

1.3. Derechos Reales

Los efectos del COVID-19 en el derecho inmobiliario: especial referencia a las moratorias hipotecarias

The effects of COVID-19 on real estate law: special reference to mortgage moratorium

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Prof. Dra. de Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria

RESUMEN: No cabe duda de que el coronavirus COVID-19 va a suponer un punto de inflexión en muy diversos aspectos de la vida social, económica y jurídica de los países afectados. La crisis sanitaria, seguida de la tremenda crisis económica que se avecina, ha hecho que los gobiernos adopten una serie de medidas que van a cambiar las estructuras tradicionales de muchas instituciones. Tal es el caso de lo que está ocurriendo en el sector inmobiliario que, como muchos otros, se ha visto afectado por esta crisis. En este trabajo se pretende analizar y poner de relieve los principales cambios que se han producido con respecto al derecho inmobiliario, que afectan al arrendamiento de viviendas y locales comerciales y, por supuesto, a la hipoteca como instrumento de crédito territorial principal para acceder a aquellas, a la que dedicamos una especial atención en este breve trabajo, analizando las moratorias hipotecarias con mayor detenimiento.

ABSTRACT: *There is no doubt that the COVID-19 coronavirus will represent a turning point in many different aspects of the social, economic and legal life of the affected countries. The health crisis that it has entailed, followed by the tremendous economic crisis that is coming, has caused governments to adopt a series of measures that will change the traditional structures of many institutions. Such is the case of what is happening in the real estate sector that, like many others, has been affected by this crisis. This paper aims to analyse and highlight the main changes that have occurred with respect to real estate law, which affect both the ownership of houses and commercial premises, as well as the tenancy and, of course, the mortgage as an instrument of main territorial credit to access them, paying special attention to the later.*

PALABRAS CLAVE: Derecho inmobiliario. Arrendamiento. Hipoteca. Moratoria. COVID-19.

KEY WORDS: *Real estate law. Tenancy. Mortgage. Moratorium. COVID-19.*

SUMARIO: I. PANORAMA ECONÓMICO INMOBILIARIO TRAS EL COVID-19.—II. MEDIDAS URGENTES LEGISLATIVAS EN MATERIA INMOBILIA-

RIA: MARCO NORMATIVO: 1. MODIFICACIONES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE HIPOTECA. 2. MEDIDAS LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.—III. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS MORATORIAS EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: 1. SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO CONSECUCENCIA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. 2. MORATORIA EN EL PAGO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.—IV. CONCLUSIONES.—V. RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. PANORAMA ECONÓMICO INMOBILIARIO TRAS EL COVID-19

El sector inmobiliario en España ha tenido y tiene una importancia fundamental en nuestra economía, y las operaciones patrimoniales que en el mismo se desenvuelven desempeñan, asimismo, una función económica, familiar y social de primer orden.

Desde el punto de vista económico, el sector de la construcción ha representado históricamente en España entre el 7 y 10 por ciento del valor añadido bruto (VAB) total, entre el 7 y 13 por ciento del empleo y en torno al 60 por ciento de la formación bruta de capital fijo¹, y los sectores implicados en el mismo representan cerca del 10% de nuestro Producto Interior Bruto (PIB)².

De igual forma, tal y como recoge la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) para 2019, en los últimos 30 años, la evolución del mercado inmobiliario ha llevado «a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos haya constituido más del 50 por ciento del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos»³.

En el último cuatrimestre de 2019, tras un año de aumento de las operaciones inmobiliarias y su reflejo en un aumento del Índice de la Actividad Registral (IAR), sin embargo, se inició un descenso que hoy, en mayo de 2020 y como consecuencia del cese de actividad decretado por el estado de alarma, se ha convertido en caída libre. De este modo, el número de compraventas de vivienda ha registrado su tercer descenso trimestral consecutivo en 2020, con una reducción del -4,21%, alcanzando las 117.387 compraventas en el último trimestre. En vivienda nueva se han registrado 21.902 compraventas, con un crecimiento del 3,78%, y en vivienda usada 95.485 compraventas, con una reducción del -5,87%. Con respecto al mismo trimestre de 2018 el descenso interanual ha sido del -2,34%.

El endeudamiento hipotecario se ha mantenido en rangos muy similares al año pasado, creciendo el endeudamiento por vivienda un 1,51% en el último trimestre de 2019, registrando un importe medio de 130.310 euros⁴.

Pero, como hemos adelantado, estos datos que, si bien suponen en algún aspecto un receso en relación con los de los trimestres anteriores, siguen marcando la tónica de la lenta recuperación del sector inmobiliario desde la crisis de 2008, dato que confirma el índice registral de la actividad inmobiliaria (IRAI) que se mantiene estable, con una tasa de crecimiento acumulativa media trimestral de 1,56%, en el periodo comprendido entre el primer trimestre de 2014 y el último de 2019⁵.

Tras esta lenta mejoría experimentada por el sector tras la fuerte crisis financiera de 2008, la incidencia del coronavirus ha supuesto, de nuevo, una ralentización del sector que, en términos globales, ve empeorar de manera súbita y estrepitosa las cifras de operaciones realizadas en estos dos últimos meses, y que se prevé que seguirá descendiendo en los siguientes.

Podemos decir que enero y febrero de 2020 finalizaron con buenos datos para el sector, y que en marzo todavía se han cerrado nuevas operaciones consecuencia de los meses anteriores, pero, sin embargo, abril ha sido un mes negro para el sector de la vivienda usada donde no se han realizado operaciones (este sector representa entre el 75% y el 80% de las compraventas de vivienda en España), y lo será también para la venta de obra nueva por la paralización del sector de la construcción durante el periodo de 15 días en el estado de alerta. Para retornar las cifras normales del sector, los españoles deberían firmar alrededor de 42.000 unidades al mes, y esa recuperación en los meses de abril, mayo e incluso junio parece muy improbable, pues probablemente las transacciones sean prácticamente nulas, sobre todo en la compraventa de viviendas⁶, empezando a recuperarse a partir de junio-julio, considerando los expertos del sector que no se volverá a esa cifra hasta fin de año o 2021⁷.

Además del parón en las transacciones por la falta de actividad, el obligado confinamiento y cese de actividad, en estos meses se produce otro fenómeno que afecta gravemente al sector inmobiliario: la falta de pago de los arrendamientos y de los préstamos hipotecarios que financian las compraventas de inmuebles. El no poder ejercitar las actividades profesionales propias ha hecho que muchos autónomos no tengan ingresos y que muchos asalariados se hayan visto inmersos en un ERTE (Expediente Regulación Temporal de Empleo), lo que les ha impedido hacer frente a sus obligaciones de pago de la renta y del préstamo hipotecarios, produciéndose una situación inusual de mora inesperada que afecta por supuesto al sector, y a la que el derecho debe intentar dar una solución.

De este modo, y ante este panorama inmobiliario tan negativo, consecuencia del COVID-19, el gobierno ha tenido que aprobar una serie de medidas urgentes para tratar de hacerle frente, que son las que examinamos a continuación, así como las consecuencias y problemas jurídicos que suscitan.

II. MEDIDAS URGENTES LEGISLATIVAS EN MATERIA INMOBILIARIA: MARCO NORMATIVO

Dos han sido principalmente las normas que han regulado las cuestiones inmobiliarias a raíz de la emergencia sanitaria del COVID-19, ambas, Decretos Leyes, como era lógico debido al carácter de urgencia propio de esta emergencia. Estas reformas legislativas se han centrado, a su vez, en dos aspectos claves para el sector inmobiliario: las hipotecas, (su moratoria y prolongación de la suspensión de lanzamientos consecuencia de ejecuciones hipotecarias), y arrendamientos (también la moratoria de pago de los mismos y la prórroga de los contratos que llegaban a su fin). Además, en ambos aspectos se han aprobado ayudas económicas para las personas en situación de vulnerabilidad, como consecuencia del COVID-19, para que puedan hacer frente a estos pagos de rentas e hipotecas. Las normas que han regulado estos aspectos han sido, para los arrendamientos, el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo (parcialmente ampliado por el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril) y en materia de hipotecas el Real Decreto Ley 8/2020, de 31 de marzo; además de otros decretos leyes y órdenes ministeriales que les acompañan concretando ciertos detalles, como veremos a continuación.

1. MODIFICACIONES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE HIPOTECA

A) La primera norma que produce una modificación legal en materia hipotecaria en este periodo ha sido el Real Decreto Ley 6/2020 de 10 de marzo, que

modifica la Ley 1/2013 de protección del deudor hipotecario, justo antes incluso de que se decretara el estado de alarma inicial, como medida paliativa a la crisis económica que ya se aventuraba.

El artículo 2 de este Real Decreto Ley⁸ establece una nueva prórroga en la suspensión de los lanzamientos consecuencia de las ejecuciones hipotecarias de las viviendas habituales para las personas que ya la Ley 1/2013 consideraba en el umbral de exclusión. Recordemos que la Ley 1/2013 estableció una suspensión de lanzamientos para estas personas, en principio, de dos años; inmersos en las consecuencias de la crisis financiera del momento, esta suspensión se prorrogó a su vez por la Ley 25/2015 de 28 de julio, que amplió esta moratoria 2 años más, a 4 años (hasta 2017), y volvió a ampliarse a 7 años (2020) por el Decreto Ley 5/2017, añadiendo además que el ejecutado pudiera optar por un alquiler en base al Código de Buenas Prácticas.

Así las cosas, y cuando ya debía terminar la suspensión de los lanzamientos, se presenta la nueva crisis sanitaria —y por ende económica— del coronavirus y el Real Decreto Ley 6/2020 vuelve a prorrogar esta moratoria 4 años más, hasta 11 años desde el inicio de la misma (2024). Por lo tanto, la suspensión de lanzamientos por dos años, que se preveía como una medida transitoria de salida de la crisis de 2008, parece que ha llegado para quedarse, siendo ya un aplazamiento de 11 años.

Hay que decir que el colectivo de personas que pueden utilizar esta medida es muy escaso, pues el umbral de exclusión referido en la inicial Ley 1/2013, era tan bajo, que pocas personas pudieron adherirse al mismo. Hoy, con la situación del COVID-19, como a continuación exponemos, se dan nuevos criterios de personas vulnerables. El propio artículo 2 de este Real Decreto Ley lo amplía a familias monoparentales y modifica los criterios de vulnerabilidad, ampliando el nivel de rentas posibles para acogerse a dicha suspensión. Ahora podrán solicitar la moratoria aquellas familias en las que «el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples»; mínimo que se puede ampliar a cuatro o cinco veces en caso de discapacidad del ejecutado, y también se tendrá en cuenta el número de hijo de cada familia. Son, por tanto, unos criterios un poco más laxos —probablemente más adecuados a la realidad— que los previamente establecidos en la Ley 1/2013, por lo que entendemos que un mayor número de personas se verá beneficiado por ello.

Podemos resumir que, hoy, para la suspensión del lanzamiento se requieren los siguientes requisitos:

- Ejecución de la vivienda habitual, no de otros inmuebles.
- Personas en situación de vulnerabilidad (se amplía este concepto, incrementando límite de ingresos de la unidad familiar, así como teniendo en cuenta las familias monoparentales y número de hijos).
- Afecta también a los adjudicatarios de la vivienda, tanto sean personas físicas como jurídicas, distintas de las entidades de crédito, únicos adjudicatarios a los que afectaba esta suspensión con anterioridad.

B) Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo. Este Decreto Ley es el que recoge el grueso de los cambios o modificaciones legislativas en materia de hipoteca, aunque ha sido también modificado y matizado por el Real Decreto Ley 11/2020. Estos cambios, que desgranamos a continuación, se resumen básicamente en que se establece una moratoria en el pago de préstamos hipotecarios para aquellas personas en situación de vulnerabilidad.

De este modo, dedica los artículos 7 al 16 a regular la moratoria, el ámbito de aplicación, los criterios que determinan la vulnerabilidad, y el procedimiento de solicitud y concesión de dicha moratoria, así como sus efectos.

El artículo 7 del Real Decreto Ley 8/2020 establece la moratoria en el pago de los préstamos hipotecarios⁹ de las viviendas habituales, de los inmuebles afectos a la actividad profesional y empresarial y de viviendas distintas de la habitual en situación de alquiler a personas en situación de vulnerabilidad. El ámbito objetivo por tanto se amplía, trasciende de la vivienda habitual, para afectar a nuevos inmuebles, cuyo pago se puede ver afectado como consecuencia de la paralización de la actividad económica del estado de alarma, bien sea directamente (los inmuebles donde los autónomos o empresas ejercen su actividad, porque dejan de tener ingresos) o indirectamente (los inmuebles que sin ser vivienda habitual, ni estar afectos a una actividad profesional, se dedicaban al alquiler por sus propietarios, y al no recibir la renta de sus inquilinos, no pueden hacer frente al pago de la hipoteca).

De igual forma, se amplía el ámbito subjetivo de la moratoria¹⁰, pues ya no solo se pueden beneficiar de ella los deudores hipotecarios en quienes concurra la situación de vulnerabilidad, si no también sus avalistas o fiadores (art. 8), quienes, además, podrán exigir que la reclamación se dirija en primer lugar frente al patrimonio del deudor, aunque hubieran renunciado al beneficio de excusión (art. 10)¹¹.

Los criterios para determinar que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, como consecuencia del COVID-19, son los siguientes (art. 9):

- El deudor debe estar en desempleo, y si es empresario o profesional, debe haber sufrido una pérdida sustancial de ingresos, o caída igualmente sustancial de sus ventas. El legislador no define, ni nos da pautas para entender qué debe entenderse por «sustancial»; cuestión que facilitaría mucho las cosas.
- El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no puede superar, en el mes anterior a la solicitud, los límites establecidos en el Decreto Ley que, con carácter general, no superan el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM). Este límite se incrementará, al igual que antes, según el número de hijos, si es familia monoparental, mayor de 65 años, o discapacitado o dependiente.
- La cuota hipotecaria más todos los gastos debe ser igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- Que como consecuencia del COVID-19 se haya producido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, dando a continuación las pautas pertinentes para considerarlo.

Probablemente, una de las cuestiones más interesantes que establece el Real Decreto Ley, una vez aprobada y concedida la moratoria, es la relativa a sus efectos (art. 14)¹²: la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses; no debe pagarse la cuota hipotecaria ni los intereses correspondientes. De igual forma, se impide la posibilidad del vencimiento anticipado, aunque estuviera recogido en la correspondiente cláusula del contrato. Es lógico que si lo que se quiere es «suspender» el pago del préstamo hasta que se llegue a una mejor situación económica, se impida la posibilidad de darlo por vencido anticipadamente por la falta de pago en esos meses en que esta se haya acordado.

Igualmente, es lógico que se suspenda también el pago de intereses moratorios durante el periodo de suspensión; si no hay obligación del pago de la deuda, no puede considerarse técnicamente al deudor en mora (art. 15)¹³.

Dentro del procedimiento para solicitar y obtener la moratoria queremos destacar que es el deudor hipotecario, en quien concurren las características descritas, quien debe solicitarla, y que la entidad acreedora no puede rechazarlo, si no que se verá obligada a implantar la moratoria en un periodo de 15 días desde la solicitud, sin que sea necesario un acuerdo entre las partes, y que esta moratoria no supondrá novación alguna del contrato, pero que, sin embargo, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para su conocimiento y oponibilidad por los terceros afectados por la misma.

2. MEDIDAS LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

Probablemente los mayores cambios se han producido en materia de arrendamientos, tanto de la vivienda habitual como en los de uso distinto de vivienda (locales e inmuebles destinados a una actividad profesional y empresarial).

A) El RDL 11/2020, de 31 de marzo recoge en sus artículos 1-10 las medidas que se han tomado con respecto a los arrendamientos de vivienda habitual, como consecuencia del confinamiento debido al coronavirus. Entre ellas, destacamos:

a) Suspensión extraordinaria del lanzamiento en los procedimientos de desahucio por impago de renta de las viviendas habituales de las personas en situación de vulnerabilidad por causa del COVID-19, y que demuestren la imposibilidad de acceso a otra vivienda. Las personas que acrediten esta circunstancia y así lo soliciten podrán obtener la paralización del lanzamiento de su vivienda, y/o de los plazos del procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta, desde su solicitud hasta un periodo de 6 meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley (art. 1).

b) Prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, regidos por la LAU, que llegarán a su fin¹⁴, desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley y hasta dos meses después de finalización del estado de alarma, por un periodo máximo de 6 meses mas (art. 2). Esta prórroga debe ser aceptada por el arrendador salvo que se haya llegado a un acuerdo distinto entre las partes.

c) Se establecen, asimismo, moratorias arrendaticias, que suponen la suspensión del pago de la renta¹⁵. En este caso, el régimen es distinto si el arrendador es un gran tenedor (más de 10 inmuebles en alquiler) o persona jurídica (empresa o entidad pública), o si no lo es. Si se trata de un gran tenedor o entidad pública o privada, la moratoria en el pago o la condonación es obligatoria (si no se hubiera llegado a un acuerdo anterior distinto), y el arrendador deberá elegir entre una reducción del 50% de la renta o una moratoria, mientras dure el estado de alarma y mensualidades siguientes sin que se superen los 4 meses (art. 4). Si el arrendador es una persona física podrá aceptar, o no, la solicitud de aplazamiento de pago hecha por el arrendatario; solicitud que se podrá hacer a falta de acuerdo previo entre las partes, que pueden proponer, o no, otras medidas paliativas (art. 8). La voluntad del arrendador en este caso es decisiva, al contrario de lo que ocurre para grandes tenedores o entidades. Esto nos plantea que el arrendatario puede verse perjudicado por este distinto régimen, ya que cuando su arrendador sea un particular, puede no aceptar la moratoria. No se entiende bien que una medida en principio protectora del arrendatario le pueda

llegar a perjudicar por tratar de ser demasiado incisivo con el gran arrendador (que, además, son la menor parte en nuestro país).

Los criterios de vulnerabilidad de los arrendatarios son muy parecidos a los establecidos para la moratoria hipotecaria, y al igual que en aquella son concurrentes (art. 5):

a) que el arrendatario esté desempleado, en un ERTE, o haya reducido su jornada laboral por cuidados, lo que implique una «pérdida sustancial» de ingresos —sin especificar qué se entiende por ello—, no alcanzando los ingresos de la unidad familiar a tres veces el IPREM, límite que se incrementa por número de hijos, familia monoparental, mayores de 65 años y discapacidad o dependencia del arrendatario. b) Que el importe de la renta, más gastos y suministros básicos mensual sea al menos el 35% de los ingresos totales de la unidad familiar. c) Se excluyen del concepto de personas vulnerables aquellos arrendatarios que tengan otra vivienda en propiedad o usufructo, salvo que no puedan disponer de ella por causa de separación o divorcio o por otra causa ajena a su voluntad.

Por último, este Real Decreto Ley establece una serie de ayudas para aquellas personas vulnerables que no puedan hacer frente al pago de la renta como consecuencia del COVID-19, ayudas otorgadas mediante avales y en el programa de ayudas a personas vulnerables dentro del Plan estatal de vivienda (arts. 9 y 10)¹⁶.

B) Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril.

Este decreto ley viene a completar las medidas en materia de arrendamiento, ahora para los arrendamientos de uso distinto de vivienda, normalmente inmuebles adscritos a fines empresariales o profesionales, donde PYMES y autónomos desarrollan su actividad. Era lógico que se facilitara también a estos arrendatarios el pago de la renta de sus locales e inmuebles, cuando —probablemente— sean ellos los que han sufrido más duramente las consecuencias del confinamiento, y el cese de actividad consecuente al estado de alarma, que les ha llevado a cerrar sus negocios, y a disminuir «sustancialmente» sus ingresos, como consecuencia de ellos¹⁷.

De nuevo, y como para el arrendamiento de vivienda, se establece un distinto régimen para los grandes tenedores y las personas particulares. Para los grandes tenedores (art. 1), si no se ha llegado a un acuerdo previo, la moratoria es obligatoria y automática durante el periodo que dure el estado de alarma, y como máximo 4 meses más, a devolver en un periodo máximo de dos años desde que cese la situación que lo provocó, siempre que el contrato esté en vigor. Si el arrendador es una persona física (art. 2), y no se ha llegado a un acuerdo con el arrendatario (PYMES o autónomos), este podrá solicitar la moratoria a la que se refiere este Real Decreto Ley, pero aquel no parece obligado a aceptarla. Podrán pactar la utilización de la fianza como pago de la renta arrendaticia, debiendo reponerla el arrendatario en el plazo de 1 año.

Los requisitos de PYMES y autónomos para beneficiarse de estas medidas son (art. 3): a) acreditar su condición de PYMES, conforme al 257.1 LSC, o su alta en el régimen de autónomos, b) que su actividad haya quedado suspendida por el RD 463/2020 que decretó el estado de alarma por COVID-19, o si no lo hubiera sido, que acrediten un 75% de disminución de la facturación con respecto a la del año anterior.

La verdad es que sorprende, como bien apunta CUENA CASAS¹⁸, la exigua solución que da el legislador a los arrendamientos de uso distinto de vivienda,

cuando el arrendatario es una PYME o autónomo y el arrendador no es un gran tenedor (solo son el 4% de ellos). En este caso, la solución propuesta es el acuerdo entre las partes, negociar, que ellos traten de solucionar el tema y, si no hay acuerdo, no hay medida paliativa para el arrendatario. Para decir que las partes pueden llegar a un acuerdo, existiendo el principio de autonomía de la voluntad de las partes en nuestro ordenamiento, creo que no era necesario este Real Decreto Ley. El legislador debía proponer alguna otra medida que compensara el desequilibrio contractual en el que se encuentran las partes como consecuencia del cese de actividad, ya que el arrendador puso en posesión del inmueble al arrendatario, pero ahora no puede usarlo por prohibirlo la ley en el estado de alarma (pero no existe imposibilidad originaria, ni tampoco sobrevenida¹⁹), mientras que el arrendatario tiene que seguir pagando la renta. En estos casos, sin acuerdo, solo quedará acudir a la vía judicial para que el juez aprecie —o no— la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, y la modificación de las condiciones, de la renta o del aplazamiento de pago. Otra solución podría ser, la que propone CUENA CASAS, similar a la del 1575 del Código civil, con una reducción del 50% de la renta cuando no puede utilizar el inmueble por obras en él.

El caso de los arrendamientos de vivienda es diferente porque en ellos no se da la imposibilidad de utilización del inmueble, donde siguen residiendo, no existiendo un desequilibrio contractual de las prestaciones como en el caso anterior, si no que, realmente, se necesita un apoyo al arrendatario que se ha visto en una situación de vulnerabilidad económica que le dificulta el pago, una situación de insolvencia temporal que genera una necesidad social de procurarle vivienda. En estos casos, el acuerdo entre las partes es necesario, y si no se llega a él, el arrendatario tendrá ayudas que deberá devolver (por lo cual no es que sea la solución ideal para él); y si no se llega a ese acuerdo, entiendo que, también, podrá aplicarse la cláusula *rebus* por los tribunales, que persigue la modificación o adecuación de los contratos a las circunstancias extraordinarias como esta. Creo que tendría perfecta aplicación, sobre todo tras las STS de 30 de junio de 2014²⁰, en el contexto de la crisis anterior (mejor todavía en este caso que en aquel), y se trataría de adaptar el contrato para mantenerlo²¹. El problema, de nuevo, es que, si hay que esperar a la resolución por los tribunales, a lo mejor es una solución tardía.

III. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS MORATORIAS EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Como hemos explicado en el apartado anterior, dos han sido las medidas principales que el ejecutivo ha tomado con respecto de los préstamos hipotecarios: a) Ampliación de la moratoria en la suspensión de los lanzamientos, consecuencia de la ejecución hipotecaria ya iniciada en la Ley 1/2013 de protección al deudor hipotecario, y b) nueva moratoria en el pago de los préstamos hipotecarios para personas vulnerables. Analizamos, a continuación, los debates y cuestiones prácticos que suscitan ambas medidas.

1. SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO CONSECUENCIA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El Real Decreto Ley 6/2020 amplía, una vez más, el plazo de suspensión de la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual de aquellas personas que

estuvieran en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19. El inicial plazo de 2 años se ha convertido, gracias a las sucesivas prórrogas, en un —más que extenso— plazo de 11 años. Estos 11 años de moratoria traen como consecuencia la posibilidad de dotar de una vivienda a las personas vulnerables, pero, también, supone el impago del préstamo hipotecario, la dificultad de cobro y la imposibilidad de realización de la hipoteca, perdiendo esta totalmente su función de garantía.

Nos planteamos si la función social de la propiedad es causa que justifique plenamente esta limitación en el ejercicio del derecho real de hipoteca, y el alargamiento de esta situación inicialmente «temporal». Como medida de carácter transitorio que era, no vemos aconsejable sus sucesivas prórrogas a través de normas puntuales de carácter temporal; corre el riesgo de convertirse en «normal» y «permanente» algo que en principio no debería serlo. Y si lo fuera, por la verdadera necesidad de impedir el lanzamiento a determinados colectivos vulnerables, a lo mejor, el legislador debería afrontar la situación de otra forma, con una modificación permanente de la ejecución hipotecaria en esos casos.

Por otra parte, el título posesorio de las personas que siguen permaneciendo en la vivienda es discutible: ha habido adjudicación en la subasta hipotecaria, luego se ha producido la transmisión de la propiedad al adjudicatario; ¿cuál es el título que justifica ahora su posesión? ¿precario? (el que habita sin título y sin pagar renta o merced), ¿comodato?

El precario se caracteriza por ser una cesión de uso de un inmueble basada en la mera voluntad del propietario o poseedor, que «deja» vivir en ella al precarista, sin determinar en ningún momento la duración, ni el uso o destino del inmueble, sin título que la justifique y sin pagar renta alguna. Como afirma la STS de 2 de octubre de 2008, estableciendo doctrina jurisprudencial «la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por su titular para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un precarista...».

Por su parte, en el comodato se produce la cesión de uso de un inmueble por un plazo y uso determinado, tal y como define el Tribunal Supremo, en la STS 3 de diciembre de 2014, que afirma que «el contrato de comodato se define como un contrato de uso por el que una parte entrega a la otra una cosa para que la use, durante un tiempo o para un uso concreto. Son dos partes, comodante y comodatario, donde solo nacen obligaciones para el comodatario, que debe conservar y servirse de la cosa, y, devolverla cuando llegue el plazo pactado o concluya el uso para el que se prestó, aparte del caso de que el comodante tuviese urgente necesidad de ello, conforme al artículo 1749 del Código civil y, como añade el 1750 del Código civil, si no consta plazo ni el uso, el comodante o su causahabiente puede reclamarla a su voluntad».

El comodato se diferencia sobre todo del precario en que en este la cesión del uso no tiene duración ni uso definido o determinado, mientras que sí lo tiene en el comodato. Por eso, nos inclinamos por pensar que el caso descrito se trata de un comodato legal, obligado por la ley, ya que la cesión del uso se justifica en el mandato legal y además, tiene un uso determinado de vivienda, y por un plazo determinado. Pero claro, si el plazo de cesión se va prorrogando legalmente, cada vez más, podríamos incluso plantearnos si realmente este comodato legal tiene una duración determinada, que es connatural a este.

Y por otra parte, derivado de su situación y título posesorio nos planteamos si, como comodatario durante tanto tiempo, sería adecuado que asumiera alguno de los gastos derivados de su posesión: cuota de la comunidad propietarios,

impuestos sobre la propiedad, tasas de basuras, y por supuesto los gastos de luz, agua, etc... (aunque los decretos del estado de alarma, también impiden el corte de suministros de las personas vulnerables).

Esta suspensión mantenida en el tiempo ocasiona problemas jurídicos a los que también debe hacerse frente.

2. MORATORIA EN EL PAGO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

También hemos examinado antes que los Reales Decretos Leyes 8 y 11/2020 establecen la moratoria, la suspensión del pago de la cuota del préstamo hipotecario para personas vulnerables (su vivienda habitual o distinta de la habitual en alquiler también en suspenso), PYMES y autónomos (inmueble afecto a la actividad empresarial/profesional).

Se trata de una verdadera suspensión, aplazamiento del pago del préstamo hipotecario y no de una condonación parcial (o total), de forma que esa suspensión tiene como efecto que el deudor no pagará ni la cuota debida por principal, pero tampoco los intereses devengados, porque no se devengan al estar suspendido el pago. Lo mismo cabe decir con respecto a los intereses moratorios, que no se devengan porque el deudor no está en mora; ni habrá, en consecuencia, vencimiento anticipado.

Hay que señalar que las personas vulnerables que pueden solicitar —y obtener— dicha moratoria, por cumplir todos y cada uno de los requisitos que establece el Real Decreto Ley 8/2020, suponen solo el 10,20% del total de posibles beneficiarios afectados por el COVID-19, y el 74,49% cumple de forma parcial alguno de los requisitos de vulnerabilidad, siendo el que cumple la mayoría (un 82%) el de haber perdido el empleo, o sufrir pérdidas del 40%²². Esto indica que, a pesar, de la importancia de la medida, en la práctica va a ser de poca aplicación, debiendo replantearse la acumulación de todos los requisitos si es que se quiere dar opción a mas afectados y desfavorecidos.

En el caso —poco probable por lo que acabamos de ver— de que se cumplan con los requisitos para solicitar la moratoria, y una vez concedida esta (es obligatoria), deberá formalizarse en escritura publica e inscribirse dicho aplazamiento en el Registro de la Propiedad, tal y como dispone el artículo 13.3 Real Decreto Ley 8/2020²³.

Dicha moratoria no supondrá una novación de las condiciones del préstamo hipotecario, es una suspensión del mismo, y aunque conlleva una ampliación del plazo, no podemos hablar de un acuerdo novatorio del préstamo hipotecario. Esto parece incuestionable habida cuenta de que el acreedor se ve obligado a aceptarlo, es una imposición, una modificación legal del contrato de préstamo, sometida a las condiciones que el decreto desgrana, y que opera de forma automática con la sola solicitud del deudor²⁴. No hay, por tanto, verdadera novación, pues no hay voluntad ni consentimiento del acreedor a aquella.

Esta modificación, no novatoria, debe, sin embargo, formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. ¿Para qué? No cabe duda de que su eficacia no es constitutiva, porque la modificación se produce con la sola petición del deudor. Algunos autores han considerado desmesurada esta medida²⁵, y otros la justifican, primero, como título necesario para la consiguiente ejecución hipotecaria, que requiere de título ejecutivo inscrito y, si la solicitud se hiciera en documento privado, se dificultaría esta, a la hora de «emitir el documento fehaciente de liquidación del 573 LEC»; además, sería necesaria para el conoci-

miento y oponibilidad de todos aquellos acreedores posteriores inscritos, a los que dicho aplazamiento puede afectar, pues no contaban con un aumento del plazo de la hipoteca anterior²⁶. Sin embargo, a pesar de que les afecta, no va a ser necesario su consentimiento, tal y como dispone este artículo.

Pero, más allá de lo dicho, merece una reflexión esta nueva posibilidad de ampliación del plazo del préstamo hipotecario.

¿Podemos llegar a considerar que esa ampliación del préstamo hipotecario impuesta puede suponer una alteración del rango de la hipoteca respecto de la parte aplazada? Hay que tener en cuenta que ese nuevo plazo puede perjudicar a los terceros posteriores que ven relegada su posibilidad de cobro hasta que se termine de pagar el préstamo garantizado con hipoteca, mas allá de lo inicialmente previsto y asumido por ellos, por lo que lo «justo» sería que la parte aplazada se postergara en rango a ellos para no perjudicarles, pues contrataron según lo que constaba en el Registro.

Así lo ha considerado tradicionalmente una parte pequeña de la doctrina²⁷ que ha entendido que cualquier aumento del plazo supone una pérdida de rango de la hipoteca en la parte aplazada, basándose en la consideración de la hipoteca como un derecho de realización de valor de importe y plazo determinado, añadiendo a sus argumentos la aplicación por analogía del artículo 1851 del Código civil en materia de fianza y lo dispuesto en el 241RH que requiere, para la posposición de rango, que se determine «la duración máxima de la hipoteca», convirtiéndose este elemento en esencial de la conservación del plazo.

No parece ser esta la consecuencia más adecuada de la ampliación del plazo en el supuesto descrito en el RDL de la moratoria hipotecaria. En primer lugar, porque en dicha moratoria, la ampliación del plazo es de escasa entidad (únicamente tres meses), lo que probablemente no sea un aplazamiento de entidad suficiente para perjudicar tanto a los acreedores posteriores; y en segundo lugar porque la tesis de que la simple ampliación de plazo supone una pérdida de rango registral, ya ha sido rechazada por la DGRN. El Centro Directivo ha afirmado que el solo aumento del plazo, sin modificación de la responsabilidad hipotecaria ni nada más, no supone una alteración del rango registral, como ya dijo en la RDGRN de 27 de noviembre de 1999, donde *sensu contrario* se puede mantener que la modificación del plazo de la obligación garantizada durante la vigencia de este debe tener su reflejo registral, conservando el rango inicial, pues defiende que la alteración una vez vencido el plazo, al extinguirse la obligación, debe tener una hipoteca con un nuevo rango posterior.

Este argumento de que la ampliación de plazo no supone pérdida rango ya que, en términos generales, —y como ya he defendido en otras ocasiones²⁸—, solo la ampliación del plazo unida a la ampliación del principal supondrá una pérdida de rango, postergada en la parte ampliada a los terceros inscritos. Este argumento vino a confirmarse con el RD 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos que, en su artículo 5.5, establecía para las modificaciones previstas para los préstamos y créditos hipotecarios, los efectos del artículo 4.3 LSMPH, que es el mantenimiento del rango; luego, incluso la modificación del plazo del préstamo hipotecario hasta los 40 años, que introdujo ese RD, no suponía una pérdida de rango registral.

De este modo, entiendo que la sola ampliación de plazo es una novación modificativa que no altera el rango registral y que, por tanto, puede llevarse a cabo sin perjuicio ni consentimiento de acreedores posteriores.

El Real Decreto Ley 8/2020 es acorde con lo ya admitido por la legislación y la doctrina anterior; con la salvedad de que esta —corta— ampliación de

plazo no puede entenderse ni siquiera como novación, pues esta supone siempre un acuerdo entre las partes y, en este caso, la ampliación del préstamo es consecuencia de la ley. Por eso, esta modificación legal resulta obligatoria para el acreedor, pero también para los terceros inscritos con posterioridad, y sin necesidad de recabar su consentimiento, tal y como establece el artículo 13.3 RDL. Realmente, casi no les afecta por la brevedad del aplazamiento y, aunque lo hiciera, es una obligación legal a la que no pueden oponerse, y por eso se haría vano su consentimiento.

Así las cosas, podríamos plantearnos que la necesidad de la inscripción de esta ampliación, —obligatoria y que deben asumir los terceros posteriores, no ya para su conocimiento y oponibilidad (ya se la da la ley) tal y como sugiere algún autor ya citado— es conveniente para dar oponibilidad a los futuros terceros hipotecarios, adquirentes, por ejemplo, de la finca en cuestión, o nuevos acreedores hipotecarios, para que conozcan que el gravamen sobre la misma se alarga.

Ahora bien, si además del plazo se modifica por ejemplo el principal del préstamo, u otras condiciones ¿estamos ante una novación? Si, tal y como se deduce del último párrafo del artículo 13, y de lo dispuesto en el artículo 4 LSMPH. En este caso, ¿podría inscribirse también sin necesidad del consentimiento de los terceros posteriores inscritos? Entiendo que no, ya que estaríamos ante un supuesto de alteración del plazo + principal, que llevaría o a la necesidad del consentimiento de estos, o a la pérdida de rango para la parte ampliada con el fin de no perjudicarles. Volveríamos a las reglas normales en este sentido de la inscripción de novaciones y, además, sería, en este caso, obviamente necesario el consentimiento del acreedor, y desde el punto de vista de requisitos formales, el acta previa de comprobación —que en el supuesto previsto en el RDL de la simple moratoria no considero necesario—.

Podemos concluir diciendo que esta modificación legal del plazo tiene unos efectos limitados desde el punto de vista registral, ya que la oponibilidad a los terceros posteriores inscritos se la da la propia ley y que, además, tiene más interés para facilitar la ejecución de la propia hipoteca mas adelante, y solo para terceros adquirentes.

IV. CONCLUSIONES

I. El COVID-19 ha supuesto una alteración brusca e inesperada en las estructuras sociales, sanitarias, económicas y por supuesto jurídicas, que han llevado al ejecutivo a tener que asumir y adoptar una serie de modificaciones legales importantes en muchos y variados sectores que, probablemente, y a partir de ahora, van a sufrir un cambio.

II. Esto mismo se ha producido en el sector inmobiliario (una de las potencias de nuestra economía), desde el punto de vista jurídico. De este modo, se han publicado varios Decretos Leyes, con carácter de urgencia, que han cambiado, transitoriamente, el régimen de algunos de nuestras instituciones relacionadas con la vivienda e inmuebles, sobre todo en el sentido de permitir aplazamientos de pago tanto de las rentas derivadas del alquiler como de las cuotas del préstamo hipotecario, así como la suspensión de lanzamientos tanto derivados de desahucios por impago, como consecuencia de las ejecuciones hipotecarias por la realización de valor de la misma.

III. Las normas fundamentales que han recogido estos cambios han sido: Real Decreto Ley 6/2020, de 10 de marzo y Real Decreto Ley 8/2020 en materia

de hipotecas, y los Reales Decretos Leyes de 11/2020 de 31 de mayo y 15/2020 de 21 de abril, que recogen las medidas más importantes en materia de arrendamientos. Estas son: la suspensión de los lanzamientos y desahucios, prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda que terminen durante el estado de alarma y moratoria en el pago de los alquileres de viviendas de personas vulnerables por el COVID-19 y de locales de negocios de PYMES y autónomos, cuya actividad haya cesado y que hubieran sufrido un descenso en la facturación del 75% como consecuencia del coronavirus. Esta suspensión del pago de la renta, prestación debida por el arrendatario, no puede entenderse debida a una imposibilidad sobrevenida de la prestación del arrendador (consecuencia de un supuesto de fuerza mayor), puesto que este ya puso en el goce pacífico de la cosa al arrendatario. Sobre todo, en arrendamientos de locales comerciales o de industria, se trata más bien de un supuesto de mayor onerosidad para el arrendatario que no puede usar del local, y que puede llegar a suponer un desequilibrio económico en el contrato, pudiendo instar, en su caso y con posterioridad la aplicación de la cláusula *rebus*.

IV. Los Reales Decretos Leyes 6/2020, de 10 de marzo y 8/2020, en materia de hipotecas, establecen la suspensión del lanzamiento derivado de la ejecución hipotecaria para personas en situación de vulnerabilidad, y la moratoria del pago del préstamo hipotecario durante el estado de alarma y hasta tres meses después de las personas vulnerables con relación a su vivienda, de PYMES y autónomos en relación a los inmuebles afectos a su actividad empresarial/profesional, cuando hubieran bajado sus ventas al menos en un 40%, y para aquellas hipotecas de viviendas en alquiler; cuando este hubiera cesado su pago, también por causa del Covid.

V. Con respecto a la suspensión del lanzamiento hipotecario, nos planteamos los problemas derivados del extenso carácter «transitorio y excepcional» del mismo, pues ya dura 11 años desde la primera moratoria. No creemos adecuado el «aplazamiento aplazado», que va convirtiendo en estable una moratoria extraordinaria; a lo mejor el legislador debería afrontarlo de otra forma. Esto, además, tiene consecuencias en cuanto al título en virtud del cual posee la persona que no ha sido lanzada, pues ya no es propietario, ya que existe adjudicación. Entendemos que posee en virtud de un comodato legal, pero si el plazo se sigue alargando, puede que debamos hablar de precario, con las diferentes consecuencias que esto supone. Además, se generan otras dudas por esta extraña situación, relativas al estado posesorio, como quién debe pagar los gastos derivados de esa posesión y de la propiedad del inmueble.

VI. En relación con la suspensión de pago del préstamo hipotecario, el aplazamiento del pago, hay que decir que se trata de una modificación legal y obligatoria del contrato de préstamo hipotecario, de eficacia directa, con la sola solicitud del deudor; no se trata de una verdadera novación, que implica el acuerdo entre las partes.

VII. Además, su constancia en escritura pública e inscripción en el Registro no tiene efectos constitutivos, y es necesaria para facilitar la ejecución, pues esta requiere un título ejecutivo inscrito, amén de sus efectos de oponibilidad a terceros adquirentes, sin que sea realmente necesaria para la oponibilidad a los terceros ya inscritos con posterioridad, pues es la propia ley quien la otorga.

VIII. Nos planteamos si ese nuevo aplazamiento supone —o debe suponer— para la parte aplazada, una pérdida de rango hipotecario. Entendemos que no, ya que el simple aumento de plazo que no vaya unido a un aumento de capital o, desde luego, de la responsabilidad hipotecaria, u otras modificaciones, no conlleva pérdida de rango registral.

IX. En definitiva, en un periodo excepcional se establecen medias excepcionales que alteran el devenir de figuras propias de nuestro ordenamiento. Pero, la escasa, confusa y dubitativa regulación que se ha hecho de estas cuestiones de derecho privado inmobiliario en España, nos lleva a advertir de los problemas que las mismas pueden ocasionar por su falta de precisión, o de acierto en su aplicación.

V. RESOLUCIONES CITADAS

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 2 de octubre de 2008
- STS de 17 de enero de 2013
- STS de 18 de enero de 2013
- STS de 30 de junio de 2014
- STS de 3 de diciembre de 2014

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

- RDGRN de 27 de noviembre de 1999

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. (2020). La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencia del Covid. *Notarios y Registradores*. Disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/formalizacion-escritura-publica-moratorias-préstamos-covid-19/>
- CARRASCO PERERA, A. (2020). Permítame que le cuente la verdad sobre el COVID-19, y Fuerza Mayor. *Revista Centro de Estudios de Consumo, Publicaciones Jurídicas*, 17 de abril, 1-11, disponible en http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permitame_que_le_cuenta_la_verdad_sobre_COVID-19_y_fuerza_mayor.pdf.
- CHAVES RIVAS, A. (2009). Ampliación de plazo y rango. *El Notario del siglo XXI*, núm. 26, julio-agosto de 2009, disponible en <http://www.elnotario.com>, 1-7.
- CUENA CASAS, M. (2020). Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19. Legislando para la foto..., *Blog Hay Derecho*, disponible en <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/27/moratoria-en-los-arrendamientos-de-locales-de-negocio-y-suspension-de-actividad-economica-a-causa-de-la-pandemia-por-covid-19-legislando-para-la-foto/>.
- GARCÍA RUBIO, M.P. (2020). Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo de 2020), 15-46.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2014). Las consecuencias de la ampliación del plazo en un préstamo hipotecario que admite recarga: la hipoteca recargable y el plazo. *RCDI*, núm. 742, marzo-abril, 662 a 680.

- ORDUÑA MORENO, J. (2020). *La rebus en tiempos de crisis. Webinar Vlex*, disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=T-gQP7iEGVo>.
- PANTALEÓN PRIETO, F. (2020). Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales. *Blog Almacén de Derecho*, disponible: <https://almacendederecho.org/arrendamiento-de-local-de-negocio-y-suspension-legal-de-actividades-empresariales/>

DOCUMENTOS

- ASUFIN. (2020). Moratoria hipotecaria. Disponible en https://www.asufin.com/wp-content/uploads/2020/04/2020_04_GRAFICOS_COVID_MORATORIA_DEF.pdf
- AUCAL BUSINESS SCHOOL. (2020). Disponible en <https://www.noticiasinmobiliaria.com/crisis-en-el-sector-inmobiliario-compraventas-de-viviendas-bajando-debido-al-covid-19/>.
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA. (2019). Estadística Registral Inmobiliaria (ERI). Disponible en <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>. [Consulta: 10 de abril de 2020].
- (2019). Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI). Disponible en <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/irai/>. [Consulta: 10 de abril de 2020].
- <https://elpais.com/economia/negocio/2020-03-27/el-mercado-de-la-vivienda-se-queda-sin-clientes.html>
- https://www.elespanol.com/invertia/observatorios/vivienda/20200402/sector-inmobiliario-da-perdida-compraventa-viviendas/479203219_0.html
- <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/04/01/781497-sociedad-de-tasacion-la-compraventa-de-viviendas-no-se-recuperara-hasta-finales-de>

NOTAS

¹ Según recoge el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), 2019, del Colegio de Registradores de España. <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/irai/>. [Consulta: 10 de abril de 2020].

² El sector inmobiliario, excluyendo la construcción, que en los últimos años (2014-18) ha experimentado una subida del 34%, después de la crisis de 2008. Véase en Instituto Nacional de Estadística. Disponible en <https://www.ine.es/dyngs/INEbase/listaoperaciones.htm>. [Consulta: 20 de marzo de 2020].

³ Véase Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) 2019, del Colegio de Registradores. Disponible en <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>. [Consulta: 10 de abril de 2020].

⁴ Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), cuarto trimestre 2019. Disponible en https://www.registradores.org/documents/33383/148210/ERI_4T_2019.pdf/1399a583-1d16-a1aac29-71847ea17a79?t=1581507823547.

⁵ Véase Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), Informe cuarto trimestre 2019. Disponible en https://www.registradores.org/documents/33383/148186/IRAI_2019_4T.PDF/e8525fe1-8a05-391e-ad35-f34d3c63a6c2?t=1585152968532.

⁶ Se estima la bajada en la compraventa de viviendas entre un 20% para los mas optimistas y un 60% en todo 2020, y en los meses de abril-mayo, de un 60%.

⁷ Sobre estos datos, véase AUCAL BUSINESS SCHOOL, en <https://www.noticiasinmobiliaria.com/crisis-en-el-sector-inmobiliario-compraventas-de-viviendas-bajan-debido-al-covid-19/>.

Recoge a su vez las opiniones de los expertos expresadas en:
<https://elpais.com/economia/negocio/2020-03-27/el-mercado-de-la-vivienda-se-queda-sin-clientes.html>

https://www.lespanol.com/invertia/observatorios/vivienda/20200402/sector-inmobiliario-da-perdida-compraventa-viviendas/479203219_0.html

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/04/01/781497-sociedad-de-tasacion-la-compraventa-de-viviendas-no-se-recuperara-hasta-finales-de>

⁸ Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Uno. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, queda redactado como sigue: «1. Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo».

Dos. La letra b) del apartado 2 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, queda redactada del siguiente modo: «b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo».

Tres. La letra a) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, queda redactada como sigue: «a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado 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 reconocido 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 laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en: i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales; ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de familias».

⁹ Artículo 7. Moratoria de deuda hipotecaria.

1. Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la 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, conforme al artículo 19 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19 desde este artículo y hasta el artículo 16ter de este Real Decreto Ley, ambos incluidos.

2. A los efectos de la moratoria de deuda hipotecaria a la que se refiere el apartado anterior tendrán 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.

¹⁰ 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 concurren 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.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ Y sus respectivas prórrogas obligatorias del artículo 9.1 y la tática del 10.1 LAU.

¹⁵ El RD 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, amplía el plazo de solicitud de estas moratorias hasta el 30 septiembre 2020 (art. 4.1).

¹⁶ Estas ayudas, han sido desarrolladas por las siguientes órdenes ministeriales: La Orden TMA 336/2020, de 9 de abril, que modifica y sustituye el programa de ayudas del Plan Estatal de vivienda 2018-21 para arrendatarios vulnerables, Covid y violencia de género, que establece beneficios, ayudas de adjudicación directa, para aquellas personas social o económicamente vulnerables que suponen el pago de la renta de sus viviendas habituales. Y la Orden TMA 378/2020, de 30 de abril, que define los requisitos y criterios de los arrendatarios de vivienda habitual para que puedan tener la ayuda de avales del artículo 9 RDL 11/2020.

¹⁷ Como dice la exposición de motivos del Real Decreto Ley 15/2020: «En virtud de lo anterior, la falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades».

¹⁸ CUENA CASAS, M. (2020). Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19. Legislando para la foto... *Blog Hay Derecho*. Disponible en <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/27/moratoria-en-los-arrendamientos-de-locales-de-negocio-y-suspension-de-actividad-economica-a-causa-de-la-pandemia-por-covid-19-legislando-para-la-foto/>

¹⁹ En contra, CARRASCO PERERA, A. (2020). Permítame que le cuente la verdad sobre el COVID-19, y Fuerza Mayor. *Revista Centro de Estudios de Consumo, Publicaciones Jurídicas*, 17 de abril, 1-11. Disponible en http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permítame_que_le_cuenta_la_verdad_sobre_COVID-19_y_fuerza_mayor.pdf, que sostiene que la prohibición legal del estado de alarma que obligó al cierre de los locales comerciales, es un supuesto de fuerza mayor, que implica la imposibilidad sobrevenida de la prestación del arrendador de poner al arrendatario en el «goce pacífico de la cosa», que podría habilitar al arrendatario a dejar de pagar la renta, como consecuencia de esa imposibilidad sobrevenida. Y rebatiendo la posición de Carrasco, Pantaleón le rebate en el sentido de que no puede entenderse esto como un supuesto de fuerza mayor y de imposibilidad sobrevenida, cuyo riesgo deba asumir el arrendador. PANTALEÓN PRIETO, F. (2020). Arrendamiento de local

de negocio y suspensión legal de actividades empresariales. *Blog Almacén de Derecho*. Disponible: <https://almacendederecho.org/arrendamiento-de-local-de-negocio-y-suspension-legal-de-actividades-empresariales/>.

²⁰ Esta sentencia supone un cambio jurisprudencial en cuanto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, que ya venían preconizando las SSTS de 17 y 18 de enero de 2013 que señalaban que «la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias, también responde a la nueva configuración que de esta figura ofrecen los principales textos de armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos (Principios Unidroit, Principios Europeos de la Contratación o el propio Anteproyecto de modernización del Código civil en materia de obligaciones o contratos)».

La posterior sentencia de 2014 afirma que la crisis de 2008 puede suponer un cambio extraordinario e inesperado en las condiciones de algunos contratos y conducir a la alteración de las prestaciones y desequilibrio contractual, provocando una excesiva onerosidad relevante para una de las partes, que lleva a la frustración de la conmutatividad del contrato, y por tanto a la aplicación de la cláusula *rebus* por los tribunales; eso sí, deberán apreciarlo caso por caso. Las palabras de esta sentencia son las siguientes: «de que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido. No obstante, reconocida su relevancia como hecho impulsor del cambio o mutación del contexto económico, la aplicación de la cláusula *rebus* no se produce de forma generalizada ni de un modo automático pues como señalan ambas sentencias, y aquí se ha reiterado, resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate;. Y a continuación sobre la mayor onerosidad, añade que «cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando representa una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato). En este caso, las hipótesis son básicamente dos; que la excesiva onerosidad refleje un substancial incremento del coste de la prestación, o bien, en sentido contrario, que la excesiva onerosidad represente una disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida».

²¹ ORDUÑA MORENO, J. (2020). *La rebus* en tiempos de crisis. *Webinar Vlex*. Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=T-gQP7iEGVo>

²² Véase ASUFIN. (2020). Informe *Moratoria hipotecaria*. Disponible en https://www.asu-fin.com/wp-content/uploads/2020/04/2020_04_GRAFICOS_COVID_MORATORIA_DEF.pdf

²³ Artículo 13 Real Decreto Ley 8/2020. 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.

2. Una vez concedida la moratoria, la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. Durante el periodo de suspensión no se devengará interés alguno.

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.

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.

²⁴ El carácter obligatorio, legal y no novatorio (acuerdo) de esta moratoria se extrae directamente de los artículos 13. 1, 3 y sobretodo el apartado 4 Real Decreto Ley 8/2020, y el automatismo de su eficacia del artículo 14 del mismo decreto ley. En el mismo insiste ALVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. (2020). La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencia del Covid. *Notarios y Registradores*. Disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/formalizacion-escritura-publica-moratorias-préstamos-covid-19/>. 1-4.

²⁵ En este sentido, GARCÍA RUBIO, M.P. (2020). Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo de 2020), 30.

²⁶ Véase ALVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. (2020). La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencia del Covid, *ob. cit.*, 2.

²⁷ Defiende esta postura CHAVES RIVAS, A. (2009). Ampliación de plazo y rango. *El Notario del siglo XXI*, núm. 26, julio-agosto. Disponible en <http://www.elnotario.com>, 1-7.

²⁸ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2014). Las consecuencias de la ampliación del plazo en un préstamo hipotecario que admite recarga: la hipoteca recargable y el plazo. *RCDI*, núm. 742, marzo-abril, 662 a 680.