

# MORATORIA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE EMPRESARIOS, PROFESIONALES, AUTONOMOS Y ARRENDADORES DE VIVIENDA PERSONAS FÍSICAS.

Esta medida, con independencia de muchas otras medidas acordadas en beneficio de estos colectivos y que no son objeto de análisis del presente artículo, viene regulada en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y en el 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.

En primer lugar, cabe indicar que la moratoria afecta únicamente al pago de los préstamos con garantía real hipotecaria. La ley no prevé otro tipo de préstamos o negocios jurídicos para la financiación del bien adquirido (prestamos sin garantía real, pólizas financieras, leasing inmobiliario, etc.).

De esta moratoria pueden beneficiarse tanto los **autónomos, como los profesionales y empresas que hubieran adquirido un inmuebles (vivienda, local comercial, nave industrial, etc.) que se encuentre afecto a su actividad económica**, como las **personas físicas propietarias de viviendas que las tenga arrendadas y que no perciban las rentas de alquiler por aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma** y que tengan 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.

## **¿Qué requisitos deben cumplir los solicitantes de esta moratoria en el pago del crédito hipotecario?:**

### **Acreditar la pérdida económica.**

En primer lugar, se ha de acreditar por parte del autónomo, empresario o profesional que se sufre una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%.

Se ha de acreditar documentalmente (libro de facturas emitidas, facturas, extractos contables, declaraciones tributarias, etc.), una caída sustancial del volumen de ventas en relación a las efectuadas antes de la declaración del estado de alarma.

En el caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia (autónomos y profesionales), se deberá acreditar mediante 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.

En el caso del arrendador de la vivienda, se deberá aportar la documentación que acredite que el inquilino no abona la renta desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o que ha dejado de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo, al haberse acogido su inquilino a las medidas de moratoria en el pago de la renta del alquiler.

Igualmente deben aportarse a la solicitud otros documentos que legalmente son exigidos: los acreditativos de la titularidad del bien hipotecado, esto es, la escritura de adquisición del inmueble afecto a la actividad económica empresarial o profesional y la escritura de préstamo hipotecario y, también, una declaración responsable del deudor relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

### **Acreditar la afección a la actividad empresarial o profesional.**

Igualmente deberá acreditarse documentalmente la afección del inmueble a la actividad profesional o empresarial.

En la formalización de las escrituras públicas de constitución de los préstamos hipotecarios suele ser habitual que se manifieste entre el clausulado de la escritura que el destino del capital prestado es la adquisición del bien inmueble afecto a la actividad profesional o empresarial, por lo que esta circunstancia ya consta a la entidad financiera prestamista y resulta del propio título de propiedad.

No resulta aplicable la moratoria de pago de cuotas del préstamo hipotecario a otros supuestos distintos al de la adquisición del inmueble afecto a la actividad, como serían aquellos préstamos hipotecarios concedidos para reforma o reconstrucción del inmueble.

### **¿Cómo y a quién se debe solicitar la moratoria.?**

Mediante escrito dirigido a la entidad acreedora hipotecaria que concedió el préstamo hipotecario, comunicando que se reúnen los requisitos establecidos en el Real Decreto Ley y solicitando la moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias.

Muchas entidades han establecido canales de comunicación telemáticos a través de sus páginas web para la comunicación y aportación de los documentos exigidos legalmente.

### **¿Cuándo se puede solicitar la moratoria?**

Desde el pasado día 17 de marzo de 2020 y hasta transcurridos 45 días después de la finalización de la vigencia de las medidas del estado de alarma.

La entidad bancaria tiene un plazo máximo de quince días desde la recepción de la solicitud para implementar la medida y acordar lo necesario para su cumplimiento.

### **Formalización de escritura pública.**

La suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna para que la moratoria surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, si bien, durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse dichas escrituras públicas, sin que ello suponga suspensión alguna de la moratoria por parte de la entidad financiera.

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal serán satisfechos en todo caso por la entidad acreedora (Banco), quien se beneficiará de determinadas bonificaciones.

### **¿Cuándo dura la suspensión en el pago de las cuotas?**

La moratoria tendrá una duración de tres meses, aunque ya se anuncia que tal medida pueda ser ampliable mediante nuevo acuerdo de Consejo de Ministros.

## **¿Qué efectos tiene la suspensión?**

El banco acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran, esto es, ni el capital y ni sus intereses.

Además, durante este plazo de moratoria no se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

No se establece en el Real Decreto Ley como se va a regularizar el pago de la deuda objeto de moratoria por parte del deudor una vez desaparezca la situación de alarma, por lo que, entendemos, tendrá que ser objeto de negociación con la entidad financiera a falta de una nueva regulación que aclare esta cuestión. En la propia escritura pública a formalizar entre las partes se podrán establecer los pactos relativos a la forma de pago de las cuotas del préstamo afectadas por la moratoria.

Tampoco será de aplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

## **Advertencia de responsabilidades para solicitantes que no reúnan los requisitos.**

Por último, el legislador advierte a los deudores que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria de Real Decreto Ley sin reunir los requisitos exigibles, que 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.

Se señala que el importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

También, añade el Real Decreto Ley, que incurrirá en responsabilidad 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 bancaria con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

## **Otras medidas relativas a préstamos concedidos por Comunidades Autónomas y Entidades Locales a empresarios y autónomos.**

Por último, señalar que existen otras medidas reguladas previstas en el artículo 50 del 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, para el aplazamiento extraordinario del calendario de reembolso en préstamos concedidos por Comunidades Autónomas y Entidades Locales a empresarios y autónomos afectados por la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, y que no es objeto de este artículo pero que también pueden afectar a determinados deudores profesionales y empresas y que suponen un aplazamiento del pago de principal y/o intereses a satisfacer en lo que resta de 2020.

---