

**Revista de Derecho Bancario y Bursátil**

2021

Número 161 Enero-Marzo

Doctrina

3. Moratoria hipotecaria legal y convencional en el pago de préstamos hipotecarios a causa del COVID-19 (MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ)

### 3 Moratoria hipotecaria legal y convencional en el pago de préstamos hipotecarios a causa del COVID-19<sup>\*)</sup>

---

Legal and conventional mortgage moratorium on the payment of mortgage loans due to COVID-19

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ

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

ISSN 0211-6138

Revista de Derecho Bancario y Bursátil 161

Enero - Marzo 2021

**Sumario:**

- I. La moratoria como mecanismo de protección del prestatario afectado por la crisis del COVID
- II. Moratorias legales y moratorias convencionales: regulación en los Reales Decretos 8/2020 (RCL 2020, 401), 11/2020 (RCL 2020, 524) y 19/2020 (RCL 2020, 860)
- III. La moratoria legal en préstamos hipotecarios
  1. Ámbito de aplicación objetivo
  2. Ámbito de aplicación subjetivo.
    - 2.1. La situación de vulnerabilidad económica
    - 2.2. Acreditación de los requisitos necesarios para la moratoria hipotecaria
    - 2.3. Deudor, fiador e hipotecante no deudor
  3. Ámbito de aplicación temporal
  4. La solicitud de la moratoria
    - 4.1. Solicitud y documentación que debe adjuntarse
    - 4.2. ¿Quién puede solicitar la moratoria?
    - 4.3. Plazo para presentar la solicitud
  5. Formalización de la moratoria
    - 5.1. La escritura pública de suspensión del pago y su inscripción en el Registro de la Propiedad
    - 5.2. Información precontractual y transparencia material
  6. Efectos de la moratoria hipotecaria
    - 6.1. La suspensión de la obligación de abonar la deuda hipotecaria
    - 6.2. Efectos sobre los intereses remuneratorios

- 6.3. Efectos sobre los intereses moratorios
- 6.4. Efectos sobre la cláusula de vencimiento anticipado
- 7. Duración de los efectos de la moratoria hipotecaria. Art. 15.1 RD8
  - 7.1. Comienzo de los efectos
  - 7.2. Finalización de los efectos
- 8. El derecho del fiador, avalista e hipotecante no deudor a exigir al prestamista que agote el patrimonio del deudor principal
- IV. La moratoria legal en préstamos sin garantía hipotecaria
- V. La moratoria convencional
  - 1. Las moratorias convencionales suscritas al amparo de un Acuerdo sectorial: su regulación en el RD-Ley 19/2020 (RCL 2020, 860)
  - 2. Ámbito de aplicación objetivo
  - 3. Ámbito de aplicación subjetivo
  - 4. Formalización de la moratoria
  - 5. Efectos de la moratoria convencional
    - 5.1. Modos de articular la moratoria convencional
    - 5.2. Aplazamiento del pago del principal del préstamo, pero abono de los intereses remuneratorios
    - 5.3. Pactos que pueden y no pueden incluirse en las moratorias convencionales
  - 6. Plazo de las moratorias convencionales
  - 7. Información precontractual y transparencia material
    - 7.1. La transparencia material del acuerdo novatorio que establece una moratoria convencional. Su regulación en el art. 7 del RD-Ley 19/2020
    - 7.2. Intervención del notario y transparencia material en el régimen excepcional del art. 8 del RD-Ley 19/2020
- VI. Moratoria legal, moratoria convencional y otros posibles acuerdos novatorios

## RESUMEN:

Los Reales Decretos 8/2020, 11/2020 y 19/2020 establecen medidas de protección de los prestatarios de préstamos hipotecarios que están en una difícil situación económica debido a los efectos del Covid-19. Estas normas conceden al prestatario el derecho a suspender el pago de las cuotas mensuales durante un tiempo (moratoria legal) o facultan a las partes para acordar una moratoria en el pago al amparo de un Acuerdo marco sectorial (moratoria convencional). En este trabajo se examina en profundidad el régimen jurídico de estos dos tipos de moratorias. En particular, se analiza el ámbito de aplicación de cada moratoria, su formalización, su duración y los efectos que produce. También se analiza su relación con un acuerdo novatorio que las partes pueden libremente acordar, al margen de la moratoria legal y convencional.

**PALABRAS CLAVE:** Préstamo hipotecario - Moratoria hipotecaria - Suspensión del pago del préstamo - Protección del consumidor - Consumidor vulnerable - Covid-19

## ABSTRACT:

Royal Decrees 8/2020, 11/2020 and 19/2020 establish protection measures for mortgage loan borrowers who are in a difficult economic situation due to the effects of Covid-19. These rules grant the borrower the right to suspend the payment of monthly installments for a period of time (legal moratorium) or empower the parties to agree to a moratorium on payment under a sectoral framework agreement (conventional moratorium). This work examines in depth the legal regime of these two types of moratoriums. In particular, the scope of application of each moratorium, its formalization, its duration and the effects it produces are analyzed. Its relationship with a new agreement that the parties can freely agree to, regardless of the legal and conventional moratorium, is also analyzed.

**KEYWORDS:** Mortgage loan - Mortgage moratorium - Suspension of loan payment - Consumer protection - Vulnerable consumer - Covid-19