

# Moratorias de préstamos y créditos, acordadas en el marco de Acuerdos Sectoriales de entidades financieras

**Ángel Carrasco Perera**

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

---

*Resumen del contenido de los artículos 6 a 8 del Real Decreto-ley 19/2020, COVID-19.*

El **Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, BOE 27**, ha creado un marco sectorial de modificaciones convencionales (prórrogas) de créditos y préstamos de toda clase, incluyendo arrendamientos financieros, más allá del sistema de moratorias obligatorias impuestas por los Reales Decretos-leyes 8 y 11, cuando el prestatario era un sujeto vulnerable. Con el objetivo de favorecer la aplicación de medidas y acuerdos de aplazamiento de los pagos de créditos y préstamos con un alcance aún más amplio que el inicialmente previsto en las moratorias legales y con carácter complementario a estas, este Real Decreto-ley incorpora un régimen especial para los acuerdos de moratoria alcanzados entre las entidades prestamistas y sus clientes pero que estén derivadas o sean ejecución de Acuerdos Marco Sectoriales promovidos por entidades financieras en la forma que regula el artículo 6.

El régimen especial de moratoria previsto en este Real Decreto-ley no solo amplía el colectivo de personas beneficiarias de un aplazamiento de sus deudas, más allá de los económicamente vulnerables, sino que también permite a estos últimos prolongar el aplazamiento una vez finalizado el período de duración de la moratoria legal.

Las moratorias convencionales suscritas entre el deudor y su entidad financiera al amparo de un Acuerdo Marco Sectorial podrán tener por objeto toda clase de préstamos, créditos y arrendamientos financieros. La moratoria convencional podrá acordar, sin perjuicio del devengo de los intereses pactados en el contrato de préstamo inicial, que el importe de lo aplazado se abone mediante: a) la redistribución de las cuotas sin modificación del plazo de vencimiento, o b) la ampliación del plazo de vencimiento en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria.

A las moratorias con deudores que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica definida en el artículo 16 del Real Decreto-ley 11/2020, se aplicarán las condiciones de duración, efecto inmediato y no devengo de intereses previstas legalmente y se beneficiarán de la correspondiente bonificación de honorarios registrales y notariales y de la exención de la cuota gradual de actos jurídicos documentados.

En el régimen de moratorias «sectoriales», el Real Decreto-ley 19/2020 prohíbe usar el acuerdo de moratoria para establecer nuevas condiciones que no figurasen en el contrato de préstamo objeto de moratoria, tales como la comercialización de nuevos productos o el requerimiento de nuevas garantías. No se puede modificar el tipo de interés pactado y, como principio, tampoco podrán cobrarse comisiones.

Se hace necesario, no obstante, el acuerdo entre las partes para determinar el modo en que deban mantenerse determinados contratos de seguros asociados al cumplimiento de la obligación de pago. El eventual aumento de los costes, por esta razón, constituye una excepción a la prohibición general de incrementar los gastos que impone la norma, así como la posibilidad de cobrar comisiones, que se otorga a los operadores de préstamos sin interés para compensar exclusivamente la pérdida de rentabilidad que produce la moratoria en estos casos.

Cuando concurren en un mismo préstamo la moratoria sectorial y la legal, los efectos de la moratoria convencional se producirán una vez finalice la legal. Así, en el caso de que el deudor beneficiario de una moratoria convencional suscrita al amparo de un Acuerdo Marco Sectorial lo fuere también de la legal por encontrarse en la situación de vulnerabilidad económica prevista en el artículo 16 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, las condiciones de una y otra moratoria se aplicarán de forma sucesiva en modo tal que durante el plazo de tres meses previsto en el artículo 14 de dicho texto legal no se devengarán ni intereses ordinarios ni moratorios.

Respecto de la reducción de trámites, el apartado 9 excepciona la aplicación de determinados artículos de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCL), y de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo (en adelante, LCC), sobre la base de la necesidad de establecer un régimen viable y compatible en unas circunstancias excepcionales, con una suscripción masiva de moratorias en un contexto físico con movilidad limitada. Sustancialmente, se recortan las exigencias de «transparencia» que, por demás, sólo eran exigibles en préstamos al consumo. No obstante, la entrega de información al deudor que asegure la comprensión del acuerdo es uno de los requerimientos del régimen especial. La entidad prestamista debe trasladar al deudor información suficiente sobre las consecuencias jurídicas y económicas del aplazamiento, con o sin ampliación del plazo del préstamo afectado, así como de las consecuencias de la prolongación del seguro de

protección de pagos o de amortización. Esta información es ciertamente más reducida que la establecida con carácter general en el ámbito de la contratación de crédito inmobiliario (la denominada FEIN).

La inscripción de la moratoria convencional suscrita entre el deudor y su entidad financiera al amparo de un Acuerdo Marco Sectorial en el correspondiente Registro tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos, aunque no cuente con el consentimiento de estos.

El artículo 8 establece un régimen excepcional de otorgamiento de los instrumentos notariales en los que se formalicen, cuando resulte necesario, las moratorias convencionales acordadas al amparo de uno de los Acuerdos Sectoriales. Para facilitar la formalización de estas moratorias y evitar el riesgo de colapso del normal funcionamiento de los bancos y de las Notarías y Registros, se prevé una flexibilización del régimen ordinario de otorgamiento y la posibilidad de que se otorgue la escritura unilateralmente por las entidades acreedoras.

La disposición transitoria primera establece la aplicación de las previsiones del Real Decreto-ley 19/2020 a las moratorias en tramitación antes de su entrada en vigor. Cuando la documentación no haya podido ser entregada antes de la firma de la moratoria, el deudor tendrá derecho de desistimiento de la moratoria durante un plazo de 10 días, todo ello antes de la elevación a público del acuerdo. Por su parte, se establece mediante Disposición final el régimen de exención de las escrituras de formalización de las moratorias, tanto de las legales como de las convencionales, suscritas al amparo de un Acuerdo Marco Sectorial, a la cuota gradual de documentos notariales, como medida destinada a facilitar e incentivar la adopción de estas medidas de aplazamiento de las deudas por parte de las entidades. Finalmente, la Disposición derogatoria única elimina a este respecto la prohibición de formalizar escrituras públicas durante la vigencia del estado de alarma hasta que no se restablezca la libertad deambulatoria, prevista en el apartado segundo del artículo 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, puesto que el régimen ahora establecido permite agilizar la elevación a público del acuerdo de moratoria.