad de los bienes. e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes. f) En los casos en que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario de una vivienda en alquiler, debe aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

Por lo que se requiere a la acreditación de la titularidad de los bienes (además de las escrituras 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 préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria), se exige la presentación de nota simple del

servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. Esta nota se puede solicitar por correo electrónico al Registro de la Propiedad donde se tenga inscrita la vivienda habitual o, en su caso, a cualquiera de los Registros de la ciudad donde se tenga la residencia habitual, incorporando necesariamente fotocopia del Documento Nacional de Identidad de la persona sobre la que se deba expedir la información o, en su caso, de todos los miembros de la unidad familiar<sup>14</sup>.

Una vez realizada la solicitud de la moratoria, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de quince días. Tras la concesión de la moratoria, la entidad acreedora debe comunicar al Banco de España su existencia y duración. Como he destacado, la aplicación de la suspensión no requiere acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Es decir, aunque la moratoria despliega sus efectos si necesidad de escritura pública e inscripción registral, éstas se exigen para que se pueda proceder a la ejecución a través del procedimiento judicial previsto en los arts. 681 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>15</sup>, o a la venta extrajudicial ante Notario a través de art. 129 de la Ley Hipotecaria<sup>16</sup>. En ambos casos se precisa un título ejecutivo inscrito, que no puede ser el documento privado que contenga el acuerdo. Igualmente es necesaria la forma pública y la inscripción para su oponibilidad a titulares de derecho de ulterior rango.

En este sentido, se afirma en el art. 13.3 del RD Ley 8/2020 que 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*». Ello supone introducir una importante excepción en nuestros principios hipotecarios, impuesta por ministerio de la ley, como una consecuencia legal de la concesión de la moratoria. La cuestión es si la ampliación del plazo puede o no suponer una alteración del rango de la hipoteca, al menos respecto a la parte aplazada, ya que se puede perjudicar a titulares de derechos posteriores. El legislador ha optado claramente por considerar que la ampliación del plazo no supone pérdida de rango. El art. 13.3 del RD Ley 8/2020 viene a confirmar, pues, que se trata de un

---

<sup>14</sup> La información pueden encontrarse en <https://www.registradores.org>. Cuando se desconocen los datos del Registro en el que se encuentra inscrita la vivienda habitual, se pueden localizar los datos en el «Localizador de Registros». El correo electrónico sólo debe dirigirse a un Registro sin que se admitan peticiones masivas a múltiples registros. En el cuerpo del correo se deben indicar los datos del peticionario (nombre, apellidos, NIF, dirección de la vivienda y un teléfono de contacto). Como documentos adjuntos al correo, deben incorporarse el NIF del titular o titulares de la finca, así como de todos los miembros de la unidad familiar que convivan en ella. Posteriormente se les enviará al correo electrónico remitente o bien al que se indique, una «nota de índices» por cada miembro de la unidad familiar.

<sup>15</sup> <https://www.boe.es/eli/es/1/2000/01/07/1/con>

<sup>16</sup> [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con)

efecto legal, ya que no existe en sentido técnico ninguna novación, lo que explica que no sea necesario el consentimiento de los acreedores posteriores en rango para que surta efecto frente a ellos<sup>17</sup>.

No obstante, cuando el prestamista y el 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 art. 13, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por el RD Ley 11/2020 y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión (que se considera, como vamos a ver, el contenido mínimo de la moratoria legal). No es necesaria en estos casos el acta previa a que se refiere los arts. 15.3 y 22 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario<sup>18</sup>, pues el contenido de la modificación viene predeterminado legalmente (así se recoge expresamente en el núm. 1 de la Disposición Adicional 15ª del RD Ley 15/2020).

Conforme al art. 16 ter del RD Ley 11/2010, los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal en los términos del art. 13.3 y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario en los supuestos del art. 13.4, serán satisfechos en todo caso por el acreedor, bonificándose en un 50% en los términos previsto por dicho RD Ley. Además, en esta moratoria legal, al no tratarse de una novación, no hace falta que en la formalización estén presentes las dos partes. El núm. 2 de la Disposición Adicional 15ª del RD Ley 15/2020 lo deja muy claro: será obligación unilateral de la entidad acreedora la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión prevista en el artículo 13.3 del RD Ley 8/2020 por la citada entidad, a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad. Una vez formalizada la escritura pública debe remitirse por el Notario autorizante al Registro de la Propiedad través de cualquiera de los medios de presentación que permite la Ley Hipotecaria<sup>19</sup>.

## 2.5. Efectos de la moratoria

La solicitud de la moratoria produce como efecto principal la suspensión de la obligación del deudor hipotecario de abonar las cuotas de amortización del

---

<sup>17</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S., «La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencia del Covid», pp. 1 y ss. (<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/formalizacion-escritura-publica-moratorias-prestamos-covid-19>); GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «Los efectos...», cit., p. 2362.

<sup>18</sup> <https://www.boe.es/eli/es/1/2019/03/15/5/con>

<sup>19</sup> AMÉRIGO, ALONSO, J., «¿Cómo habrá...», cit., pp. 3 y ss.; ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S., «La formalización...», cit., p. 3

préstamo. Esta suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo correspondiente equivale a una ampliación del plazo para devolver el préstamo<sup>20</sup>. Durante el tiempo que dure la suspensión se produce un paréntesis total: no procede, pues, que se carguen cuotas del préstamo hipotecario, ni tampoco que se devenguen intereses remuneratorios. En este sentido, el art. 14.2 del RD Ley 8/2011, establece: «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». En cuanto a los intereses moratorios, el artículo 15.1 del RD Ley 8/2022 dispone: «no se permitirá la aplicación de interés moratorio por el período de vigencia de la moratoria». Creo que esta aclaración no hacía falta, pues sin incumplimiento no hay mora, ni por tanto posibilidad de que se devenguen intereses moratorios.

Finalmente, durante el período de vigencia de la moratoria, como aclara el art. 14.1 del RD Ley 8/2011, no se aplica la cláusula de vencimiento anticipado que pueda haberse hecho constar en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, porque no estamos ante un verdadero incumplimiento. El problema se plantea con los deudores que ya hubieran dejado de pagar con anterioridad alguna cuota, es decir, con los deudores morosos en el momento de la posible solicitud de la moratoria, lo que plantea algunos problemas de Derecho transitorio. Me parece claro que no es posible solicitar la moratoria cuando la entidad ya haya instado el vencimiento anticipado de la deuda, aunque todavía no se hubiera iniciado la ejecución. Si el acreedor todavía no ha hecho el requerimiento a que se refiere el art. 24.c) de la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario, aunque estemos ante un deudor moroso, entiendo que sí cabe solicitar la moratoria. De esta manera, las obligaciones de pago quedarían en suspenso, y, sobre la base del art. 14.1 del RD Ley 8/2011, no cabría aplicar la cláusula de vencimiento anticipado, aunque la entidad lo hubiera podido hacer con anterioridad por concurrir los requisitos necesarios<sup>21</sup>. Ahora bien, una vez terminada la suspensión provocada

---

<sup>20</sup> TORIBIOS-DOMÍNGUEZ, *Practicum procesal...*, cit., p. 1475. Si tenemos en cuenta que la duración prevista inicialmente para la moratoria legal era de tres meses, la suspensión significa que las tres cuotas, que se dejan de pagar, se abonarán en los tres meses siguientes a la finalización del contrato. Es decir, el contrato durará tres meses más de la fecha inicialmente prevista: si terminaba el 31 de diciembre de 2022, finalizará el 31 de marzo de 2022.

<sup>21</sup> MARTÍN FUSTER, J., «Suspensión del pago del préstamo hipotecario a causa del coronavirus. Supuestos dentro y fuera del ámbito del RD Ley 8/2020 y problemas prácticos», *Diario La Ley*, núm. 9602, 26 marzo 2020, pp. 13 y ss.; JIMÉNEZ PARÍS, T.A., «Moratoria hipotecaria, epidemia del COVID-19 y estado de alarma», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 781, 2020, p. 3213. En contra, BALLUGUERA GÓMEZ, C., «Visión rápida de algunas dudas sobre la moratoria hipotecaria por coronavirus», *Revista de Derecho vLex*, núm. 181, p. 7, considera que el deudor moroso no puede solicitar la moratoria, porque el art. 1096 CC le obliga a soportar las consecuencias del caso fortuito (en

por la moratoria, si se dan los presupuestos para decretar el vencimiento anticipado, el deudor no podrá oponerse a ello.

## 2.6. Duración de la moratoria legal

La redacción inicial del art. 14 del RD Ley 8/2020 no decía nada en cuenta a la duración de la moratoria, sino que se remitía a lo acordado por las partes. Tras su modificación por RD Ley 11/2020 el precepto pasó a decir que la solicitud de la moratoria «conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses. Asimismo se añadió que la duración de la suspensión podría ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros. Todos los autores coinciden a afirmar que el *dies a quo* del referido plazo es el de la solicitud de la moratoria<sup>22</sup>.

Cuestión diferente es la del plazo durante el cual está vigente la posibilidad de solicitar esa moratoria, lo cual es importante si tenemos en cuenta que los requisitos subjetivos y objetivos pueden no cumplirse en su totalidad hasta un determinado momento temporal. La redacción inicial del art. 8.1 del RD Ley 8/2020 sólo se refería a la fecha a partir de la cual se podía solicitar la moratoria: la fecha de su entrada en vigor (18 de marzo de 2020). A ello se añadía en el art. 12 que la moratoria se podía solicitar hasta quince días después del fin de la vigencia dicho RD Ley. A partir del RD Ley 11/2020 se empieza a tener en cuenta la posible duración del estado de alarma, que fue objeto de sucesivas prórrogas<sup>23</sup>. El RD Ley 26/2020 prorrogó la posibilidad de solicitar la moratoria legal hasta el 29 de septiembre de 2020<sup>24</sup>. Como más adelante veremos, el RD Ley 3/2021 abrió un nuevo plazo, hasta el 30 de marzo de 2021, para solicitar todo tipo de moratorias (la legal, que estamos estudiando, y la convencional), y paralelamente prolongó el tiempo durante el cual se puede utilizar la moratoria legal.

---

este caso la pandemia), porque el art. 1101 CC le impone el deber de indemnizar de daños y perjuicios (que según el art. 1108 CC son los intereses de demora) y porque el art. 1182 CC impide al deudor acogerse a la extinción de la obligación cuando se ha constituido en mora

<sup>22</sup> TORIBIOS-DOMÍNGUEZ, *Practicum procesal...*, cit., p. 1474; AMÉRIGO, ALONSO, J., «¿Cómo habrá...», cit., p. 2; AGÜERO ORTIZ, A., «¿Cuándo se tienen que implementar las moratorias en préstamos?», CESCO, 28 de mayo de 2020, p. 2; CORDERO LOBATO, E. «¿La moratoria hipotecaria es imperativa o puede pactarse una novación alternativa?», CESCO, 28 de mayo de 2020, p. 2; ALBIEZ DOHRMANN, K.J., «¿Adiós a la información y transparencia de la escritura de suspensión de la deuda hipotecaria», CESCO, 28 de mayo de 2020, p. 1; MARÍN LÓPEZ, «Moratoria hipotecaria...», cit., p. 9.

<sup>23</sup> Así, según la nueva redacción de la Disposición Final 10ª, las medidas adoptadas mantendrían su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma, pudiendo ser prorrogadas por el Gobierno mediante RD Ley. Como el estado de alarma finalizó el 20 de julio de 2020, la moratoria se podía solicitar hasta quince días después, es decir, el 4 de agosto de 2020. Vid. ampliamente JIMÉNEZ PARÍS, «Moratoria hipotecaria...», cit., pp. 3211 y ss.

<sup>24</sup> DOMÍNGUEZ YAMASAKI, M.I., «El deudor hipotecario en los tiempos del coronavirus. Moratorias y reestructuración de la deuda hipotecaria», en LUQUÍN BERGARECHE, R. (Dir.), *COVID-19: conflictos jurídicos actuales y otros desafíos*, Bosch - Wolters Kluwer, Barcelona, 2020, p. 220.

### **2.7. Situación de fiadores y avalistas del deudor principal, y del hipotecante no deudor.**

Según el art. 8.2 del RD Ley 8/2020 las mismas medidas protectoras se aplican 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». Lógicamente para ello debe cumplir los requisitos subjetivos y objetivos a que me he referido, y, de manera especial, deben encontrarse en la situación de vulnerabilidad económica descrita. La redacción del art. 8.2 se presta a confusión, sobre todo cuando se refiere a la «vivienda habitual» de fiadores y avalistas, porque éstos responden con todos sus bienes presentes y futuros (responsabilidad patrimonial universal que recoge el art. 1911 CC). La única interpretación coherente es la de entender que el legislador se está refiriendo al *fiador real*, es decir, al hipotecante no deudor que ha ofrecido su vivienda habitual como garantía hipotecaria de una deuda ajena. Pero en este caso parece que debería cumplir los requisitos subjetivos y objetivos exigidos por la normativa.

Por otro lado, si el deudor principal ya ha obtenido la moratoria, el acreedor no puede dirigirse frente al fiador o avalista, aunque no cumpla con esos requisitos, porque no estamos técnicamente ante un incumplimiento. Y en el caso de que el deudor principal no haya solicitado la moratoria, y el fiador sí, ante la reclamación del prestamista al fiador, éste sólo tiene derecho a suspender durante tres meses su obligación de responder de una deuda ajena (la del deudor principal). En definitiva, lo que hace el art. 8.2 del RD 8/2020 es proteger al fiador con independencia de que el deudor principal cumpla los requisitos y de que haya solicitado o no la moratoria legal. El fiador o avalista pueden solicitar esta moratoria siempre que se encuentren en una situación de vulneración económica y cumpla los requisitos, aunque no la pida el deudor principal.

Se aplica, además, otra regla especial diferente en el art. 10 del RD 8/2020, conforme a la cual, los fiadores y avalistas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica pueden exigir que la entidad «agote el patrimonio del deudor principal», antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión (arts. 1830 a 1834 CC). Esta medida resulta, por tanto, aplicable aunque la fianza se haya pactado con carácter solidario. El mismo precepto extiende la medida al hipotecante no deudor en situación de vulnerabilidad económica, es decir, al que hipoteca un inmueble de su propiedad en garantía de una deuda ajena: puede oponerse a que el prestamista actúe contra el inmueble hipotecado hasta que agote todo el patrimonio del deudor principal. Debe destacarse que estamos aquí ante un derecho de naturaleza diferente. Este derecho a exigir que se agote el patrimonio del deudor principal es diferente al de solicitar la moratoria hipotecaria (que solo corresponde al deudor principal, al fiador y al avalista). En este sentido, el hipotecante no deudor no puede solicitar la moratoria en el pago de su deuda

frente al prestamista, porque no está obligado a abonar a éste ninguna cantidad (no es deudor), ni siquiera como garante<sup>25</sup>.

Cuestión distinta es que pueda exigir al prestamista que agote el patrimonio del deudor principal antes de proceder a la ejecución hipotecaria. Si ello es así, lo que el art. 10 del RD Ley 8/2020 estaría haciendo es añadir una nueva causa de oposición a la ejecución hipotecaria, además de las que expresamente contempla el art. 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)<sup>26</sup>. Pero además, desde la perspectiva de fiadores y avalistas, la posibilidad de exigir que se agote el patrimonio del deudor debe ponerse en relación con los arts. 579 y 685.5 LEC.

El art. 579 LEC se refiere a la ejecución hipotecaria en la que dinero obtenido es insuficiente para cubrir el crédito. En tal caso se faculta al ejecutante para pedir el despacho de ejecución por la cantidad que falte, y la ejecución prosigue con arreglo a las normas ordinarias aplicable a toda ejecución (es decir, la ejecución ordinaria). El precepto regula, pues, la posible transformación inmediata de la ejecución hipotecaria en ejecución ordinaria, sin necesidad de nueva demanda. Como la acción que continúa no es la real (hipotecaria), sino la personal, el precepto permite pedir el despacho de ejecución «contra quienes proceda», expresión en la que están sin duda incluidos fiadores y avalistas. En tal caso, el art. 10 del RD Ley 8/2020 permite a éstos oponerse a que se continúe la ejecución frente a ellos, mientras no se haga excusión de los bienes del deudor hipotecante.

### 3. MORATORIA CONVENCIONAL

Los estrictos requisitos de la moratoria legal dejaron fuera de su ámbito a muchas familias con ingresos medios que también tenían graves dificultades de pago como consecuencia de la declaración del estado de alarma. En principio, las entidades de crédito y los prestatarios pueden pactar libremente todo tipo de acuerdos novatorios para –entre otras cosas– aplazar las cuotas del préstamo hipotecario. Lo que ocurre es que, desde el punto de vista bancario, estos pactos se califican como operaciones de refinanciación y obligan a los Bancos desembolsar elevadas cantidades en concepto de provisiones al Banco de España<sup>27</sup>. Todo ello es fruto de las estrictas normas de control aplicable a las entidades de crédito.

Para paliar este problema la Autoridad Bancaria Europea dictó una serie de Directrices para que estas moratorias no se contabilizaran como refinanciaciones,

---

<sup>25</sup> MARÍN LÓPEZ, «Moratoria hipotecaria...», cit., p. 10.

<sup>26</sup> MARTÍNEZ DE SANTOS, A., «¿Ha introducido el RDL 8/2020 de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 un nuevo motivo de oposición a la ejecución?», *Diario La Ley*, núm. 9614, 2020, pp. 4 y ss.; JIMÉNEZ PARÍS, «Moratoria hipotecaria...», cit., p. 3215.

<sup>27</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «La vivienda habitual y otros inmuebles en garantía del cumplimiento de las obligaciones del prestatario», en VV.AA., *Los contratos de crédito inmobiliario*, Thomson Reuters – Aranzadi, Cizur Menor, 2017, pp. 958 y ss.

ni se modificara la calificación del préstamo<sup>28</sup>. Todo ello con la finalidad de estimular a los Bancos a adoptar estos acuerdos. La Asociación Bancaria Española promovió entonces unos acuerdos sectoriales<sup>29</sup>, que desembocaron finalmente en una normativa, de la que me voy a ocupar exclusivamente en lo referente a los préstamos con garantía hipotecaria sobre vivienda, que se contiene en el RD Ley 19/2020, en sus arts. 6 a 8 y en su Disposición Transitoria 1<sup>a</sup>.

### 3.1. Naturaleza jurídica de los acuerdos novatorios

Debe quedar claro que, para llegar a este tipo de acuerdos el deudor no tiene que acreditar estar en una situación de vulnerabilidad económica. Pero, al contrario de lo que ocurre con la moratoria legal, aquí sí que estamos ante auténticos acuerdos novatorios, de naturaleza contractual, que precisan del consentimiento de prestamista y prestatario. Estamos, pues, ante una novación modificativa por cambio de objeto, contemplada en el art. 1203.1.º CC<sup>30</sup>.

En tales casos se exige de manera preceptiva que el acuerdo figure de forma escrita. Y como estamos ante préstamos hipotecarios es necesaria la escritura pública para que el acuerdo modificativo pueda acceder al Registro de la Propiedad (art. 1875 CC y art. 145 de la Ley Hipotecaria). No obstante, el art. 7.10 del RD Ley 19/2020 recoge una regla especial: que la inscripción de la moratoria convencional suscrita entre el deudor y su entidad financiera al amparo del Acuerdo marco sectorial en el Registro de la Propiedad «tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos». Ello supone una importante excepción al principio registral de prioridad, ya que un acuerdo novatorio posterior afecta a los acreedores y titulares de cargas registrales anteriores al referido acuerdo. El tema ha sido ya tratado en el § 2.4.

### 3.2. Posible contenido del acuerdo.

Por lo que se refiere al posible contenido del acuerdo, éste puede consistir en: a) La redistribución de las cuotas sin modificación del plazo de vencimiento. b) La ampliación del plazo de vencimiento en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria<sup>31</sup>. En el primer caso no hay ampliación del plazo sino que

---

<sup>28</sup> «Directrices sobre las moratorias legislativas y no legislativas de los reembolsos de préstamos aplicadas a la luz de la crisis de la COVID-19», aprobadas el 2 de abril de 2020. Accesibles en <https://www.bde.es/f/webbde/INF/MenuHorizontal/Normativa/guias/4-EBA-GL-2020-02-ES.pdf> (consulta 17.5.2021).

<sup>29</sup> Pueden consultarse en <https://www.bde.es/bde/es/Home/Noticias/covid-19/acuerdos-marco-sectoriales-para-la-concesion-de-moratorias-convencionales-ab8fa55f8cb5271.html> (consulta 17.5.2021).

<sup>30</sup> MARÍN LÓPEZ, «Moratoria hipotecaria...», cit., p. 12.

<sup>31</sup> Otro tipo de pactos se prohíben expresamente. Así, según el art. 7.3 del RD Ley 10/2020, estas moratorias no pueden en ningún caso: a) Modificar el tipo de interés pactado. b) Cobrar gastos o comisiones excepto que se trate de un préstamo sin interés, y el efecto del gasto o comisión no

determinado número de cuotas dejan de pagarse y se redistribuyen entre las restantes. En el segundo caso, sí se produce una ampliación del plazo que funciona a modo de paréntesis, y el art. 3.3 del Acuerdo sectorial prevé que la moratoria puede tener un plazo de hasta doce meses.

Sin embargo, este tipo de moratoria se estructura de manera diferente a la moratoria legal. De entrada, la posible ampliación del plazo de vencimiento no tiene una duración fija (tres meses en la moratoria legal), sino que puede ser objeto de acuerdo siempre que no supere los doce meses. Por otro lado, en cualquiera de las opciones de acuerdo se continúan devengando los intereses pactados en el contrato de préstamo inicial, aunque el art. 7.2 RD Ley 19/2020 no aclara en qué momento se van a abonar. Como la cuota mensual puede incluir una parte de capital y otra en concepto de intereses, cabe interpretar que los posibles acuerdos se refieran exclusivamente al capital, por lo que se seguirían pagando los intereses remuneratorios. No obstante, entiendo que igualmente se puede acordar que el prestatario no pague ninguna cantidad durante la moratoria, pero el capital que integra las cuotas aplazadas sigue produciendo intereses, que se abonarán junto a la devolución del capital. Es decir, durante los meses acordados, el prestatario no tendrá que abonar nada (ni capital, ni intereses remuneratorios), pero se obliga a restituir más adelante ese capital y los intereses remuneratorios que se vayan generando.

Además de lo anterior, el art. 7.8 del RD Ley 19/2020 prevé que el acuerdo de moratoria convencional pueda ser firmado «por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas». Las dos modalidades que admite esta moratoria convencional tienen, por tanto, efectos diferentes respecto a fiadores y avalistas: a) Cuando el acuerdo consista en el aplazamiento del pago, el consentimiento del fiador es esencial. Para que la fianza no se extinga, el fiador debe consentir la prórroga, ya que en caso contrario la fianza se extingue (art. 1851 CC: «La prórroga concedida al deudor por el acreedor sin el consentimiento del fiador extingue la fianza»). b) En cambio, el consentimiento del fiador no es necesario cuando el acuerdo consista en redistribuir el importe de las cuotas suspendidas entre las demás cuotas restantes del préstamo, porque en este caso no hay ampliación del plazo de duración del préstamo.

Comparando el régimen de las moratorias legal y convencional, esta última resulta menos beneficiosa para el prestatario, aunque no hay duda de que es un recurso al que puede acudir cuando no se encuentre legalmente en situación de vulnerabilidad económica que exige la moratoria legal.

---

suponga un aumento de la Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro señalado en el apartado anterior. c) Comercializarse junto con cualquier otro producto vinculado o combinado. d) Establecer otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

Sí se admite, en cambio, pactar una prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que se hubiera contratado inicialmente. Pero ello sólo será posible cuando la moratoria convencional consista en la ampliación del plazo de vencimiento del contrato.

#### 4. EL REAL DECRETO-LEY 3/2021 Y SU INCIDENCIA EN LA DURACIÓN DE LAS MORATORIAS: PROBLEMAS DE DERECHO TRANSITORIO

El RD Ley 3/2021 incide de manera esencial en todo el régimen descrito. Por un lado extiende el plazo de solicitud de las medidas hasta el 30 de marzo de 2021, y por otro, modifica el plazo máximo de suspensión de las moratorias.

El plazo para solicitar la moratoria legal había expirado el 29 de septiembre de 2020. Lo que se hace ahora no es prorrogar un plazo que ya se había cumplido, sino reabrir de nuevo la posibilidad de solicitar la moratoria legal, siempre que se cumplan los requisitos necesarios, hasta el 30 de marzo de 2021 (la norma entró en vigor el 4 de febrero de 2021). La posibilidad de solicitar una moratoria convencional, en cambio, no estaba sujeta a plazo por lo que no se ve afectada por el RD Ley 3/2021 en este punto.

Aparte de lo anterior, la nueva normativa sí que afecta de manera directa a la duración máxima de ambas moratorias. Es aquí donde se pueden plantean problemas de Derecho transitorio. El RD Ley 19/2020 ya regulaba en su art. 7.4 la situación de confluencia de una moratoria legal y otra convencional, entendiéndose que los efectos de ésta última se suspendían hasta el momento en que finalizaran los de la moratoria legal. Poco después, el RD Ley 26/2020, de 7 de julio, modificó el art. 13.5 del RD Ley 8/2020: «Cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella». El definitiva, el legislador impone que el prestatario se beneficie primero de la moratoria legal, mucho más ventajosa para él. De esta manera, en caso de pactarse ambas moratorias, comienza la moratoria legal produciendo sus efectos (suspensión del pago de las cuotas durante tres), para pasar luego a desplegar sus efectos la moratoria convencional.

El RD Ley 3/2021 obliga a contemplar la situación desde una nueva perspectiva, ya que establece un plazo máximo de duración de ambas moratorias de nueve meses (art. 7). Y además dispone que la duración acumulada de las moratorias y suspensiones legales o acogidas a acuerdos sectoriales concedidas desde el 30 de septiembre de 2020 no podrá superar un total de nueve meses (art. 8.1). Lo más significativo del nuevo régimen es la ampliación del plazo de la moratoria legal, que pasa de tres meses a un máximo de nueve meses. Ello hace que, dentro de la solicitud, el deudor pueda fijar plazos diferentes de suspensión del pago de las cuotas hipotecarias. Hasta la entrada en vigor de la nueva normativa este plazo era fijo (tres meses de suspensión). Ahora se amplía la posibilidad de solicitar la moratoria legal hasta nueve meses, pero descontando lo que hubiera durado otra moratoria disfrutada con anterioridad. El plazo de nueve meses es, pues, un plazo máximo, por lo que si ya se había disfrutado de una

moratoria legal de tres meses, se pueden obtener seis meses más. Por tanto, los que no hubieren solicitado la moratoria legal y cumplan ahora los requisitos, pueden solicitar una moratoria de hasta nueve meses.

En el caso de las moratorias convencionales el plazo máximo se reduce de doce a nueve meses. No obstante, no afecta a las ya concedidas con anterioridad, que podrán seguir durando hasta doce meses si así se había previsto en el acuerdo correspondiente.

En este sentido, la Disposición Transitoria única RD Ley 3/2021 dispone que las moratorias y suspensiones concedidas entre el 30 de septiembre de 2020 y la entrada en vigor del RD Ley 3/2021 (4 de febrero de 2021), al amparo de lo previsto los RD Ley 8/2020, 11/2020, 25/2020 y 26/2020, o en un acuerdo sectorial de los regulados por los arts. 6 a 8 del RD Ley 19/2020 «mantendrán las condiciones y duración por las que fueron concedidas en su día»<sup>32</sup>.

No obstante, si las moratorias solicitadas ya habían finalizado, y habían tenido una duración inferior a nueve meses, sólo se podrá obtener una nueva moratoria convencional hasta completar un total de nueve meses. En otro caso, el posible acuerdo queda al margen de esta normativa.

Como acabamos de ver, en mucho más ventajosa para el prestatario la moratoria legal. Por ello, si en el momento en que se produce este cambio normativo está disfrutando de una moratoria convencional, lo aconsejable es que renuncie a ésta y solicite la moratoria legal por el tiempo que reste, porque la moratoria legal es automática y no depende del consentimiento del Banco.

## 5. CONCLUSIÓN

Para concluir, se debe hacer una valoración positiva de la inclusión con carácter excepcional de este tipo de moratorias. La regulación aprobada es reiterativa y, en algunos aspectos, muy poco clara. En cualquier caso, los datos del Banco de España<sup>33</sup> revelan que tales moratorias están jugando un papel determinante para estabilizar y equilibrar la morosidad de este tipo de créditos. No obstante, y teniendo en cuenta las ventajas que proporciona la moratoria legal sobre la convencional, creo que debería ensancharse el concepto de personas en situación de vulnerabilidad económica, pues actualmente se limita a familias en situación de auténtica exclusión social, y deja fuera muchas otras familias con un escaso volumen de ingresos que igualmente tienen graves dificultades de pago.

---

<sup>32</sup> Igualmente en su momento, la Disposición transitoria 1ª del RD Ley 19/2020 dispone: «Las moratorias convencionales acogidas a un Acuerdo marco sectorial de los previstos en el artículo 6 que hayan sido suscritas por el deudor y su entidad financiera antes de la entrada en vigor de este RD Ley se sujetarán a lo dispuesto en este precepto».

<sup>33</sup> [https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing\\_notes/es/notabe090421.pdf](https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe090421.pdf) (Consulta 19.5.2021)