

Moratorias en hipotecas y arrendamientos turísticos en el Real Decreto-ley 25/2020 (COVID)

Ángel Carrasco Perera

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

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Se regula en los artículos 3 a 7 y en las Disposiciones adicionales segunda y tercera del Real Decreto-ley 25/2020

1. Ambito subjetivo. A los efectos de lo previsto en este capítulo, se entenderá por actividad turística aquella que esté incluida en alguno de los códigos de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) que se recogen en la Disposición adicional tercera.

Los trabajadores autónomos y las personas jurídicas con domicilio social en España tendrán derecho a la moratoria de hasta doce meses sobre el pago del principal de los préstamos con garantía hipotecaria sobre un inmueble que cumpla los requisitos que luego se citan, siempre que: a) experimenten dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, y b) el préstamo no haya sido ya objeto de alguna de las siguientes moratorias: 1.º La prevista en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, 2.º La prevista en el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo. 3.º La que voluntariamente hayan acordado entre el deudor y el acreedor después de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. No obstante, el deudor podrá acogerse a la moratoria prevista en este capítulo si renuncia previamente a la moratoria voluntaria a que se refiere este número.

2. Plazo de moratoria. Cuando el préstamo haya sido objeto de alguna de las moratorias previstas en la letra b) del apartado anterior durante un plazo inferior a los doce meses, el deudor podrá beneficiarse de la moratoria prevista en este capítulo durante el tiempo restante hasta alcanzar un total de doce meses.

3. Dificultades financieras. Se considera que existen dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria, a efectos de lo previsto en el apartado 1.a) anterior, cuando los deudores hipotecarios a los que se refiere el apartado 1 hayan sufrido en el promedio mensual de los meses de marzo a mayo de 2020 una reducción de ingresos o facturación de al menos un 40% en el promedio mensual de los mismos meses del año 2019.

La acreditación de la reducción de los ingresos o la facturación se realizará mediante la aportación de la información contable que lo justifique, pudiendo hacerse a través de la copia del libro de registro de facturas emitidas y recibidas; del libro diario de ingresos y gastos; del libro registro de ventas e ingresos; o del libro de compras y gastos. Los trabajadores autónomos que no estén obligados a llevar los libros que acreditan el volumen de actividad, deberán acreditar la reducción exigida por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

No se considerará que existen dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria, a efectos de lo previsto en el apartado 1.a), cuando: a) el préstamo cuya moratoria se solicita, habiendo sido objeto de impago total o parcial de alguna de sus cuotas desde antes del 1 de enero de 2020, a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley se encuentre en mora y b) se hubiera declarado el concurso del deudor con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020.

4. Ámbito material. Las medidas previstas en este capítulo se aplicarán a los contratos de préstamo sujetos a ley española que cuenten con garantía hipotecaria constituida sobre un inmueble que se encuentre afecto al desarrollo de una actividad del sector turístico ejercida en territorio nacional de las señaladas en la Disposición adicional tercera de este Real Decreto-ley, siempre que dichos contratos estuvieran suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020.

5. Procedimiento. Los deudores hipotecarios a los que se refiere esta norma podrán solicitar al acreedor un periodo de moratoria de hasta doce meses en el pago del principal de la deuda hipotecaria. La solicitud podrá presentarse desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley hasta el final del plazo fijado en el punto 10 de las Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre las moratorias legislativas y no legislativas de los reembolsos de préstamos aplicadas a la luz de la crisis del COVID-19 (EBA/GL/2020/02) o hasta las ampliaciones de dicho plazo que, en su caso, pudieran establecerse.

Los deudores hipotecarios deberán acreditar en el momento de solicitar la moratoria: a) el objeto social, en su caso, b) su domicilio fiscal, c) el código CNAE de su actividad, y d) que el inmueble se halle directamente afecto al desarrollo de una actividad del sector turístico de las señaladas en la Disposición adicional segunda.

Una vez que el deudor hipotecario dé cumplimiento a lo previsto anteriormente, el acreedor procederá a la aplicación de la moratoria, formalizando la novación de conformidad con las reglas generales, sin que la norma señale plazos para la aplicación ni la formalización. 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. Los efectos de la moratoria se extenderán a los avalistas, sin necesidad de que la consientan o puedan oponerse a ella, manteniéndose inalterada su posición jurídica (sic).

6. Efectos sobre el préstamo. La moratoria será de aplicación a las cuotas vencidas e impagadas desde el 1 de enero de 2020 y conllevará la suspensión de los pagos del principal del préstamo durante el plazo solicitado por el deudor, permaneciendo inalterado el resto del contenido del contrato [NOTA: si se pactaran otras novaciones no sería de aplicación la rebaja arancelaria de la Disposición adicional segunda], pudiendo optar el prestatario por que el importe de lo aplazado se abone mediante: a) la redistribución de las cuotas sin modificación del plazo de vencimiento y sin alterar el tipo de interés aplicable, o b) la ampliación del plazo de vencimiento en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria. [NOTA: Por exclusión, aquí se podrían incrementar intereses. En todo caso, se cobrarán siempre los intereses de la nueva duración].

Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. El principal del préstamo cuyo pago se aplaza durante la aplicación de la moratoria devengará los intereses ordinarios establecidos en el préstamo. El reconocimiento de la aplicación de la moratoria prevista en este capítulo no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. [NOTA: es decir, no se aplica el protocolo de transparencia de los artículos 14 y 15, ni el régimen de intereses moratorios, cláusulas suelo, reembolso anticipado y vencimiento anticipado].

7. Prohibiciones societarias. Las personas jurídicas beneficiarias de las moratorias no podrán distribuir beneficios, hacer devoluciones de capital, recomprar acciones propias o retribuir el capital en forma alguna hasta que haya finalizado la moratoria. [NOTA: ni podrán, pues, recomprar acciones no propias a los socios; la distribución de beneficios se prohíbe con independencia de si se devengan durante la moratoria o se trata de reservas].

8. Inmueble arrendado. Si el inmueble afecto al desarrollo de una actividad económica del sector turístico fuese objeto de un contrato de arrendamiento, el beneficiario de la moratoria hipotecaria deberá conceder al arrendatario una moratoria en el pago del arrendamiento de al menos un 70 % de la cuantía de la moratoria hipotecaria, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya por acuerdo entre ambas partes. Cuando en el deudor hipotecario no concurren dificultades financieras previstas en este Real Decreto-ley, pero sí en el arrendatario, este podrá instar de su arrendador la solicitud de la moratoria hipotecaria, a cuyo fin le facilitará la documentación necesaria para acreditar los extremos mencionados en este Real Decreto-ley.