



CECA MAGÁN
ABOGADOS

CORONAVIRUS

MORATORIA EN EL PAGO DE HIPOTECAS

Protección a consumidores vulnerables

23 Marzo 2020

El pasado 14 de marzo, el Gobierno declaró el Estado de Alarma por medio del Real Decreto 463/2020, con el fin de adoptar las medidas necesarias para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Al encontrarnos en una situación excepcional pueden surgir dudas sobre **la Moratoria Hipotecaria aprobada para los consumidores en una situación vulnerable.**

MORATORIA HIPOTECARIA

¿En qué beneficia la “moratoria hipotecaria” a los prestatarios o pagadores de hipotecas y préstamos con garantía de vivienda habitual?

Dentro del paquete de medidas económicas sobre el COVID – 19 aprobadas por el Gobierno, se ha establecido una moratoria o aplazamiento en el pago de las hipotecas sobre viviendas habituales que favorece a los deudores en situación de vulnerabilidad y es aplicable desde el 18 de marzo de 2020.

Es una medida extraordinaria tras la declaración del estado de alarma y beneficia a consumidores afectados por la situación actual, quienes pueden dejar de pagar los recibos mensuales de sus hipotecas y evitar la pérdida de sus viviendas.

La moratoria impide la aplicación de la Ley de contratos de crédito inmobiliario ¿Por qué?

Esta moratoria es una excepción a las causas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios por impago (*Ley 5/2019, de 16 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*).

Mientras que en una situación normal, el Banco sólo puede ejecutar la hipoteca si han impagado 15 mensualidades o un 7% del capital si se rebasó la mitad de la duración de la hipoteca, o 12 mensualidades o un 3% en caso contrario, con la moratoria hipotecaria, **no será de aplicación esta Ley.**

MORATORIA HIPOTECARIA (II)

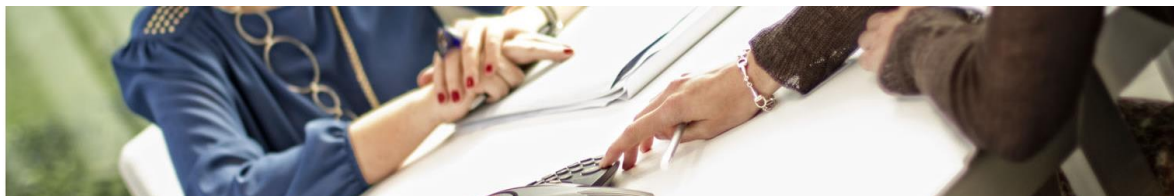
¿Evitará realmente la moratoria la ejecución judicial de hipotecas por impago?

En principio sí, pero como los plazos fijados por la Ley 5/2019 son muy amplios (12 o 15 meses de impago), el beneficio práctico para el deudor por la moratoria no tendrá especial relevancia para impedir la demanda judicial, salvo que ya llevará muchos meses de impago y que, ahora esté dentro del colectivo vulnerable.

¿Beneficia la moratoria hipotecaria a préstamos sin garantía hipotecaria o de segunda residencia?

No. La moratoria sólo favorece a préstamos hipotecarios, por lo que si una persona, aunque sea vulnerable, es titular de un préstamo sin garantía hipotecaria para adquisición de vivienda habitual, no podrá beneficiarse de la moratoria. Esto parece contradictorio con la Ley 5/2019 que sí protege los préstamos concedidos a consumidores, aunque no tengan garantía hipotecaria.

La moratoria o aplazamiento de pago **no favorece ni a personas jurídicas, ni se aplica a préstamos hipotecarios para adquirir segundas residencias** o con otras finalidades que no sea la de vivienda habitual.



¿Qué ocurre con los fiadores o avalistas que han hipotecado su vivienda habitual?

Los fiadores y avalistas de un préstamo hipotecario cuya garantía es su vivienda habitual, si están en situación de vulnerabilidad, también resultarán beneficiados por la moratoria.

Además, los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores vulnerables podrán, antes de reclamarles a ellos la deuda garantizada, exigir que el banco dirija su reclamación contra el patrimonio del deudor principal.

MORATORIA HIPOTECARIA (III)

¿Es automática la concesión de la moratoria por el banco?

La petición se debe hacer por el deudor antes de 15 días desde el final de la prórroga de esta normativa, es decir, antes del 26 de abril de 2020.

La concesión es automática, si acredita la situación de desempleo o, si es empresario o profesional, una pérdida sustancial de ingresos o caída sustancial de ventas. También, debe justificar el nivel de endeudamiento que supone el pago de la hipoteca respecto de los ingresos de la unidad familiar. Igualmente, se establecen sanciones para el deudor que se hubiese beneficiado de la moratoria sin reunir los requisitos de vulnerabilidad.



¿Cómo afecta a los bancos esta moratoria hipotecaria?

La moratoria es de aplicación obligatoria para los bancos a quienes el deudor vulnerable debe solicitar, acreditar y tramitar la petición; el banco aplicará la moratoria en el plazo de 15 días desde la solicitud si se cumplen los requisitos.

El impago de estos préstamos hipotecarios no supondrá un incremento de la morosidad para los bancos, siempre que el banco, una vez concedida la moratoria, la comunique al Banco de España: es decir, no le penalizará como inversión 'dudosa' y no le obligará a hacer provisiones contables.

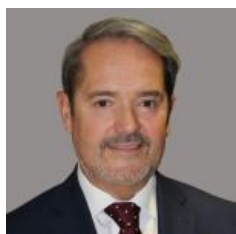
¿Qué plazo tiene la moratoria?

La normativa nada dice sobre cuál sea el plazo, pero debe entenderse que, al menos, será el plazo legal derivado del Real Decreto Ley y sus prórrogas, sin perjuicio de que Banco y deudor pudieran pactar un mayor plazo, más favorable para el deudor.

¿Se pueden exigir intereses de demora por esta moratoria a los deudores?

Durante el periodo de vigencia de la moratoria el banco no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni amortización del capital, ni intereses ordinarios ni de demora a los pagadores de dichos préstamos.

¿Podemos Ayudarte?



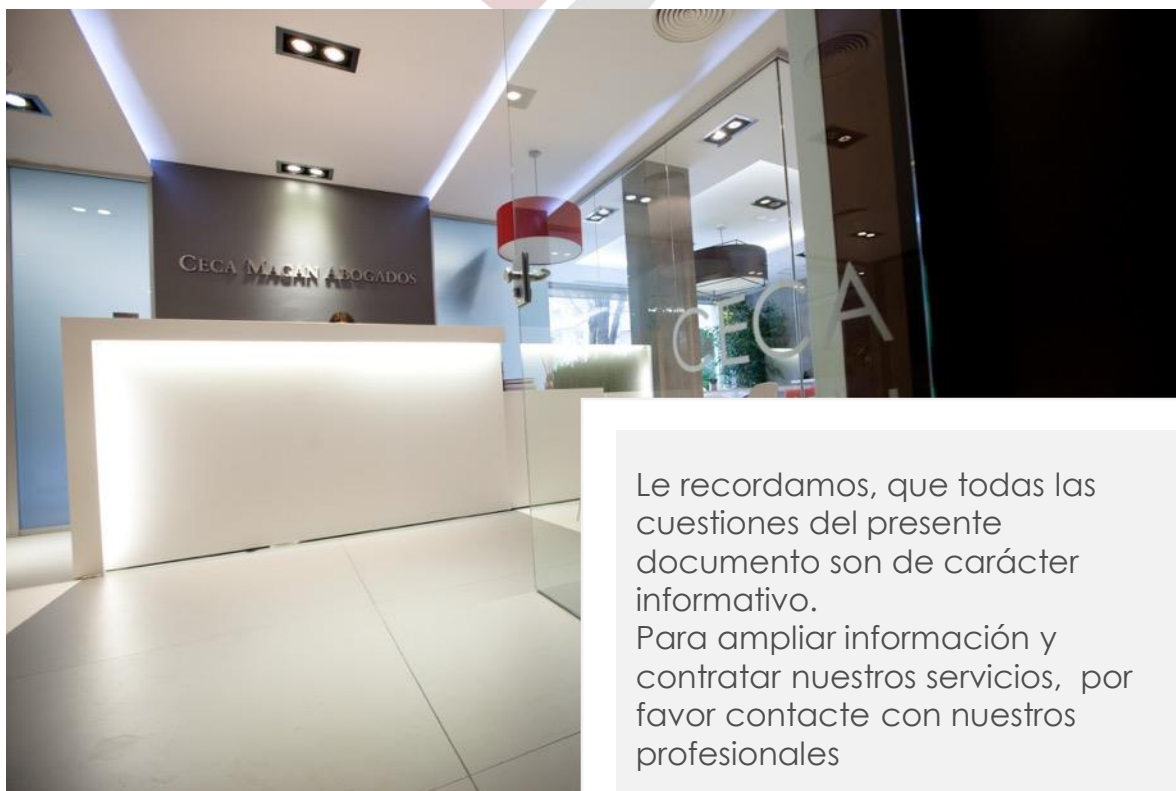
José Ramón Couso
Socio del área bancaria

jrcouso@cecamagan.com



Marta Sanz Diez de Ulzurrun
Socia del área Inmobiliaria

m.ulzurrun@cecamagan.com



Le recordamos, que todas las cuestiones del presente documento son de carácter informativo.
Para ampliar información y contratar nuestros servicios, por favor contacte con nuestros profesionales

[**info@cecamagan.com**](mailto:info@cecamagan.com)



CECA MAGÁN

ABOGADOS

MADRID

C/ Velázquez 150
28002 - Madrid

+34 91 345 48 25

BARCELONA

Avda. Diagonal 361 Ppal 2º
08037 - Barcelona

+34 93 487 60 50

TENERIFE

Avda. Francisco La Roche 19 2º
38001 - Sta Cruz de Tenerife

+34 92 257 47 84

#EstiloCeca