



## GUÍA ACTUALIZADA SOBRE LAS MORATORIAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y PRÉSTAMOS PERSONALES FRENTE AL COVID-19\*

**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**

*Alicia Agüero Ortiz\*\**

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

*Fecha de publicación: 2 de abril de 2020*

El RD-L 8/2020, de 17 de marzo, estableció la posibilidad de que los deudores, especialmente vulnerables, de préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual pudieran solicitar a sus acreedores una moratoria<sup>1</sup>. Por su parte, el RD-Ley 11/2020, de 31 de marzo, amplía la posibilidad de solicitar esta moratoria a deudores, especialmente vulnerables, de préstamos hipotecarios garantizados con locales de negocio y viviendas destinadas al alquiler cuyos arrendadores hubieran dejado de percibir la renta arrendaticia en virtud de las medidas del propio RD-L 11/2020 para arrendatarios; así como a préstamos al consumo sin garantías reales. Asimismo, modifica los requisitos para solicitarla, amplía la forma de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, y altera su duración, plazos de solicitud y concesión. En este trabajo expondremos quiénes pueden solicitarlas, cómo y cuáles son sus distintos alcances.

---

\* 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/>

<sup>1</sup> 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”, 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)



## Índice

1. Moratoria en préstamos hipotecarios .....	2
1.1. ¿Quién puede solicitarla? .....	2
1.1.1. Requisito objetivo: préstamos hipotecarios protegidos por la norma.....	2
1.1.2. Requisitos subjetivos: prestatarios vulnerables económicamente .....	3
1.1.3. Acreditación de los requisitos subjetivos .....	8
1.2. Plazo de solicitud y concesión .....	9
1.3. Duración y efectos de la moratoria .....	9
2. Moratoria en préstamos o créditos sin garantía hipotecaria, de consumo o no.....	10
2.1. ¿Quién puede solicitar?.....	10
2.1.1. Requisito objetivo: préstamos abarcados .....	10
2.1.2. Requisitos subjetivos: requisitos de vulnerabilidad.....	11
2.2. Plazo de solicitud .....	11
2.3. Plazos de concesión y duración .....	11
3. Sanción para los deudores que obtuvieran las moratorias aportando datos falsos o falseando la declaración responsable.....	12
4. Régimen de supervisión y sanción .....	12
5. Valoración .....	13

## 1. Moratoria en préstamos hipotecarios

### 1.1. ¿Quién puede solicitarla?

#### 1.1.1. Requisito objetivo: préstamos hipotecarios protegidos por la norma

La gran novedad del RDL 11/2020 respecto del RDL 8/2020, es la *ampliación de la moratoria* a deudores de préstamos hipotecarios no solo garantizados con la vivienda habitual, sino a los préstamos garantizados con:

- a) inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo



5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (art. 19. b));

- b) y a 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, de 14 de marzo o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo (art. 19.c). Es decir, para hipotecas sobre una vivienda que el propietario-deudor tenga alquilada, si sus inquilinos no le abonan la renta. No se pone límite alguno al número de viviendas que puede tener alquiladas, ahora bien, debe cumplir con los límites económicos estudiados.

### *1.1.2. Requisitos subjetivos: prestatarios vulnerables económicamente*

Como indiqué al reseñar los supuestos de vulnerabilidad aplicable a la moratoria hipotecaria prevista en el RDL 8/2020<sup>2</sup>, era evidente que se exigía la concurrencia de todos los requisitos de vulnerabilidad económica.

En aquel RDL quedaba claro para cualquier persona familiarizada con el RD-L 6/2012, RD-L 27/2012 y, finalmente, en la Ley 1/2013, todos ellos dedicados a proteger a los deudores hipotecarios “vulnerables”, como el RDL 8/2020. Es decir, el concepto de deudor vulnerable no es nuevo, no lo crea el RDL 8/2020, sino que lo copia de otras normas, como apunté en aquel artículo. Esto es así porque el RD-L 8/2020 no hacía más que copiar el modelo allí previsto: (i) deben concurrir unas circunstancias familiares [art. 1.2.e) Ley 1/2013], contenidas en el RDL 8/2020 en su art. 9.1. a), desempleo, pérdida sustancial de ingresos o reducción de ventas; y, adicionalmente, todos y cada uno de los requisitos económicos previstos en los arts. 1.3. a) a d), que son los mismos que los previstos en el art. 9 del RDL letras b) a d), a saber, no recibir ingresos superiores a X veces el IPREM, que la cuota hipotecaria no superara en un X por ciento los ingresos netos de la unidad familiar (un 35% para la moratoria del RDL 8/2020, un 50% para la suspensión del lanzamiento en la Ley 1/2013), que la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda (que la carga hipotecaria sobre la renta se haya multiplicado en 1,3 en la moratoria del RDL 8/2020, o en 1,5 veces en la Ley 1/2013), y que ningún miembro de la unidad familiar fuera titular de otra vivienda en España (lo que el RDL 8/2020

---

<sup>2</sup> 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”, 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)



omitió pese a exigir su acreditación -como expliqué en mi artículo-, y que ahora ya exige el RDL 11/2020, y que siempre exigió la Ley 1/2013).

Pero incluso siendo desconocedor de tales normas previas, era evidente que dichos requisitos debían concurrir conjuntamente pues: (i) la exposición de motivos del RDL 8/2020 explicaba que los destinatarios de la moratoria era el colectivo protegido por aquellas normas antiguas: “el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, recientemente modificada por el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública; ya habían establecido medidas de protección a los deudores hipotecarios. La experiencia acumulada tras la crisis financiera de 2008 **aconseja ampliar significativamente la protección a este colectivo para que puedan acceder a una moratoria** en el pago de sus hipotecas y evitar la pérdida de sus viviendas”; (ii) el RDL era literal al referirse al carácter extraordinario de la medida y de los sujetos amparados por ella: “Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual de quienes *padecen extraordinarias dificultades* para atender su pago su pago como *consecuencia de la crisis del COVID-19*” (art. 7 RDL 8/2020); (iii) el RDL se refería en plural, claramente, respecto a los requisitos que debía concurrir en los deudores: “Las medidas previstas en este real decreto-ley para la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria **cuyo deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en el artículo 9**”.

Sin embargo, algunas personas, como Fernando Zunzunegui<sup>3</sup>, no entendieron el RDL y crearon una indeseable confusión en los prestatarios. Por este motivo, el Gobierno ha aprovechado la ampliación de préstamos sujetos a la norma, para aclarar lo que ya indiqué, esto es, que los requisitos de vulnerabilidad deben concurrir acumulativamente y, ya de paso, incluir el requisito que se les había olvidado copiar, la imposibilidad de ser titular de otra vivienda en España.

Pues bien, el art. 16 del RDL 11/2020 “aclarar” lo evidente: “Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a efectos de este real decreto-ley y del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de

---

<sup>3</sup> Quien afirmaba: “La norma no exige que estos requisitos sean acumulativos. ***Basta con cumplir cualquiera de ellos para beneficiarse de la moratoria.*** Así lo han entendido algunas entidades [ninguna lo hace<sup>3</sup>], *la doctrina especializada* [se autocita (j)] y las asociaciones de consumidores [solo ASUFIN, a quien cita]. Sin embargo, otras entidades y *el famoso CESCO* [cita mi trabajo], ***que aunque sea un centro de estudios de consumo suele hacer de defensor de los intereses de la banca, han tratado de regatear la moratoria planteando que los requisitos deben considerarse de forma acumulativa***”. Publicado el 20/3/2020 en su blog “No es tiempo de regateos”, disponible en: <http://www.rdmf.es/2020/03/no-tiempo-regateos/>, última consulta: 31/3/2020.



marzo, **quedan definidos por el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones**” (y no solo eso, sino que, como digo, añade alguno más).

En concreto, estos son los requisitos que deben cumplir los deudores para poder solicitar moratorias en sus préstamos hipotecarios (en cursiva podrán apreciar las novedades):

- a) Alternativamente: 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%. *La única novedad al respecto es que se matiza que “tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido”.*
  
- b) Además, los ingresos conjuntos de la unidad familiar<sup>4</sup>, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no debieron ser superiores a (este requisito no ha sido alterado):
  - i. 3 veces el IPREM<sup>5</sup> (1 613,52€);
  - 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.

---

<sup>4</sup> Según el art. 16.1.VI: “A los efectos del presente real decreto-ley, se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda”. 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, N.º. 11, 2014.

<sup>5</sup> 537,84€.



- 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.
- b) Además, la renta arrendaticia, gastos y suministros básicos, debe ser superior al 35% de los ingresos netos (igual que en la moratoria hipotecaria). 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€.

*La única novedad a este respecto, es que se matiza que “A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar”.*

- c) 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. Aclara ahora el RDL 11/2020 que será “entendida como **la suma de las cuotas hipotecarias** de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3”.

En mi comentario al RDL 8/2020 explicaba que sería difícil que el esfuerzo de la cuota hipotecaria sobre la renta hubiera variado si no fuera por la reducción de los ingresos de la unidad familiar, pues no se han producido alteraciones en los índices de referencia al alza. Así presentaba el siguiente ejemplo: “Teniendo en cuenta que la cuota hipotecaria no haya variado al alza (poco probable<sup>6</sup>), 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

---

<sup>6</sup> 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.



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”.

*Así pues, la novedad en este requisito es que con la modificación prevista en el RDL 11/2020 se podrán contar también las cuotas atrasadas durante el periodo de emergencia sanitaria, no anteriores, pues se exige expresamente que la alteración de circunstancias y multiplicación del esfuerzo se produzca “a consecuencia de la emergencia sanitaria” (art. 16.1.d RDL 11/2020).*

- d) Y, además, *novedad en sí misma, se introduce un nuevo requisito, como comenté, ya previsto en el art. 1 de la Ley 1/2013 y que no fue introducido en el copia-pegado realizado en el RDL 8/2020 (aunque sí se exigía su acreditación): **ninguna de las personas que compongan la unidad familiar pueden ser propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España. Se exceptúan a:***
- i. *a los que ostenten derechos sobre una parte alícuota de una vivienda obtenida por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento (que es herencia también, no se entiende esta distinción ya que lo es con independencia de que la sucesión sea testada o intestada). Es decir, esta excepción no aplica a los cotitulares voluntarios (ej. adquisición conjunta de una vivienda con un familiar); ni a los que tuvieran derechos únicos sobre una vivienda (ej. vivienda dejada en herencia exclusivamente a un sujeto); ni a los que hubieran obtenido el derecho conjunto por un acto intervivos (ej. donación en vida de una vivienda a varias personas, como los hijos del propietario, sin perjuicio de la excepción siguiente);*
  - ii. *y a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.*

La introducción de este requisito, al tiempo que se acogen otros préstamos con hipoteca sobre inmuebles distintos a la vivienda habitual provoca estupor: el deudor de un préstamo garantizado con el local de negocio podrá ser titular de otro bien inmueble que sea su vivienda habitual; el deudor de un préstamo garantizado con una vivienda alquilada por la que no recibe rentas, tendrá



derechos de uso sobre alguna vivienda...salvo que se espere que estas personas residan habitualmente en la casa de *alguien*...lo que no parece lógico, y no se resuelve por la comparación con la Ley 1/2013 que no incorporaba estos supuestos. Lo que, por cierto, denota *falta de saber* hacer cuando nos salimos del “copia-pegar” de una ley anterior. Considero que estos dos nuevos sujetos protegidos podrán ser titulares, adicionalmente, de su vivienda habitual (pero no de más viviendas, ni inmuebles de negocio).

### 1.1.3. Acreditación de los requisitos subjetivos

La acreditación de la concurrencia de todos y cada uno de esos requisitos debe realizarse como se señalaba en el RDL 8/2020, con la única salvedad de que se autoriza ahora a sustituir alguno de esos documentos por una declaración responsable. En concreto, el art. 17.2 declara que “*Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado*”. Los documentos cuya aportación debe acompañarse en la solicitud o en el plazo de un mes tras la finalización del estado de alarma es la siguiente:

- (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) Titularidad de bienes:
  - a. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. Se puede solicitar por correo electrónico al Registro de la Propiedad donde tenga inscrita su vivienda habitual o, en su caso, a cualquiera de los Registros de la ciudad donde tenga su residencia habitual incorporando necesariamente fotocopia del DNI de la persona sobre la que se deba expedir la información o, en su caso, de todos los miembros de la unidad familiar<sup>7</sup>.
  - b. Escrituras del inmueble hipotecado (vivienda habitual, local de negocio o vivienda alquilada) y de la concesión del préstamo hipotecario.
- (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 (esta se debe realizar siempre en la solicitud).

### ***1.2. Plazo de solicitud y concesión***

Puede ser solicitada hasta 15 días después del fin de la vigencia del Real Decreto-Ley 8/2020, esto es, el 18 de abril 2020 (salvo que se prorrogue, DF 10<sup>a</sup>). Es decir, desde el día 18/3/2020 que entró en vigor (DF 9<sup>a</sup>), hasta el 3 de mayo de 2020, salvo que el RD-Ley sea prorrogado (a diferencia de la moratoria de préstamos no hipotecarios).

Una vez solicitada, la entidad acreedora debe implementarla en el plazo máximo de 15 días (a diferencia de la moratoria de préstamos no hipotecarios que aplica desde la solicitud automáticamente).

### ***1.3. Duración y efectos de la moratoria***

El RDL 8/2020 no especificaba el plazo de duración de la moratoria, lo que se ha enmendado por el RDL 11/2020, actual art. 14 RDL 8/2020.

---

<sup>7</sup> Más información en: <https://www.registradores.org/registronline/home.seam#>



La moratoria durará **tres meses desde su concesión**, y comportará la suspensión del préstamo en este plazo (como si no existiera préstamo, pero se alargará en el plazo de suspensión finalizada aquella).

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.

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.

## **2. Moratoria en préstamos o créditos sin garantía hipotecaria, de consumo o no**

### **2.1. ¿Quién puede solicitar?**

#### *2.1.1. Requisito objetivo: préstamos abarcados*

Queda amparado por la norma “**todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que *estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley***” (art. 21). Es irrelevante quién sea el prestamista (ej. préstamos concedidos por particulares), también es irrelevante su cuantía y su destino, puede dedicarse a una finalidad de consumo o a fines profesionales, siempre que carezca de garantía hipotecaria (por lo que quedan incluidos los préstamos con garantía personal (fiador), con garantía real como la prenda<sup>8</sup>, etc.), y siempre que hubiera sido concedido antes o el 2/4/2020, fecha de entrada en vigor del RDL 11/2020, los concedidos con

---

<sup>8</sup> El único requisito será que la ampliación del plazo de duración ocasionada por la moratoria deberá inscribirse, art. 24.2 RDL 11/2020: “No obstante, si el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo que suponga la suspensión, de acuerdo con las normas generales aplicables”.



posterioridad -por el momento- no se beneficiarán de la posibilidad de acogerse a la moratoria.

### *2.1.2. Requisitos subjetivos: requisitos de vulnerabilidad*

De conformidad con el art. 21 RDL 11/2020, pueden solicitar la moratoria los deudores de los préstamos señalados siempre sean “persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el artículo 16, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19” o los “fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurren las circunstancias señaladas en el artículo 16”.

Es decir, deudores y fiadores personas físicas (consumidores o empresarios) en situación de vulnerabilidad económica en los términos expuestos en el art. 1.1.2 de este trabajo. Ahora bien, el art. 18 RDL 11/2020, para calcular si sus gastos necesarios comportan un 35% de la renta familiar (art. 16.1.c) o si el esfuerzo se ha multiplicado por 1,3 (art. 16.1.d) se tendrá en cuenta la cuota hipotecaria **o renta de alquiler** que tuviera que abonar para residir en su vivienda habitual. Si el que tuviera un préstamo hipotecario sobre su vivienda habitual ya hubiera obtenido la moratoria, se calculará ese 35% o el multiplicador 1,3, contando la cuota hipotecaria como si no existiera la moratoria.

La forma de acreditar la concurrencia de los requisitos económicos es la prevista en el apartado 1.2. de este trabajo.

## *2.2. Plazo de solicitud*

Se podrá solicitar la moratoria hasta un mes después de la finalización del Estado de alarma (art. 23, RDL 11/2020).

No se comprende por qué se aplica un plazo y criterio distinto al previsto en la moratoria hipotecaria que es de 15 días tras la expiración del RDL 8/2020.

## *2.3. Plazos de concesión y duración*

La moratoria comenzará **desde que se solicitó automáticamente** (art. 24 RDL 11/2020), pues no requiere pacto entre las partes para que produzca efectos. Y tendrá una duración de **3 meses**.

Nuevamente, no se comprende por qué en estos casos la moratoria es automática mientras que en la moratoria hipotecaria se requiere la concesión por parte del acreedor en plazo de 15 días (cfr. DF primera 5).



Por otro lado, esto puede resultar indirectamente perjudicial para los consumidores por lo siguiente: si no se requiere probar el cumplimiento de los requisitos (solo declaración responsable); y tampoco se requiere admisión, consentimiento o concesión del acreedor; bastará que cualquier deudor solicite la moratoria para tener una moratoria automática de tres meses...pero, cuando todo acabe, si se verifica que no cumplía los requisitos, afrontará las sanciones previstas en el art. 16 RDL 8/2020 y 26 RDL 11/2020 y que analizamos en el siguiente apartado, que pueden producirle un inmediato endeudamiento que haga peligrar su liquidez.

### **3. Sanción para los deudores que obtuvieran las moratorias aportando datos falsos o falseando la declaración responsable**

De conformidad con el art. 16 RDL 8/2020, inalterado por el RD-L 11/2020, “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-.

### **4. Régimen de supervisión y sanción**

El art. 27 RDL 11/2020 y el nuevo art. 16 bis del RDL 8/2020 imponen medidas de supervisión y sanción del cumplimiento de las moratorias previstas, lo que debió haberse incluido ya en RDL 8/2020...en el que sí se preveían sanciones para los consumidores, pero no para los acreedores....

Pues bien, las entidades deberán remitir determinada información al BdE cada día hábil para que pueda hacer el seguimiento oportuno, y se declara que la regulación de estas moratorias tiene consideración de normas de ordenación y disciplina a las que se refiere



el artículo 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, de modo que su incumplimiento podrá ser sancionado en tal sentido.

## 5. Valoración

En mi opinión, que no manifesté en mi aséptico y descriptivo resumen del RDL 8/2020, pues es irrelevante de cara a informar a los ciudadanos -que es lo necesario ahora, información veraz y certidumbres en este mar de desconcierto-, los prestatarios incluidos en estos supuestos de vulnerabilidad serán pocos, tan pocos como los protegidos por normas mucho más gravosas para el acreedor como es la Ley 1/2013 (suspensión de lanzamientos) o el RDL 6/2012 (dación en pago, en última estancia, soportando al prestatario como inquilino por una renta reducida). **Es una medida decepcionante**, por más que objetivamente se amplíe a otros préstamos -pero no subjetivamente-, que no parecía esperable de un Gobierno *tan* cercano y sensible a las necesidades de los ciudadanos. “*No dejaremos a nadie atrás*”, decían...

Ahora bien, rogaría que las críticas que se quieran lanzar -si se quiere- a las medidas adoptadas, se dirijan a quien corresponda y no a quien informa de ellas.

**Ruego, además, que no se confunda más a los ciudadanos.**