

Moratoria hipotecaria, epidemia del COVID-19 y estado de alarma¹

Mortgage moratorium, COVID epidemic 19 and alarm status

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS
*Profesora contratada Doctora de Derecho civil
Acreditada a Profesor titular de Universidad
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: El Real Decreto Ley 8/2020, cuyo ámbito objetivo de aplicación fue ampliado por el Real Decreto Ley 11/2020, pretende evitar el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios contraídos por deudores en situación de vulnerabilidad económica derivada de la crisis del COVID-19, mediante la concesión de una moratoria hipotecaria, es decir, mediante la suspensión de las obligaciones contractuales derivadas de determinados préstamos hipotecarios durante un plazo de tres meses a contar desde la implementación de la medida por la entidad acreedora. Puede tratarse de préstamos hipotecarios contraídos bien para la adquisición de la vivienda familiar, bien para la adquisición de inmuebles afectos a la actividad profesional o empresarial de autónomos vulnerables, o bien de inmuebles adquiridos para su posterior arrendamiento en los que el arrendatario haya dejado de pagar la renta como consecuencia también de la crisis del COVID-19.

El Real Decreto Ley 8/2020 prevé también la posibilidad de que las partes alcancen una novación que como contenido imprescindible debe incorporar la moratoria legal solicitada por el deudor.

Igualmente prevé que fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que hayan garantizado con fianza o hipoteca deudas ajenas, y en quienes concurra la situación de vulnerabilidad descrita en el artículo 16 del Real Decreto Ley 11/2020, puedan, aparte de acogerse a la moratoria de deudas hipotecarias propias, impedir la ejecución de su vivienda familiar por deudas ajenas durante el plazo general de vigencia previsto para las medidas que no tienen plazo de duración determinado, o sea, hasta un mes después del fin del Estado de alarma.

ABSTRACT: Royal Decree Law 8/2020, whose objective scope was extended by Royal Decree Law 11/2020, aims to avoid the early maturity of mortgage loans contracted by debtors who are actually in situation of economic vulnerability derived from the COVID crisis 19, granting a mortgage moratorium, that is, suspending the contractual obligations derived from certain mortgage loans for a period of three months from the implementation of the measure by the creditor. These may be mortgage loans contracted either for the acquisition of the family home, or for the acquisition of real estate subject to the professional or business activity of vulnerable self-employed persons, or of real estate acquired for its subsequent lease in which the lessee has stopped paying income as a consequence also of the COVID-19 crisis.

The Royal Decree Law 8/2020 also foresees the possibility that the parties reach a novation that as essential content must incorporate the legal moratorium requested by the debtor.

Likewise, it foresees that guarantors, guarantors and non-debtor mortgages who have guaranteed with bail or mortgage the debts of others, and in whom the situation of vulnerability described in article 16 of Royal Decree Law 11/2020 concurred, may, apart from availing themselves of the moratorium on own mortgage debts, preventing the execution of your family home for external debts during the general period of validity provided for measures that do not have a specified duration, that is, up to a month after the end of the alarm status.

PALABRAS CLAVE: COVID-19. Estado de alarma. Moratoria hipotecaria.

KEY WORDS: COVID-19. Alarm status. Mortgage moratorium.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 8/2020 (SECCIÓN IV DEL CAPÍTULO I «MEDIDAS DE APOYO A LOS TRABAJADORES, FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES»), TRAS SU REFORMA: 1. ÁMBITO OBJETIVO DE APLICACIÓN. 2. ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN. 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL.—III. MEDIDAS REGULADAS EN LA SECCIÓN IV, CAPÍTULO I, DEL REAL DECRETO LEY 8/2020: 1. MORATORIA HIPOTECARIA. 2. NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO. 3. POSIBILIDAD DE HACER EFECTIVO EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN AUNQUE SE HUBIERA RENUNCIADO AL MISMO.—IV. FORMALIZACIÓN DE LA MORATORIA.—V. CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA POR EL DEUDOR DE LAS MEDIDAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA INMOBILIARIA.—VI. RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD ACREEDORA POR INAPLICACIÓN DE LA MORATORIA.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—IX. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

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, introdujo en sus artículos 7 a 16 una serie de disposiciones para la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria para *adquisición de vivienda habitual*, siempre que el deudor se encontrase en extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19.

El Real Decreto Ley 8/2020 planteaba diversos problemas interpretativos dada la parquedad de su regulación y fue modificado por 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 a través de la disposición final primera, ampliando además mediante su artículo 19 el ámbito de aplicación de aquel y precisando en los artículos 16 y 17 del Real Decreto Ley 11/2020, la definición de vulnerabilidad económica a efectos de la moratoria hipotecaria y la acreditación de dichas condiciones subjetivas².

El objetivo de la moratoria hipotecaria regulada en el Real Decreto Ley 8/2020 es impedir el vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios por acumulación de impagos de cuotas derivados de la crisis de ingresos generalizada como consecuencia de la gestión del COVID-19³.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 8/2020 (SECCIÓN IV DEL CAPÍTULO I «MEDIDAS DE APOYO A LOS TRABAJADORES, FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES»), TRAS SU REFORMA

1. ÁMBITO OBJETIVO DE APLICACIÓN

En su artículo 7 el Real Decreto Ley 8/2020 señala que la norma regula medidas conducentes a obtener una moratoria de la deuda hipotecaria contraída para alguno de las siguientes finalidades: adquisición de vivienda habitual; adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales, entendiéndose por tales 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; y adquisición de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, remitiendo al artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020.

Este último precepto detalla en relación con los préstamos hipotecarios para adquisición de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler que es preciso que el deudor persona física, propietario y arrendador haya dejado de percibir la renta arrendaticia (*parece que en su totalidad, aunque también cabe pensar que solo en parte por condonación parcial de la misma*) desde la entrada en vigor del estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o bien deje de percibirla *a posteriori* hasta un mes después de la finalización del mismo (o sea, hasta el 20 de julio de 2020)⁴. Es decir, *que el impago de la renta podría iniciarse antes del 20 de julio de 2020, aunque se alargase posteriormente*. Impagos posteriores a tal fecha no se relacionan con la crisis provocada por la epidemia del COVID-19⁵.

La renta arrendaticia se podrá haber dejado de percibir *de facto*, o porque se haya concedido un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta al amparo del artículo 8 del Real Decreto Ley 11/2020 al arrendatario vulnerable por el arrendatario que no es gran tenedor, o bien porque se haya llegado a una novación modificativa del contrato con el arrendatario (vulnerable o no) que prevea el aplazamiento de la deuda arrendaticia, o bien porque el arrendador tenga la condición de gran tenedor (persona física titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 m²) con arreglo al artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020 y haya concedido la moratoria arrendaticia en los términos del artículo 4.2.b) del mismo. También un «gran tenedor» puede ser persona vulnerable en función de las condiciones (p.e., de antigüedad) de los inmuebles cuya titularidad ostenta y puede verse perjudicado gravemente por las moratorias arrendaticias que haya concedido en inmuebles de su propiedad *no gravados con carga hipotecaria* y en *el inmueble de su propiedad que adquirió con garantía hipotecaria con la finalidad de destinarlo a arrendamiento, que es al que se refiere el artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020*. Por otro lado, *de los artículos 16 y 17 del Real Decreto Ley 11/2020, no se deduce que el deudor hipotecario deba tener en exclusiva un determinado número de inmuebles en propiedad. Lo relevante es el cumplimiento de las*

condiciones subjetivas señaladas en el artículo 16 que determinan una coyuntural vulnerabilidad económica⁶.

Los contratos de préstamo hipotecario respecto de los que se solicite la suspensión de las obligaciones deben estar vigentes, o sea pendientes de cumplimiento, a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 8/2020, es decir, a 18 de marzo de 2020 (disposición final novena) sin que se haya declarado ya vencido el préstamo en aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado (art. 8 y 14.1 RD Ley 8/2020)⁷.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de la moratoria hipotecaria (arts. 7 a 16 ter RD Ley 8/2020) los préstamos personales sin garantía hipotecaria, los préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles diversos de los indicados en el artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020 y préstamos hipotecarios sobre inmuebles incluidos en el artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020 pero en los que el deudor hipotecario no reúne los requisitos de vulnerabilidad económica de los artículos 16 y 17 del Real Decreto Ley 11/2020⁸.

2. ÁMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN

De acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto Ley 8/2020, las medidas previstas en relación con la moratoria hipotecaria serán de aplicación a los deudores de los contratos antedichos cuando concurran en los mismos todos los requisitos establecidos en el artículo 16 del Real Decreto Ley 11/2020 en relación con el artículo 9 del Real Decreto Ley 8/2020, determinantes de vulnerabilidad económica⁹.

Las medidas antedichas se aplicarán también a los fiadores y avalistas del deudor principal (y hay que entender también que a los hipotecantes no deudores *ex art. 10 del RD Ley 8/2020*), respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones establecidas para el deudor hipotecario¹⁰.

Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la epidemia del COVID-19, a efectos de la moratoria hipotecaria (regulada en los Reales Decretos Leyes 8/2020 y 11/2020), exigen el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones (art. 16 RD Ley 11/2020 y art. 9 del RD Ley 8/2020).

a) Que el potencial beneficiario (deudor hipotecario con arreglo al art. 19 del RD Ley, fiador, avalista, hipotecante no deudor) pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas, entendiéndose por tal, una caída de al menos un 40 %. Tienen 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.

b) Que el conjunto de los ingresos [netos *ex art. 16.1.c) RD Ley 11/2020*] de los miembros de la unidad familiar no supere en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de tres veces el IPREM mensual. Este límite se incrementa en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar; en 0,15 veces por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental y en 0,1 veces por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. El límite será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo, en el caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral. El límite será de cinco veces el IPREM en el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido

igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral¹¹.

c) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos sea igual o superior al 35 por ciento de los ingresos netos mensuales que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar. En el cálculo del importe de la cuota hipotecaria se tiene en cuenta el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020, es decir la cuota hipotecaria del préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda habitual; la cuota hipotecaria para adquisición de inmuebles afectos a la actividad profesional o empresarial y la cuota hipotecaria para la adquisición de segunda vivienda, en situación actual de alquiler. En cuanto a los gastos y suministros básicos, se incluye el coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios [parece, pues, que los gastos ordinarios de comunidad y derramas extraordinarias en curso o contribuciones al fondo de reserva *ex arts.* 9.1.e), f), 10.2.c) y 17.11 LPH]. Ahora bien, los gastos y suministros básicos a tener en cuenta serán los suministrados en la *vivienda habitual* de la unidad familiar.

d) Que a consecuencia de la emergencia sanitaria, o mejor, de la gestión de la misma, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en *términos de esfuerzo de acceso a la vivienda*. Tanto el Real Decreto Ley 8/2020 [art. 9.1.d)] como el Real Decreto Ley 11/2020 [art. 16.1.d)] hablan de *esfuerzo de acceso a la vivienda*, pero realmente, *el esfuerzo puede referirse al acceso a la propiedad del inmueble afecto a la actividad profesional o empresarial o al acceso a la segunda vivienda en situación de arrendamiento vigente. Ello se desprende de la propia definición de incremento de esfuerzo hipotecario, pues se entiende por tal la multiplicación por al menos 1,3 del total de la carga hipotecaria sobre la renta familiar (entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el art. 19 RD Ley 11/2020)*. Esta interpretación la corrobora también el artículo 9.2.a) del Real Decreto Ley 8/2020.

A los efectos de la moratoria hipotecaria, se entiende por unidad familiar «la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda»¹².

La concurrencia de las anteriores circunstancias se acreditará por el potencial beneficiario mediante la presentación de los documentos a que se refiere el artículo 17.1 del Real Decreto Ley 11/2020. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e) del citado artículo 17.1, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado (art. 17.2 RD Ley 11/2020).

Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el artículo 17 del Real Decreto Ley 11/2020.

«El régimen de acreditación provisional por medio de declaración responsable unida a la solicitud, basta para producir todos los efectos de la moratoria, incluso

la falta de devengo de intereses moratorios, sin que respecto de la suspensión de los mismos se necesite una *acreditación* inicial de vulnerabilidad»¹³.

En cuanto a los acreedores que han de aplicar la moratoria, BALLUGUERA GÓMEZ indica que «no solo están afectados los sujetos a la supervisión del Banco de España, sino, en general, todo tipo de acreedor, incluso los particulares, pero también los profesionales e intermediarios de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito y de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario», lo que deduce de la no distinción del artículo 8 del Real Decreto Ley 8/2020 entre acreedores profesionales y no profesionales. No obstante, la cuestión no es tan clara respecto de los particulares pues el Real Decreto Ley 8/2020, en su artículo 13.1 habla de «entidad acreedora»¹⁴.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL

La moratoria o moratorias (*arg. ex art. 19 RD Ley 11/2020*) podrán solicitarse por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación objetivo y subjetivo del Real Decreto Ley 8/2020 a su acreedor o acreedores (en el caso de que los distintos préstamos hipotecarios hayan sido contratados con entidades financieras diferentes), desde el día siguiente a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 8/2020 (o sea, desde el 19 de marzo de 2020) y *hasta quince días después del fin de la vigencia del Real Decreto Ley 8/2020 (art. 12 RD Ley 8/2020)*¹⁵.

De acuerdo con la disposición final décima, con carácter general, las medidas previstas en el real decreto ley (posibilidad de solicitar la moratoria hipotecaria), *mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma (o sea, hasta el 20 de julio)*. Luego la solicitud de moratoria podrá plantearse de acuerdo con el artículo 12 en relación con la disposición final décima del real decreto ley, *hasta quince días después del 20 de julio, es decir, hasta el 4 de agosto incluido*, salvo que, previa evaluación de la situación, el Gobierno prorrogue la vigencia de la medida mediante real decreto ley, permitiendo la presentación de solicitud de moratoria en fecha posterior¹⁶.

Esta prórroga se ha previsto por el Real Decreto Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, el cual, mediante la disposición final octava modifica la redacción del artículo 12 del Real Decreto Ley 8/2020, que pasa a tener la siguiente redacción: «los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este Real Decreto Ley *podrán solicitar al acreedor, hasta el 29 de septiembre de 2020*, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el artículo 17 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo»¹⁷.

En cuanto a la medida prevista en el artículo 10 del Real Decreto Ley, consistente en que los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica definidos antes puedan exigir que la entidad acreedora del deudor principal agote el patrimonio de este antes de reclamarles la deuda garantizada, *aunque en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión* (sin perjuicio de la aplicación al deudor principal, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas

regulado en el Real Decreto Ley 6/2012), la medida se extiende temporalmente desde el 19 de marzo hasta el 20 de julio de 2020, *al no señalarse un plazo determinado de duración* (arg. ex disposición final décima.1 *in fine* y ex disposición transitoria segunda). Aunque cabe pensar que si el legislador ha querido que la moratoria pueda solicitarse hasta el 29 de septiembre de 2020, quizás su voluntad, aunque no haya establecido nada expresamente al respecto, es que la medida de oposición a la ejecución sobre la vivienda habitual del fiador o del hipotecante no deudor pueda hacerse efectiva también hasta esa fecha.

III. MEDIDAS REGULADAS EN LA SECCIÓN IV, CAPÍTULO I, DEL REAL DECRETO LEY 8/2020

1. MORATORIA HIPOTECARIA

Como señala el artículo 12 del Real Decreto Ley 8/2020 y el artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de aquel, podrán solicitar al acreedor una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales y de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario, persona física y propietario y arrendador haya dejado de percibir la renta arrendaticia en los términos explicados antes.

Comunicada la solicitud de moratoria y acreditada la situación de vulnerabilidad económica a la entidad acreedora, esta procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días. La aplicación de la suspensión de las obligaciones contractuales no requerirá de acuerdo entre las partes para que surta efecto ni de novación contractual alguna (art. 13.3 RD Ley 8/2020 y arg. ex art. 24.2 RD Ley 11/2020)¹⁸.

Durante el periodo de vigencia de la suspensión, el acreedor no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente o en un porcentaje (art. 14.2 RD Ley 8/2020). Es decir, los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará como consecuencia de la suspensión por el tiempo de duración de esta, *sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. Durante el periodo de suspensión tampoco se devengará interés alguno, ni remuneratorio, ni moratorio* (art. 15 RD Ley 8/2020 y arg. ex art. 25 RD Ley 11/2020)¹⁹.

La moratoria pretende impedir el vencimiento anticipado de la obligación y la apertura de la ejecución hipotecaria. Su duración será de tres meses desde la implementación (art. 14.1 en relación con el art. 13. 1 y 2 RD Ley 8/2020), si bien dicha duración podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros. También puede ser prorrogada por las partes mediante acuerdo, en caso de alcanzarse una novación del contrato²⁰.

Durante dicho plazo se inaplicará la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constara en el contrato de préstamo hipotecario (art. 14.1 RD Ley 8/2020), lo que parece implicar que *la moratoria puede solicitarla también quien ya estuviese en mora de alguna cuota* (pese a que la cuestión es discutida doctrinalmente). *No será aplicable si la entidad acreedora hubiera dado ya por vencido anticipadamente el préstamo hipotecario.*

En este sentido señala MARTÍN FUSTER que *en relación con préstamos que ya se han dado por vencidos o resueltos antes de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 8/2020*, se haya iniciado o no la ejecución, no cabría aplicar la moratoria hipotecaria (art. 8 en relación con art. 14.1 RD Ley 8/2020), por lo que podría producirse la ejecución hipotecaria. En cambio, tratándose de préstamos en los que *el deudor hipotecario ha dejado de pagar un número de cuotas que habilita para ejercitar el vencimiento anticipado según el artículo 24 de la Ley 5/2019*, mientras «el acreedor no realice el requerimiento del artículo 24.1.c) y el anuncio de que reclamará el total de la deuda», como el préstamo no está aún vencido, si se reuniesen los requisitos del Real Decreto Ley 8/2020, sí sería aplicable la moratoria hipotecaria, «por lo que las obligaciones de pago quedarían en suspenso, y, en virtud del artículo 14, no podría aplicarse la cláusula de vencimiento anticipado, aun cuando con anterioridad a dicha moratoria podría haberse producido». «Una vez transcurrido el tiempo moratorio concedido,... la entidad, si se siguen cumpliendo los requisitos del artículo 24 de la Ley 5/2019, podría ejercitar dicho vencimiento anticipado...». *En relación con préstamos hipotecarios en los que el deudor ha dejado de pagar algunas cuotas, pero sin cumplir los requisitos del artículo 24 de la Ley 5/2019*, «parece claro que si se cumplen los requisitos para solicitar la moratoria, la deuda estará suspendida, sin que las futuras cuotas no abonadas dentro de dicho periodo de la moratoria se tengan en consideración para el cómputo de impagos que fija el artículo 24. Una vez superado el periodo de la moratoria, solo las cuotas impagadas con anterioridad a la misma se seguirán teniendo en consideración, a efectos de alcanzar el mínimo de cuotas que fija el mencionado artículo 24, que deberá completarse con futuros impagos. No existe causa legal que permita... no tener en consideración los impagos anteriores, ya que,... los mismos son incumplimientos de los que sí responde el prestatario con todas sus consecuencias, al no deberse a esta situación excepcional»²¹.

BALLUGUERA GÓMEZ, en cambio, mantiene una opinión distinta. Y así indica: «otra cuestión [es]... si puede el deudor en mora, pero en situación de vulnerabilidad, pedir la moratoria, la respuesta es no. Lo impiden los artículos 1096, 1101 y 1182 Código civil, el primero porque el deudor moroso debe soportar las consecuencias del caso fortuito, en este caso la pandemia; el segundo porque el moroso está sujeto a la indemnización de daños y perjuicios y esta, según el artículo 1108 Código civil, son los intereses de demora; y el artículo 1182 impide al deudor acogerse a la extinción de la obligación cuando se hallare constituido en mora.

A ello se le añade que habiéndose vuelto bilateral el préstamo, incumpliendo el deudor sus obligaciones no puede poner en mora al acreedor, en concreto, no podrá pedir el deudor moroso al acreedor que cumpla las obligaciones derivada de la moratoria hipotecaria legal»²².

A pesar de estos argumentos, creo que el legislador ha querido conceder la moratoria legal incluso al deudor moroso. Lo contrario no tendría sentido viendo el plazo de la moratoria (3 meses ampliables), que lo único que impedirían es que el deudor cumpliera (hasta la fecha en que se implementa) fuera considerado moroso durante dichos tres meses para el caso de no poder hacer frente a las cuotas durante tal periodo, pero no impedirían de por sí el vencimiento anticipado del préstamo, que el artículo 24 Ley 5/2019, en relación con la disposición transitoria primera.4, sitúa en un incumplimiento de 12 o 15 mensualidades, cuando es la razón de ser de la norma. Parece claro, pues, que la moratoria viene a impedir un vencimiento anticipado «en curso», dando un margen también al

deudor que ya atravesaba dificultades antes de la epidemia, agravadas ahora por la gestión de la misma.

Y si bien cabe considerar que el legislador piensa en los contratos de préstamo hipotecario sujetos a la Ley 1/2013 y en la redacción que esta norma dio al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual cabía el pacto de vencimiento anticipado por impago de tres mensualidades, lo cierto es que hay que tener en cuenta la disposición transitoria primera. 4 de la Ley 5/2019, que sustituye para los contratos firmados antes de su entrada en vigor (16 de junio de 2019) en los que no se hubiese producido el vencimiento anticipado en dicha fecha, la cláusula contractual por el contenido del artículo 24 de la Ley 5/2019. Lo que confirma la interpretación que sostenemos.

Aunque la aplicación de la suspensión de obligaciones no requiere de acuerdo entre las partes ni de novación contractual alguna, para que la ampliación del plazo consecuencia de la misma surta efectos frente a terceros deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad (art. 12 de la LH). La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos, es decir, les perjudicará, aunque no cuente con el consentimiento de estos.

Terminada la moratoria hipotecaria, si el deudor no recupera la situación anterior a la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, podría procederse a la reestructuración de la deuda hipotecaria con arreglo al Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos²³.

En cuanto a la devolución de las cuotas que se han dejado de pagar durante la suspensión, de acuerdo con los artículos 24.2 y 25.2 y 3 del Real Decreto Ley 11/2020 y 13.3 y 14.1 del Real Decreto Ley 8/2020, el tiempo de vigencia de la moratoria «es como si a efectos de la amortización del préstamo no hubiera pasado y la vida del préstamo se reanudara transcurrida la moratoria en el punto donde quedó, con la única excepción de que el plazo de duración del crédito se ampliará en un tiempo igual al de duración de la moratoria. Sin embargo, esta solución simple, no es la única y puede ser sustituida por otras si media acuerdo [novación] entre las partes»²⁴. Es decir, la vida del préstamo se reanuda abonándose primeramente las cuotas sucesivamente suspendidas y desplazándose las restantes el número de meses correspondiente.

2. NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El artículo 13.4 del Real Decreto Ley 8/2020 prevé que prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria puedan acordar una novación modificativa del clausulado del contrato que vaya más allá de la mera suspensión prevista en el artículo 13.2 y 13.3. En todo caso, dicha novación modificativa deberá incorporar, además de los aspectos que las partes pacten, la suspensión de obligaciones impuesta por el Real Decreto Ley 8/2020 y solicitada por el deudor como contenido obligatorio, así como la no aplicación de interés moratorio por el periodo de vigencia de la moratoria (art. 15 RD Ley 8/2020)²⁵.

De acuerdo con la redacción dada al artículo 13 del Real Decreto Ley 8/2020 por el Real Decreto Ley 26/2020 (BOE 8 julio de 2020) «cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor

recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, *suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en que finalice aquella*» (art. 13.5 RD Ley 8/2020).

A los efectos del artículo 13 del Real Decreto Ley 8/2020, «se entenderá por moratoria legal la regulada en los artículos 13.3, 14 y 15 de este Real Decreto Ley» y se entenderá por moratoria convencional «la regulada en los artículos 7 y 8 del Real Decreto Ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19»²⁶.

3. POSIBILIDAD DE HACER EFECTIVO EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN AUNQUE SE HUBIERA RENUNCIADO AL MISMO

Los fiadores y avalistas que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica explicados podrán exigir que la entidad acreedora (que, por ejemplo, ha verificado una ejecución hipotecaria contra el deudor principal y se encuentra en la situación descrita en el artículo 579.1 de la LEC), agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada sobre su vivienda familiar, aunque en el contrato hubieran renunciado al beneficio de excusión (arts. 8.2 y 10 RD Ley 8/2020)²⁷.

Igualmente, si la entidad acreedora, ante una fianza solidaria, abre ejecución directamente contra el patrimonio del fiador, podrá este hacer uso del artículo 10 del Real Decreto Ley 8/2020 en relación con el artículo 8.2.

En cuanto al hipotecante no deudor que hubiese hipotecado su vivienda familiar en garantía de deuda ajena, caso de que venciere anticipadamente el crédito del deudor durante la vigencia de las medidas del Real Decreto Ley 8/2020 (o sea, hasta el 20 de julio de 2020 [*arg. ex* disposición final décima.1 *in fine* y *ex* disposición transitoria segunda]), podrá exigir igualmente que no se despache ejecución hipotecaria contra su vivienda familiar hipotecada, mientras no se hubiese agotado el patrimonio del deudor para la reclamación de la deuda.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, al deudor principal, del Código de Buenas Prácticas.

Estas medidas se aplicarán durante el plazo de vigencia indicado antes, siendo imprescindible que fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores cumplan con los requisitos de vulnerabilidad económica. Es decir, para ser potencial beneficiario de estas medidas será preciso también que se esté haciendo frente a una deuda hipotecaria propia conforme al artículo 19.2 del Real Decreto Ley 11/2020²⁸.

Pero también podrían el fiador o avalista o el hipotecante no deudor hacer uso de las medidas del artículo 10 del Real Decreto Ley 8/2020 siempre que aun no teniendo contraída deuda hipotecaria con arreglo al artículo 19.2 del Real Decreto Ley 11/2020, los gastos y suministros básicos de su vivienda familiar representen cantidad igual o superior al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar [entendiendo por tales los descritos en el art. 16.1.c) del RD Ley 11/2020] y siempre que a consecuencia de la emergencia sanitaria dicho gasto por suministros básicos represente una multiplicación de al menos 1,3 del esfuerzo de mantenimiento de la titularidad de su vivienda sobre la renta familiar.

Es decir, por un lado, fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores podrán hacer uso de la moratoria hipotecaria en relación con los préstamos hipotecarios del artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020 de los que sean deudores y por otro

lado podrán paralizar la ejecución iniciada o que se inicie tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 8/2020, contra su vivienda familiar, por deuda ajena, siempre que acrediten con arreglo a los artículos 11 del Real Decreto Ley 8/2020 y 17 del Real Decreto Ley 11/2020 las circunstancias de vulnerabilidad económica y nos encontremos en el plazo comprendido entre el 19 de marzo de 2020 y el 20 de julio de 2020^{29, 30}.

IV. FORMALIZACIÓN DE LA MORATORIA

De acuerdo con el artículo 16 ter, apartado segundo, del Real Decreto Ley 8/2020, incorporado por la disposición final primera.7 del Real Decreto Ley 11/2020, «durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse las escrituras públicas a que se refiere el artículo 13. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la moratoria, que deberá aplicarse en el plazo máximo de 15 días conforme al artículo 13.1, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura pública».

Este precepto ha sido derogado por la disposición derogatoria única del Real Decreto Ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19, con efectos desde el 28 de mayo de 2020³¹. Por lo tanto, desde dicha fecha, la formalización en escritura pública es posible.

La formalización tiene carácter obligatorio. De acuerdo con el artículo 13.3 Real Decreto Ley 8/2020 «la aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, *pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad*».

Como señala AMERIGO ALONSO, «a pesar de ello, el artículo 16 bis del Real Decreto Ley 8/2020, al enumerar los datos que las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España deben remitir diariamente a esta autoridad, distingue entre el número de suspensiones concedidas y el número de préstamos en los que el deudor solicita que se documente la suspensión en escritura notarial. No resulta sencillo entender esta distinción, en la medida en que ambas cifras deberían coincidir, considerando que el artículo 13.3 de la misma norma impone que la moratoria hipotecaria se formalice en escritura pública, sin que ello dependa de la solicitud de documentación del deudor»³².

Resulta lógico que la formalización en escritura pública se conceptúe como obligatoria para la posterior publicidad registral y consiguiente efecto de oponibilidad a tercero, con evitación del surgimiento de un tercero hipotecario, dado que el artículo 144 de la Ley Hipotecaria preceptúa que «todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos».

Por otro lado, la inscripción registral también es necesaria para poder perjudicar al tercer poseedor de finca hipotecada (arts. 12 y 114 LH).

En cuanto al régimen arancelario, con arreglo al artículo 16 ter, apartado 1, del Real Decreto Ley 8/2020, «los derechos arancelarios notariales y registrales

derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal en los términos del apartado 3 del artículo 13 y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario en los supuestos del apartado 4 del artículo 13, *serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en un 50 por ciento» en los términos indicados en el precepto.*

Por su parte, la disposición adicional decimoquinta del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo ha establecido *la obligación unilateral de la entidad acreedora de la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión de obligaciones prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto Ley 8/2020* (o sea, de la moratoria legal), a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad. En otras palabras, «se ha previsto el otorgamiento unilateral por el acreedor de los instrumentos notariales en que se formalice la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal»³³.

Esta obligación existe respecto de cualquier solicitud de moratoria presentada al amparo del citado artículo 13.3 del Real Decreto Ley 8/2020 aun cuando la solicitud del acreedor o incluso su aceptación por la entidad acreedora se hubieran producido con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 15/2020 (que tuvo lugar el 23 de abril de 2020 *ex* disposición final decimotercera).

El notario facilitará gratuitamente al deudor una copia simple del instrumento notarial en el que se eleve unilateralmente a público la moratoria legal concedida. El otorgamiento del mismo no estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario, «por lo que no será preciso el otorgamiento del acta notarial previa. Ello guarda coherencia con el hecho de que el prestatario no participe en el otorgamiento del instrumento notarial». El otorgamiento unilateral por el acreedor del instrumento público «no rige para las novaciones en sentido estricto que se acuerden entre las partes... pues ante la libertad que rige en estas últimas es necesaria la presencia de prestamista y prestatario para la elevación a instrumento público»³⁴.

Como señala BALLUGUERA GÓMEZ, en caso de novación «la formalización comprenderá el acuerdo mismo, la suspensión de obligaciones y el no devengo de intereses. Si se trata de hipotecas residenciales será necesario también el depósito previo de las condiciones generales del acuerdo en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, la entrega de la FEIN, oferta vinculante y proyecto de escritura y acta notarial de transparencia material, además el acreedor deberá informar» de todos los extremos referentes a la moratoria legal (que es contenido mínimo imprescindible del acuerdo como se ha indicado antes), es decir, «fecha de inicio de su aplicación, duración, cantidades que comprende, suspensión del pago de cuotas, no devengo de intereses, suspensión del cómputo de cuotas impagadas para el vencimiento anticipado, modo de devolver al cese de la moratoria las cantidades comprendidas en la misma»³⁵.

Igualmente, para la novación, si la hipoteca no estuviese bajo el ámbito de la Ley 5/2019, «en lugar de aplicar las reglas de transparencia de la Ley 5/2019 ... se aplicarán las obligaciones legales de transparencia de la normativa sectorial bancaria y la OEH 2899/2011, el control de transparencia registral deberá centrarse en comprobar que el notario haga constar que FIPER y oferta vinculante se han entregado al cliente, que el notario haya tenido el proyecto de escritura con la antelación debida a disposición del mismo y que consten, en su caso, las discrepancias entre el documento precontractual y el contenido de la escritura»³⁶.

En relación con la inscripción, el artículo 13.3 del Real Decreto Ley 8/2020 señala: «la aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni

novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. *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*». Señala BALLUGUERA GÓMEZ que «se confirma así una regla importante en punto al rango hipotecario, las novaciones no alteran el rango de la hipoteca aunque los titulares intermedios no presten su consentimiento, con lo que se consolida una línea expresada en múltiples resoluciones de la DGRN como la de 26 de octubre de 2016, donde se considera que la novación modificativa de la hipoteca solo *excepcionalmente* produce la pérdida del rango hipotecario, a saber, en caso de ampliación del capital del préstamo con ampliación de la responsabilidad hipotecaria o con ampliación del plazo y, solo, por el incremento del capital. La moratoria hipotecaria no se encuentra en ninguno de esos casos»³⁷.

V. CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA POR EL DEUDOR DE LAS MEDIDAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA INMOBILIARIA

De acuerdo con el artículo 16 del Real Decreto Ley 8/2020, el deudor hipotecario que se hubiese beneficiado de la moratoria hipotecaria sin reunir los requisitos de vulnerabilidad económica que hemos detallado antes (art. 9 RD Ley 8/2011 y art. 16 RD Ley 11/2020), será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir y de los gastos generados por la aplicación de las medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

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 incurrirá en responsabilidad el deudor que deliberadamente busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de la moratoria hipotecaria. Esta circunstancia deberá acreditarse por la entidad acreedora.

VI. RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD ACREEDORA POR INAPLICACIÓN DE LA MORATORIA

En lo que se refiere a la responsabilidad de la entidad acreedora en relación con la concesión de la moratoria hipotecaria, el artículo 16.bis del Real Decreto Ley 8/2020 regula la información (referida al día hábil precedente) que las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España deben remitir cada día hábil a dicha Autoridad, entre la que se encuentra el número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores y el número de suspensiones concedidas y de beneficiarios de la suspensión. Por otro lado, el artículo 16.bis del Real Decreto Ley 8/2020 señala que «los artículos 7 a 16 [del RD Ley 8/2020] y el apartado primero de este artículo tendrá la consideración de normas de ordenación y disciplina a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito», por lo que el acreedor incumplidor, como señala BALLUGUERA GÓMEZ, «cuando sea entidad de crédito, estará sujeto a las mismas»³⁸.

MARTÍN FUSTER «echa en falta que se establezca la obligación de las entidades de poner en conocimiento de sus clientes la existencia de estas medidas [reguladas en el RD Ley 8/2020] tan pronto tenga conocimiento de las dificultades de pago, y, en todo caso, y tras el primer impago, obligación que sí se estableció en el Código de Buenas Prácticas en el Real Decreto Ley 6/2012» y se plantea «qué ocurre cuando la entidad, debiendo aplicar estas medidas, ha seguido requiriendo las cuotas, y planteado el correspondiente procedimiento judicial de ejecución hipotecaria usando la cláusula de vencimiento anticipado», ya que el sistema hipotecario español tiene un sistema muy tasado de causas de oposición (art. 695 LEC). No obstante, dada la STJUE de 14 de marzo de 2013 entiende que debería hacerse una interpretación flexible y alegar como motivo de oposición la *inexigibilidad de la deuda*, a través del artículo 559 LEC lo que impediría la continuación del procedimiento de ejecución³⁹.

En cuanto a BALLUGUERA GÓMEZ, considera que aunque el Real Decreto Ley 8/2020 no contiene norma alguna semejante al artículo 16 sobre responsabilidad del acreedor que incumple las normas de la moratoria (así, que no la aplica pese a haber una solicitud válida del deudor), «en ese caso, además de que deberá indemnizar al deudor los daños y perjuicios producidos, el acreedor incumple una obligación legal y contractual lo que... *le impide al acreedor poner en mora al deudor en la hipoteca sobre la que verse su solicitud*, hasta que el acreedor cumpla lo que le incumbe. O sea que todo termina en una moratoria, la legal, u otra»⁴⁰.

VII. CONCLUSIONES

I. El fin de la norma es impedir durante la moratoria hipotecaria el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, pudiendo por lo tanto aplicarse a préstamos en los que el deudor ya haya incurrido en algún impago, siempre que se solicite *hasta el 29 de septiembre incluido*, fecha límite para la *solicitud de moratoria* salvo que, previa evaluación de la situación, el Gobierno prorrogue la vigencia de la medida mediante real decreto ley, *permitiendo la presentación de solicitud de moratoria en fecha posterior*.

II. El plazo de vigencia de la moratoria hipotecaria será de tres meses, salvo que se amplíe por Acuerdo del Consejo de Ministros o se alcance una novación.

III. Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores, pueden acudir a la moratoria hipotecaria por los préstamos hipotecarios contraídos por deudas propias pero, al mismo tiempo, pueden impedir la ejecución de su *vivienda familiar* desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 8/2020, el 19 de marzo de 2020, y hasta el 20 de julio de 2020, o sea, hasta un mes después del fin del estado de alarma (plazo fijado con carácter general en el real decreto ley para la vigencia de medidas que no tienen plazo determinado de duración), por las deudas ajenas que garanticen (con fianza o hipoteca) siempre que concurren en ellos las circunstancias de vulnerabilidad económica previstas en el Real Decreto Ley 8/2020 y concretadas por el Real Decreto Ley 11/2020.

VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STJUE de 14 de marzo de 2013
- STS núm. 3/2020, de 8 de enero de 2020
- STS núm. 463/2019, de 11 de septiembre de 2019

IX. BIBLIOGRAFÍA

- AMERIGO ALONSO, J. (2020). ¿Cómo habrá de formalizarse la moratoria de los préstamos a consecuencia del COVID-19? *Diario La Ley*, núm., 9623, 29 de abril de 2020, 1-10.
- BALLUGUERA GÓMEZ, C. (2020) (1). Visión rápida de algunas dudas sobre la moratoria hipotecaria por coronavirus. *Revista de Derecho vLex*, núm. 191, abril 2020, 1-15.
- (2020) (2). Moratoria hipotecaria sectorial por coronavirus. *Revista de Derecho vLex*, núm. 194, julio 2020, 1-21.
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2016). El Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas hipotecarias tras la Ley 25/2015, de mecanismo de segunda oportunidad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 757, 2960-2983.
- (2019). Breve introducción a la nueva Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 776, 3127-3154.
- (2020) (1). El vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios tras la STJUE de 26 de marzo de 2019 y la STS de 11 de septiembre de 2019. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 777, 589-621.
- (2020) (2). Arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm., 780, 2430-2455.
- LORENTE HOWELL, J.L. (2020). Moratoria para el pago de las deudas hipotecarias con ocasión del COVID-19. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 962/2020, 1-2 (BIB 2020/12304).
- MARTÍN FUSTER, J. (2020). Suspensión del pago del préstamo hipotecario a causa del Coronavirus: Supuestos dentro y fuera del ámbito del Real Decreto Ley 8/2020 y problemas prácticos. *Diario La Ley*, núm. 9602, 26 de marzo de 2020, 1-19.
- MARTÍNEZ DE SANTOS, A. (2020). ¿Ha introducido el RDL 8/2020 de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 un nuevo motivo de oposición a la ejecución? *Diario La Ley*, núm. 9611, 13 de abril de 2020, 1-7.
- ROLDÁN AGUIRRE, I. (2020). Medidas para la reestructuración de la deuda, con o sin garantía de hipoteca inmobiliaria, y «leasing» afectados COVID-19. *Aranzadi digital*, núm. 1/2020, 1-4 (BIB La 2020/9614).

NOTAS

¹ Realizado en el marco del Proyecto de Investigación DER 2017-83321-P, «Tutela de los consumidores y clientes de servicios Fintech», dirigido por la Profª. Dra. Matilde CUENA CASAS.

² «Una lectura detenida del Real Decreto Ley 8/2020 pone de manifiesto la exigüidad y falta de concreción sobre algunos aspectos clave que la norma regula... Así, del texto del Real Decreto Ley 8/2020 no terminan de quedar claras algunas cuestiones. De entre ellas, por ejemplo, el ámbito de aplicación de la moratoria; si las circunstancias para que se pueda apreciar la situación de vulnerabilidad económica de un deudor hipotecario deben apreciarse de manera cumulativa o pueden darse de forma alternativa; la duración o la manera de solicitar la moratoria; la manera en que deben informar las entidades al Banco de España, entre otras» ...algunas de estas cuestiones han sido resueltas en el articulado del... Real Decreto Ley 11/2020... Por ejemplo, se ha concretado —y ampliado— el ámbito de aplicación de la moratoria a los préstamos hipotecarios destinados a adquisición de vivienda habitual, de locales afectos a la actividad económica del autónomo en situación de vulnerabilidad y a aquellos préstamos destinados a la adquisición de viviendas distintas de la habitual que están alquiladas y por las cuales el deudor ha dejado de percibir la renta a causa de la crisis sanitaria. También, por otro lado, se ha especificado textualmente que las condiciones para apreciar la vulnerabilidad económica del deudor han de darse «conjuntamente»... también da respuesta a una de las cuestiones más relevantes que se había dejado en el aire con la anterior redacción: la duración de la moratoria, que ahora se concreta en 3 meses ampliables por Acuerdo del Consejo de Ministros» (LORENTE HOWELL, 2020, 1-2). El Real Decreto Ley 8/2020 es un trasunto del Real Decreto Ley 6/2012 pero modificando su finalidad, consistente ahora en imponer una moratoria de la deuda hipotecaria [no automática o *ex lege*, sino siempre que la solicite el deudor] relativa a la adquisición de la vivienda habitual de quienes padecían extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19» (MARTÍNEZ DE SANTOS, 2020, 2).

³ Sobre el vencimiento anticipado, *vid.* JIMÉNEZ PARÍS, 2020 (1) y STS de 11 de septiembre de 2019 y 8 de enero de 2020.

⁴ La finalización del estado de alarma se ha producido en la hora 24 del día 20 de junio, iniciándose el día 21 de junio de 2020 con el estado de alarma ya levantado. Así se deduce del artículo 2 del Real Decreto 555/2020, de 5 de junio, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que señala: «La prórroga establecida en este real decreto se extenderá desde las 00:00 horas del día 7 de junio de 2020 hasta las 00:00 horas del día 21 de junio de 2020, y se someterá a las mismas condiciones establecidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y en las disposiciones que lo modifican, aplican y desarrollan, sin perjuicio de lo que se establece en los artículos siguientes». El Estado de alarma estuvo vigente desde el 14 de marzo de 2020, ex disposición final tercera Real Decreto 463/2020, que señalaba «el presente real decreto entrará en vigor en el momento de su publicación en el Boletín Oficial del Estado», lo que tuvo lugar el 14 de marzo de 2020.

⁵ Real Decreto Ley 11/2020, artículo 19. Moratoria de deuda hipotecaria. «La deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios a los que se refieren los artículos 7 a 16 ter del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, serán la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de: a) La vivienda habitual. b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1. c) *Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo*».

⁶ Sobre arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma, *vid.* JIMÉNEZ PARÍS, 2020.

⁷ Real Decreto Ley 8/2020. Disposición final novena. Entrada en vigor. «Este real decreto ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado». (BOE 18 de marzo de 2020).

⁸ Cfr., MARTÍN FUSTER, 2020, 4.

⁹ Real Decreto Ley 8/2020. Artículo 8. Ámbito de aplicación de la moratoria de deuda hipotecaria. 1. Las medidas previstas en este real decreto ley para la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria vigentes a la fecha de entrada en vigor de este real decreto ley cuya finalidad fuera la adquisición de vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales se aplicarán a dichos contratos *cuando concurran en el deudor todos los requisitos establecidos en el artículo 16 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, para entender que está dentro de los supuestos de vulnerabilidad económica*. 2. Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario».

¹⁰ Real Decreto Ley 8/2020. Artículo 10. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores. «Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión».

¹¹ El IPREM mensual en 2020 se encuentra en 537,84 euros (<http://www.iprem.com.es/>)

¹² De acuerdo con el precepto legal, como el cónyuge separado legalmente o divorciado no forma parte de la unidad familiar, los ingresos de este no cuentan a efectos de determinar si el deudor hipotecario con hijos a su cargo (tiene su custodia) alcanza o no el límite de tres veces el IPREM mensual. De lo cual resulta que los hijos de familias estructuradas (numerosas o no) y cuyos padres superen el límite del IPREM (aunque sea por pequeña diferencia) quedan fuera de las ayudas previstas en el Real Decreto Ley 8/2020 *en clara discriminación negativa respecto de los hijos de familias desestructuradas*. También queda discriminado el deudor hipotecario en igual estado civil de soltero que los integrantes de la pareja de hecho inscrita pero sin esta, cuyos ingresos pueden no alcanzar tres veces el IPREM mensual, quedando, sin embargo, fuera del ámbito de aplicación de la moratoria. La norma fomenta así tanto la huida del matrimonio al conceder a las parejas de hecho beneficios propios de la condición de casado, como la configuración de parejas de hecho, lo que no parece razonable siendo la sociedad comunidad de sociedades matrimoniales y no de mónadas individuales.

¹³ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 4.

¹⁴ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 2.

¹⁵ Real Decreto Ley 8/2020. Disposición transitoria segunda. Comienzo de la moratoria. «Las solicitudes de moratoria a la que se refiere el artículo 12 podrán presentarse desde el día siguiente a la entrada en vigor del presente real decreto ley. Dicha solicitud supone la aplicación de los artículos 15 y 16 de este real decreto ley».

¹⁶ Real Decreto Ley 8/2020. Artículo 12. *Solicitud de moratoria*. «Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto ley podrán solicitar del acreedor, hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto ley, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Los deudores acompañarán junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo». Disposición final décima. *Vigencia*. «1. Con carácter general, las medidas previstas en el presente real decreto ley mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante lo anterior, aquellas medidas previstas en este Real Decreto Ley que tienen un plazo de duración determinado se sujetarán al mismo. Sin perjuicio de lo anterior la vigencia de las medidas previstas en este real decreto ley, previa evaluación de la situación, se podrá prorrogar por el Gobierno mediante real decreto ley». En este sentido indica AMÉRIGO ALONSO que «la concesión de la moratoria es rogada para su

beneficiario, quien puede solicitarla hasta transcurrido un mes y quince días desde el fin del estado de alarma» (AMÉRIGO ALONSO, 2020, 3). «Así resulta del juego del artículo 12 del Real Decreto Ley 8/2020 (que sitúa el término del plazo en el decimoquinto día posterior del fin de la vigencia de esta norma) y su disposición final décima (conforme a la cual, con carácter general, las medidas previstas por el legislador de urgencia mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma)» (AMÉRIGO ALONSO, 2020, nota 2).

¹⁷ El Real Decreto Ley 26/2020, de 7 de julio (BOE 8 de julio de 2020) ha entrado en vigor el 9 de julio de 2020 (disposición final decimosexta).

¹⁸ Real Decreto Ley 8/2020. Artículo 13. Concesión de la moratoria. «1. Una vez realizada la solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 de este real decreto ley, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días»... «3. La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. 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». Real Decreto Ley 11/2020. Artículo 24. Concesión de la suspensión. «1. Una vez realizada la solicitud de la suspensión a la que se refiere el artículo 23 de este real decreto ley y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria. 2. Al igual que en la moratoria de los préstamos hipotecarios regulada en los artículos 7 a 16 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, la aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna ...». Por implementación se entiende que la entidad acreedora debe dar una respuesta positiva a la solicitud (Cfr., MARTÍNEZ DE SANTOS, 2020, 4). La moratoria es obligatoria para el prestamista, de modo que concurriendo las condiciones subjetivas, «el acreedor viene obligado a implementar la suspensión de la deuda dentro de los quince días siguientes a la solicitud (art. 13.1 del Real Decreto Ley 8/2020)» (AMÉRIGO ALONSO, 2020, 3).

¹⁹ Real Decreto Ley 8/2020. Artículo 14. Efectos de la moratoria. «1. La solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria. La duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros. 2. Durante el periodo de vigencia de la moratoria a la que se refiere el presente capítulo la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje. Tampoco se devengarán intereses». Artículo 15. Inaplicación de intereses moratorios. 1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en los supuestos de vulnerabilidad económica prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, no se permitirá la aplicación de interés moratorio por el periodo de vigencia de la moratoria. 2. Esta inaplicabilidad de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto ley». Real Decreto Ley 11/2020. Artículo 25. Efectos de la suspensión [de obligaciones derivadas de contratos de crédito sin garantía hipotecaria]. «1. Durante el periodo de vigencia de la suspensión: a) el acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente. b) No se devengarán ningún tipo de intereses ni ordinarios, ni de demora. 2. La fecha de vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. ...» Preceptos relativos a la moratoria de préstamos no hipotecarios pueden aplicarse análogamente a la moratoria hipotecaria (BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 7). En relación con los intereses remuneratorios BALLUGUERA GÓMEZ considera sobre la base del artículo 25.1.a) del Real Decreto Ley 11/2020, que los intereses remuneratorios correspondientes al periodo de la moratoria no se suspenden para exigirse de nuevo cuando pase la moratoria, sino que se condonan (BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 6). En mi opinión,

si hay moratoria y las cuotas suspendidas no cuentan a efectos de vencimiento anticipado, *no tiene sentido que durante estos tres meses se devenguen unos intereses remuneratorios reclamables a posteriori ya que ese lapso temporal no cuenta como plazo del préstamo*. Pero las cuotas cuyo vencimiento se ha suspendido, una vez levantada la moratoria, son reclamables íntegramente por la entidad acreedora tanto en cuanto a la parte de capital como en cuanto a la parte de intereses remuneratorios que la integre.

²⁰ Cfr., BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 1.

²¹ MARTÍN FUSTER, 2020, 13-15. Ley 5/2019. Artículo 24. Vencimiento anticipado. 1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos: a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses. b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos: i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al pago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses. ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al pago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses. c) *Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo*. 2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario. Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes. 1. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. 2. No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente. ... 4. *Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24 de esta Ley, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él*. Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no». La Ley 5/2019 entró en vigor el 16 de junio de 2019, de acuerdo con su disposición final decimosexta. La STS (Pleno) de 11 de septiembre de 2019 ha considerado que la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado (incorporada en contratos celebrados antes del 16 de junio de 2019) conlleva la nulidad del contrato de préstamo hipotecario en su totalidad al afectar a la causa del mismo (que devendría inexistente), de modo que el contrato residual respondería a una naturaleza y finalidad diversa a la que pretendieron inicialmente las partes. Conllevando dicha nulidad efectos perjudiciales para el consumidor (al impedir tramitar el procedimiento de ejecución hipotecaria, que comporta beneficios de orden procesal y material para el consumidor), el contrato debería integrarse para permitir su subsistencia y la del título ejecutivo con la redacción que la Ley 5/2019 ha dado al artículo 693.2 LEC, que remite al artículo 24 de aquella ley. Partiendo de estas premisas el Tribunal Supremo establece una serie de criterios orientativos de actuación para los tribunales inferiores una vez apreciada la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado. Tratándose de procedimientos de ejecución en los que el vencimiento anticipado tuvo lugar antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en aplicación de una cláusula nula, deben sobreseerse. Aquellos procedimientos en que se dio por vencido el préstamo en aplicación de una cláusula nula,

tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, deben sobreseerse si el incumplimiento del deudor no reviste los requisitos de gravedad y proporcionalidad a los que se refirió la STJUE de 14 de marzo de 2013. Si revistiese la gravedad prevista en el artículo 24 Ley 5/2019 en relación con el artículo 693.2 LEC, en redacción dada por Ley 5/2019, el procedimiento puede continuar. Si se dictase auto de sobreseimiento en uno u otro caso, el auto no surte efectos de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada en la aplicación no de una cláusula nula sino de la disposición legal con la que se integra el contrato en beneficio del consumidor (art. 24 Ley 5/2019, a pesar de la disposición transitoria primera.4, que se utiliza para integrar contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido en virtud de una cláusula nula antes del 16 de junio de 2019). En la STS de 8 de enero de 2020, el Tribunal Supremo reitera que «para evitar una nulidad del contrato que exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, podría sustituirse la cláusula anulada por la aplicación del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil —como expresamente indican las resoluciones del TJUE de 26 de marzo de 2019 y 3 de julio de 2019, especialmente el auto de esta última fecha recaído en el asunto 486/2016—. Pero no en su literalidad, sino conforme a la interpretación de dicho precepto que ya habíamos hecho en las sentencias 705/2015, de 23 de diciembre, y 79/2016, de 18 de febrero. Es decir, que los tribunales deberán valorar en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de la esencialidad de la obligación incumplida y la gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo».

²² BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 7.

²³ MARTÍN FUSTER, 2020, 5. Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo. Artículo 1. Este real decreto ley tiene por objeto establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria. Artículo 2. Las medidas previstas en este real decreto ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizado con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente. Las medidas previstas en este real decreto ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario». *Vid.*, JIMÉNEZ PARIS, 2016.

²⁴ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 8-9.

²⁵ Real Decreto Ley 8/2020. Artículo 13. Concesión de la moratoria. ...«4. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión a la que se refiere el artículo 13, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión».

²⁶ BOE, 27 de mayo de 2020. De acuerdo con la disposición final decimoséptima entró en vigor el 28 de mayo de 2020. Los artículos 7 y 8 del Real Decreto Ley 19/2020 se refieren a moratorias convencionales suscritas al amparo de Acuerdos marco sectoriales promovidos por las asociaciones representativas de entidades financieras sobre aplazamiento de operaciones de financiación de clientes afectados por la crisis del coronavirus. *Vid.*, BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (2).

²⁷ *Cfr.*, ROLDÁN AGUIRRE, 2020, 2. MARTÍNEZ DE SANTOS considera que se ha establecido una «especie de oposición a la ejecución posterior a la hipotecaria a la que se refiere el artículo 685.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o a la de título no judicial» (MARTÍNEZ DE SANTOS, 2020, 4-5). De manera que el fiador o el avalista pueden oponerse a la ejecución *ex* artículos 557.1.5.^a, 558 o 559.1.1.^o de la Ley de Enjuiciamiento Civil (MARTÍNEZ DE SANTOS, 2020, 6). Artículo 685.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «A los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 579 será necesario, para que pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte y contra quienes proceda, que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que

así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el letrado de la administración de justicia. La cantidad reclamada en esta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial».

²⁸ Cfr. MARTÍNEZ DE SANTOS, 2020, 3.

²⁹ MARTÍNEZ DE SANTOS se pregunta qué sucede con los préstamos hipotecarios vencidos entre la entrada en vigor del Real Decreto Ley 8/2020 y la del Real Decreto Ley 11/2020, respecto a inmuebles afectos a la actividad económica y a viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler: (MARTÍNEZ DE SANTOS, 2020, 4-5). Es decir, si en estos casos, fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores pueden hacer uso del artículo 10 del Real Decreto Ley 8/2020, para paralizar las ejecuciones iniciadas contra su vivienda familiar en ese lapso de tiempo. Si la ejecución se iniciase tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020 (2 de abril de 2020, de acuerdo con su disposición final decimotercera), entiendo que no habría problema alguno para alegar el artículo 10 del Real Decreto Ley 8/2020 en relación con el artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020. Las dudas surgen en relación con las ejecuciones iniciadas entre el 18 de marzo de 2020 (fecha de entrada en vigor del RD Ley 8/2020, según su disposición final décima) y el 1 de abril de 2020.

³⁰ MARTÍN FUSTER, en relación con la posición de fiadores y avalistas en el Real Decreto Ley 8/2020, señala: «Respecto de los fiadores y avalistas del deudor principal, que se encuentren igualmente en dicha situación de vulnerabilidad, además de poder acudir al beneficio de excusión (art. 10), *el artículo 8 parece admitir igualmente la suspensión de la obligación de pago de estos sujetos. Nada se dice si deben ser fiadores o garantes de un préstamo destinado a la adquisición de la vivienda habitual del deudor, por lo que cabe preguntarse si deben cumplir o no este requisito*. Pero en este caso, sí que especifica dicho artículo 8 que estas medidas se aplicarán *respecto de su vivienda habitual* (art. 8), supuesto que hace dudar de cuál sea la operatividad del precepto con dicha mención, ya que como tales fiadores o avalistas no responden directamente con la vivienda habitual, salvo que garanticen la obligación con dicha vivienda, constituyéndose en hipotecantes no deudores. Sí que podrá dirigirse la reclamación contra todo su patrimonio (incluida su vivienda habitual) en el posterior juicio ejecutivo que tenga lugar» (MARTÍN FUSTER, 2020, 3). Pero es precisamente este efecto el que quiere evitar el artículo 10 del Real Decreto Ley 8/2020, durante el tiempo de vigencia del mismo.

³¹ Disposición final decimoséptima Real Decreto Ley 19/2020: «El presente real decreto ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado» (BOE 27 de mayo de 2020).

³² AMÉRIGO ALONSO, 2020, nota 3.

³³ AMÉRIGO ALONSO, 2020, 5-6.

³⁴ AMÉRIGO ALONSO, 2020, 6-7.

³⁵ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 10-11.

³⁶ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 11-12. Sobre el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, *vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, 2019.

³⁷ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 14.

³⁸ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 14.

³⁹ MARTÍN FUSTER, 2020, 5-6 y 9-11.

⁴⁰ BALLUGUERA GÓMEZ, 2020 (1), 13.