



INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL Y TRANSPARENCIA MATERIAL EN LA MORATORIA LEGAL DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO PREVISTA EN EL RD- LEY 8/2020*

*Manuel Jesús Marín López***
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 22 de octubre de 2020

El RD-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, concede a determinados prestatarios (los que están en situación de vulnerabilidad económica) el derecho a obtener una moratoria en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario celebrado para adquirir una vivienda.

Si el consumidor solicita la moratoria hipotecaria, se suspende durante tres meses la obligación del prestatario de abonar las cuotas de amortización del préstamo. Se produce de este modo una modificación (novación) del préstamo, que se extinguirá tres meses más tarde de la fecha inicialmente prevista (las tres cuotas mensuales cuyo pago se suspende tendrán que ser abonadas durante los tres meses siguientes a la fecha fijada en el contrato inicial para el pago de la última cuota).

* 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 y a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2020-GRIN-29156, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha" (PCRECLM) con SBPLY/19/180501/000333, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9645-6325>



Hay que preguntarse si esta modificación del contrato queda sometida al régimen de información precontractual y transparencia material recogido en los arts. 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCI).

Como es sabido, los arts. 14 y 15 LCCI instauran un modelo dividido en dos fases. La primera fase tiene lugar ante el prestamista, al que se aplican tres normas de transparencia que se materializan en tres obligaciones: tiene que entregar al prestatario determinada información (art. 14.1.I LCCI), debe facilitar al prestatario explicaciones adecuadas, respondiendo además a las preguntas que éste le formule (art. 14.2 LCCI) y debe obtener del prestatario un documento firmado en el que declara que ha recibido la información del prestamista y que le ha sido explicado su contenido (art. 14.1.II LCCI). Pero el prestatario debe acudir después a un notario, para que le asesore presencialmente sobre el préstamo que pretende celebrar (art. 15 LCCI). Comienza así la segunda fase. El notario le asesorará, responderá a las cuestiones que el prestatario plantee, y le informará sobre cada una de las cláusulas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE). El prestatario deberá también responder a un test. Todo esto deberá constar en el acta notarial de transparencia. Sin acta notarial no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

Ni el RD-Ley 8/2020, ni el RD-Ley 11/2020, que lo modifica, indican si la moratoria legal del préstamo hipotecario debe cumplir las exigencias de transparencia material de los arts. 14 y 15 LCCI. Sí lo hace la DA 15ª del RD-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que en su apartado primero establece lo siguiente: *“El reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario”*.

Por lo tanto, la moratoria legal hipotecaria no está sometida a la Ley 5/2019, y por eso no está sometida al régimen de transparencia material diseñado en los arts. 14 y 15 LCCI.

La exclusión de la aplicación de los arts. 14 y 15 LCCI a la moratoria hipotecaria del RD-Ley 8/2020 está plenamente justificada. No tiene sentido que, en este caso, el prestamista tenga que dar información precontractual o explicaciones adecuadas al prestatario, cuando es éste el que, unilateralmente, decide solicitar la moratoria legal y desde ese instante suspender el pago de las cuotas de amortización. La simple solicitud de la moratoria hace que esta empiece a producir sus efectos. Los efectos de la moratoria hipotecaria se producen con la presentación de la solicitud ante el prestamista (art. 14.1



RD-Ley 8/2020). Por lo tanto, el prestamista no tiene ocasión de suministrar información y dar explicaciones antes de que sea eficaz la moratoria. Lo mismo sucede con la intervención del notario. Es el prestamista el que otorga unilateralmente la escritura pública ante notario. No es solo que, cuando interviene el notario, la moratoria hipotecaria ya está produciendo sus efectos, sino que al notario solamente acude el prestamista, y no el prestatario. ¿Cómo va el notario a informar al prestatario, a responder a sus preguntas o a plantearle un test si el prestatario no está obligado a acudir a la notaría? Por estas razones no puede aplicarse el art. 15 LCCI a la escritura pública de moratoria hipotecaria, ni es preciso que el notario otorgue un acta notarial de transparencia.

En cualquier caso, se trata de una solución lógica. Si el único efecto de la moratoria legal es permitir al prestatario la suspensión del pago de tres cuotas mensuales de amortización, que tendrán que ser abonadas al final de la duración del contrato. ¿Qué otra información precontractual debería recibir el prestatario? Ninguna. Repárese que la moratoria legal en nada le perjudica al prestatario, porque no tendrá que abonar interés remuneratorio alguno por el aplazamiento en el pago de esas tres cuotas (art. 14.2 RD-Ley 8/2020, que en su frase final dispone que “tampoco se devengarán intereses”).

La exclusión de la Ley 5/2019 no se produce cuando prestamista y prestatario pactan un acuerdo novatorio al que alude el art. 13.4 RD-Ley 8/2020. Así resulta expresamente de la DA 15ª del RD-Ley 15/2020, que únicamente contempla la exclusión para los casos del art. 13.3. Además, es razonable que si hay un acuerdo novatorio se apliquen los arts. 14 y 15 LCCI. Como se trata de un verdadero acuerdo negociado, el prestamista tiene que cumplir las obligaciones que le impone el art. 14 LCCI, y el notario las que para él nacen del art. 15 LCCI. Repárese que un acuerdo novatorio está sometido a la LCCI [DA 6ª y DT 1ª.2], aunque en verdad el art. 14 LCCI se aplica solo de manera “parcial”. Con ello quiere decirse que el prestamista no tiene que dar cumplimiento a todas las obligaciones informativas previstas en ese precepto, sino que deberá informar al prestatario “de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente”. Así lo exige la DT 1ª.2 LCCI cuando el préstamo inicial se celebró antes de la entrada en vigor de la LCCI y la novación se produce después de su entrada en vigor. Pero la regla debe ser la misma también cuando el préstamo inicial se perfecciona tras la entrada en vigor de la LCCI.