



**GUÍA SOBRE LA MORATORIA EN EL PAGO DE DETERMINADAS HIPOTECAS
SOBRE VIVIENDA HABITUAL POR COVID-19 Y SANCIONES PARA
DEUDORES QUE FALSEEN DATOS***

**Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias
para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19**

*Alicia Agüero Ortiz***

*Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid*

Fecha de publicación: 18 de marzo de 2020

Índice

1. ¿Quién puede beneficiarse de ella?	2
2. ¿Quién está en situación de vulnerabilidad económica a estos efectos?	2
3. ¿Qué efectos tiene la moratoria?	4
4. ¿Cómo se solicita y qué documentos hay que aportar?	6
5. ¿En qué plazo puedo pedirla y deben concedérmela?	7
6. ¿Cuánto dura?	7
7. ¿Cuáles son las sanciones que me pueden imponer por beneficiarme de ella aportando datos falsos?	7
8. Soy deudor hipotecario y no me encuentro en los supuestos señalados, pero no puedo cumplir ¿qué puedo hacer?	8
9. Vivo de alquiler ¿qué puedo hacer?	9

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” y dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato.

** ORCID ID: 0000-0003-2794-9200; LinkedIn: <https://www.linkedin.com/in/alicia-ag%C3%BCero-ortiz-71040880/>



10. Estoy en circunstancias de vulnerabilidad, pero no ocasionadas por la crisis del COVID-19 ¿qué puedo hacer? 9

1. ¿Quién puede beneficiarse de ella?

Con el alcance que expondremos en el punto 3, los deudores de préstamos hipotecarios garantizados con su vivienda habitual, así como fiadores e hipotecantes no deudores, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

2. ¿Quién está en situación de vulnerabilidad económica a estos efectos?

Quienes cumplan, cumulativamente, todos los siguientes requisitos:

- a) Deudores hipotecarios que hayan perdido su empleo a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19;
- b) Deudores hipotecarios empresarios o profesionales que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (al menos del 40%) a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19;
- c) Además, han de ser integrantes de una unidad familiar (unidad familiar exige la existencia de hijos¹) que en su conjunto obtuviera ingresos, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, que no superasen:

- i. 3 veces el IPREM² (1 613,52€);

¹ Art. 9.2.c RDL 8/2020: “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”. Este artículo copia al art. 1.4.b) de la Ley 1/2013, que fue interpretado por el Tribunal Constitucional en su auto 129/2014, de 5 de mayo de 2014, en el que negaba que se pudiera tachar de irrazonables a efectos del art. 24.1 CE aquellas sentencias pues la definición legal de “unidad familiar” requiere la existencia de hijos, siendo así que los juzgadores se limitaban a aplicar la letra de la Ley. Al respecto, vid. AGÜERO ORTIZ, A.: “Es necesario tener hijos para solicitar la suspensión del lanzamiento. (Cuestionable interpretación del TC en su auto 129/2014, de 5 de mayo de 2014, sobre la Ley 1/2013)”, Revista CESCO de Derecho de Consumo, ISSN-e 2254-2582, Nº. 11, 2014.

² 537,84€.



- ii. 4 veces el IPREM (2 151,36€), si algún miembro tuviera una discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral;
 - iii. 5 veces el IPREM (2 689,2€), si el deudor hipotecario es 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.
 - Estos límites se incrementarán en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar y por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - En caso de familias monoparentales, El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM.
- d) Además, la cuota hipotecaria, gastos y suministros básicos, debe ser superior al 35% de los ingresos netos. Ej. Unidad familiar no monoparental sujeta al límite ordinario de 3 veces el IPREM, con dos hijos a su cargo, el límite de ingresos será 3,2 veces el IPREM (1 721,09€). Pues bien, la cuota hipotecaria y suministros básicos ha de ser, al menos, de 602,39€.
- Nótese que no se determina qué ha de entenderse por gastos y suministros básicos. Comprendemos que debería entenderse por gastos y suministros básicos, los gastos de alimentación básica, electricidad, gas, agua y telecomunicaciones. Tampoco cómo ha de probarse que se supera ese límite, lo que se hará mediante declaración responsable del solicitante. Pero ojo, que se prevén sanciones para quien falsee datos, por lo que recomendamos conservar las facturas de los supermercados de haber sido tomado en consideración dicho gasto para dar por cumplido este requisito.
- e) Adicionalmente, la unidad familiar ha debido haber sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas a consecuencia de la emergencia sanitaria, es decir, que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.



Ej. Teniendo en cuenta que la cuota hipotecaria no haya variado al alza (poco probable³), la única variable existente son los ingresos, de forma que para que el esfuerzo hipotecario se haya multiplicado por 1,3, los ingresos de la unidad familiar tienen que haberse reducido en esa proporción. Siguiendo el ejemplo anterior, si los ingresos se hubieran reducido de 1721,09€ a 1323,92€ (1721,09/1,3), una cuota de 602,39€ habría multiplicado en 1,3 el esfuerzo hipotecario.

Explicado de otro modo, asumiendo que 602,39€ solo fuera cuota hipotecaria, en este caso el esfuerzo que suponía a la unidad familiar esta cuota era del 35% de sus ingresos. Para que este se vea multiplicado por 1,3, debería pasar a ser al menos del 45,5% de los ingresos (35% x 1,3), es decir, que si 602,39€ (gasto invariable) representaba el 35% de los ingresos de la unidad familiar, ahora pase a representar el 45,5% (una regla de tres: 602,39€ es 35%, los ingresos son X, o lo que es lo mismo, $602,39 \times 100 / 35 = 1721,09$), y esto solo lo hace si la renta de la unidad familiar se ha reducido a 1323,93€.

3. ¿Qué efectos tiene la moratoria?

- *Efectos para deudores hipotecarios:*

La moratoria es una ampliación del plazo para devolver el préstamo. En el caso concreto del RD-Ley 8/2020, comporta la suspensión de la deuda hipotecaria por el plazo de duración de la moratoria (art. 14 RD-Ley 8/2020). En particular, mientras dure la moratoria, no se pasarán al cobro cuotas del préstamo hipotecario, ni se devengarán intereses ordinarios (remuneratorios, que no se devengan ya que la deuda está suspendida), ni moratorios (al no existir impago alguno que los devengue). A diferencia de los períodos de carencia, en los que el deudor solo paga intereses, con la moratoria se suspende por completo la deuda, por lo que no puede ser obligado a pagar cantidad relativa a la cuota hipotecaria.

Tampoco podrá aplicarse, durante este período, la cláusula de vencimiento anticipado, pues en puridad, no se estarán impagando cuotas, pues el préstamo está en suspenso.

³ En caso de ser una hipoteca a tipo variable, tendría que haberse producido justo en este mes la revisión de tipos, y que este no fuera el Euribor, que está en negativo, etc.



En la actualidad, se puede vencer el préstamo anticipadamente (reclamar toda la cantidad debida y no solo las cuotas impagadas) e iniciar el proceso de ejecución hipotecaria, si: (i) en la primera mitad de la vida del préstamo, se impagan 12 cuotas o un 3% del capital prestado; o (ii) en la segunda mitad de la vida del préstamo se impagan 15 cuotas o un 7% del capital prestado. Pues bien, lo anterior significa que, si la moratoria pactada tiene una duración de tres meses/cuotas mensuales, estas tres cuotas no cuentan a efectos del cómputo de los 12/15 meses para vencer anticipadamente. Ej. Si, en la primera mitad de la vida de su préstamo, Ud. ya había impagado 11 cuotas y antes de que la 12ª sea pasada al cobro, obtiene la moratoria de 3 meses, solo el impago de la cuarta cuota (la primera que le pasarán tras la moratoria), sumará a efectos de cuotas impagadas y permitirá al acreedor vencer anticipadamente y ejecutar su vivienda.

En suma, durante su duración, los deudores no tienen que pagar la cuota hipotecaria y ello no comporta incumplimiento alguno, ya que el préstamo está suspendido durante ese periodo.

- ***Efectos para fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores:***

Según el art. 8.2 RD-Ley 8/2020 “[e]stas mismas medidas 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”. No se comprende bien el precepto puesto que: (i) los avalista y fiadores no garantizan la deuda ajena con su vivienda habitual ni con ningún bien, por eso son garantes personales y no garantes reales (hipotecante no deudor, al que, desconcertantemente, no se menciona en este artículo); (ii) si el préstamo ya estuviera en suspenso por haber obtenido el prestatario la moratoria, ningún papel podrán jugar aquí los garantes, ya que no habrá nada de deuda que reclamarles, pues no se estaría produciendo ningún impago por parte del deudor que permita perseguir a los garantes, ya que el préstamo está en suspenso; y (iii) solo pueden pedir la moratoria los deudores (no los garantes), según el art. 12 RD-Ley 8/2020.

Por su parte, el art. 10 RD-Ley 8/2020 estipula que “[l]os 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, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión”.

En suma, las medidas de protección a favor de los garantes son: (i) impedir que el acreedor pueda exigirle la deuda del prestatario sin haber agotado los bienes de este previamente, incluso cuando hubiera renunciado a este derecho en el contrato, cuando el prestatario no hubiera obtenido la moratoria (en cuyo caso el préstamo estaría suspendido, lo que afecta a las obligaciones accesorias), siempre que el



garante acredite cumplir los requisitos de especial vulnerabilidad al acreedor; y
(ii) solicitar la moratoria respecto a reclamación de cantidad que efectúe el acreedor, si ya ha hecho excusión de los bienes del deudor y este no ha obtenido la moratoria, si acredita estar en situación de vulnerabilidad, y era hipotecante no deudor siendo el bien dado en garantía su vivienda habitual o si, para el abono de la deuda, ha de ejecutarse su vivienda habitual.

4. ¿Cómo se solicita y qué documentos hay que aportar?

En principio, la tiene que solicitar el deudor (art. 12 RD-Ley 8/2020), aunque debe entenderse que también pueden hacerlo los fiadores en los casos que analizamos en el apartado 3.

Para ello debe presentar una solicitud al acreedor con la siguiente documentación:

- (i) En caso de trabajador que haya perdido el empleo: certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones de desempleo, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo;
- (ii) 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, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado;
- (iii) Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:
 - a. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho; y
 - b. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores
- (iv) Acreditación de discapacidad, etc.: la declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- (v) Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.



- (vi) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

También se exige que se entregue “nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar”, para acreditar la titularidad de bienes. Pero esto debe entenderse innecesario, ya que se ha *mal* copiado de los arts. 1 y 2 de la Ley 1/2013. Allí se exigen estas notas simples para acreditar que la vivienda hipotecada es la única en propiedad de los miembros de la unidad familiar. Sin embargo, este RD-Ley 8/2020 no incorpora este requisito, no impide solicitar la moratoria por ser titular de otros inmuebles, por lo que no ha de probarse este extremo.

Existe otra diferencia reseñable respecto de la Ley 1/2013, allí sí se exige que se prueben los ingresos mediante certificados de rentas, últimas tres nóminas, etc. Sin embargo, aquí basta con la declaración responsable del deudor de cumplir con estos requisitos, lo que motiva que se incorpore sanciones para el caso de que esta declaración no fuera cierta.

5. ¿En qué plazo puedo pedirla y deben concedérmela?

Puede ser solicitada hasta 15 días después del fin de la vigencia del Real Decreto-Ley 8/2020, esto es, el 16 de abril 2020 (salvo que se prorrogue, DF 10^a). Es decir, desde el día 17/3/2020 que entró en vigor (DF 9^a), hasta el 1 de mayo de 2020, salvo que el RD-Ley sea prorrogado.

Una vez solicitada, la entidad acreedora debe implementarla en el plazo máximo de 15 días.

6. ¿Cuánto dura?

El RD-Ley 8/2020 no lo establece. Parece que se deja a la *voluntad de las partes* su fijación.

7. ¿Cuáles son las sanciones que me pueden imponer por beneficiarme de ella aportando datos falsos?

El art. 16 del RD-Ley establece que “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”.

Estos daños y perjuicios, sigue, no serán inferiores al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

Asimismo, tendrá la misma sanción 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.

En fin, puede ser sancionado no solo a pagar con intereses moratorios lo que no se cobró por efecto de la moratoria, sino también a una suma igual a esas cantidades, en concepto de indemnización de daños y perjuicios -al menos-.

8. Soy deudor hipotecario y no me encuentro en los supuestos señalados, pero no puedo cumplir ¿qué puedo hacer?

Lo primero que debería hacer, es contactar con su entidad para solicitar que le apliquen un periodo de carencia o medida alternativa.

Ahora bien, en el caso extremo de que ello no fuera posible, debemos recordar a las personas físicas (incluidos los autónomos) que sean titulares, fiadores o garantes, de bienes inmuebles de uso residencial (ni siquiera ha de ser la vivienda habitual), que el prestamista no podrá vencer anticipadamente el préstamo, ni ejecutar la vivienda, mientras no se produzca el impago de: (i) 12 cuotas o el 3% del capital prestado, en la primera vida del préstamo; ni (ii) 15 cuotas o el 7% del capital prestado, en la segunda mitad de la vida del préstamo (art. 24 Ley 5/2019, LCCI).

Esto NO es una recomendación para incumplir sus obligaciones de pago. Pero, dadas las circunstancias extraordinarias que atravesamos, es un dato que puede tranquilizar a algunos deudores que excepcionalmente no puedan cumplir puntualmente con el abono de su deuda. Debe notarse que la medida aprobada por el gobierno es exageradamente restrictiva, por poner un ejemplo, un matrimonio sin hijos, con un negocio común (bar) cerrado por esta crisis, no percibirá ingreso alguno durante la misma y, sin embargo, no está amparado por la moratoria.

Ahora bien, tengan en cuenta que la cuota impagada generará intereses moratorios, que se irán acumulando si se van impagando más cuotas, y todo ello en conjunto deberá ser pagado (su deuda no se ha suspendido, va acumulando una



deuda mayor). También podrán ser incluidos en registros de insolvencia patrimonial, etc. Pero al menos, pueden tener la tranquilidad de que no serán despojados de sus viviendas, por impagos de poca entidad.

9. Vivo de alquiler ¿qué puedo hacer?

Hasta el momento no se ha aprobado ninguna medida al respecto. La circunstancia es más complicada de regular ya que, gran parte de los arrendadores, son particulares, consumidores, cuyos ingresos esenciales pueden estar integrados por las rentas del alquiler.

Por el momento, solo queda tratar de negociar con el arrendador.

10. Estoy en circunstancias de vulnerabilidad, pero no ocasionadas por la crisis del COVID-19 ¿qué puedo hacer?

Existen diversas medidas que puede solicitar a su entidad, como una reestructuración de la deuda, una quita o, en último extremo, la dación en pago de la vivienda y permanecer en ella como arrendatario por una renta mínima. Estas medidas se prevén en el RD-L 6/2012, donde puede consultar los requisitos que ha de cumplir y las opciones que se le ofrecen.