



EFFECTOS DE LA MORATORIA LEGAL HIPOTECARIA DEL RD-LEY 8/2020 *

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

Fecha de publicación: 13 de enero de 2021

1. Introducción

Los arts. 7 y ss. del RD-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, regulan una moratoria de la deuda hipotecaria a la que pueden acogerse determinados deudores y fiadores de préstamos hipotecarios que estén en situación de vulnerabilidad económica. El RD-Ley 8/2020, parcialmente modificado por el RD-Ley 11/2020, de 31 de marzo, y por el RD-Ley 19/2020, de 26 de mayo, se ocupa de los “efectos de la moratoria” en el art. 14, que tiene precisamente esa rúbrica. Pero esos efectos también se regulan en los arts. 13.2 y 15, y se describen igualmente en el art. 8.1.

En este trabajo se examinan cuáles son los efectos de esta moratoria legal hipotecaria.

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” y dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2020-GRIN-29156, denominado “Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco” (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con SBPLY/19/180501/000333, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.

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



2. La suspensión de la obligación de abonar la deuda hipotecaria

El principal efecto que produce la moratoria es la suspensión de la obligación del deudor hipotecario de abonar las cuotas de amortización del préstamo. Varios preceptos del RD-Ley 8/2020 se refieren a ello. Así, el art. 14.1 señala que la solicitud de la moratoria conlleva “la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses”. Y el art. 8.1 alude a “la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de préstamo”. Por su parte, el art. 13.2 dispone que “los importes serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos”.

De las normas reproducidas resulta que el efecto típico de la moratoria hipotecaria es que se suspende temporalmente la obligación que incumbe al prestatario de abonar las cuotas mensuales de amortización del préstamo. El contrato de préstamo mantiene su vigencia, y por tanto, el deudor sigue estando obligado a restituir al prestamista el capital más los intereses remuneratorios. Aunque su obligación de pago se mantiene, se suspende durante un período de tiempo. Eso significa que durante esos tres meses (los que dura la moratoria) las cuotas de amortización no vencen, y por tanto, no son exigibles por el acreedor (prestamista).

Pongamos un ejemplo. El prestatario tiene que abonar las cuotas el día 5 de cada mes, y durante el año 2020 la cuantía de la cuota mensual es de 560 €. Si el 25 de marzo de 2020 solicita la moratoria hipotecaria, las cuotas del 5 de abril, mayo y junio de 2020 se suspenden. Por tanto, esos días no se produce el vencimiento de la obligación de abonar esas cuotas, y como las obligaciones no han vencido, no son exigibles en esa fecha por el acreedor. O dicho con más propiedad: el prestamista sí podrá reclamarlas, pero el prestatario puede oponer la excepción de que la obligación no ha vencido porque está suspendida por aplicación del art. 14 RD-Ley 8/2020. La suspensión sólo alcanza a esas tres cuotas mensuales. En consecuencia, la cuota que vence el 5 de julio de 2020 no se ve afectada por la moratoria. Por ello ese día esa obligación vence, y es exigible por el prestamista, por lo que si el prestatario no la abona en esa fecha el prestamista puede exigirle (incluso judicialmente) su cumplimiento.

“Durante el período de vigencia de la moratoria... 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” (art. 14.2 RD-Ley 8/2020). Como se ha indicado, la entidad prestamista no puede exigir el pago de la cuota (siguiendo el ejemplo arriba mencionado, el pago de las cuotas de 560 € de 5 de abril, mayo y junio de 2020). Y no puede exigir las porque esas tres obligaciones sometidas a plazo se suspenden, esto es, no vencen en esas fechas. Y como no vencen el prestatario no está obligado a abonarlas, ni por tanto el acreedor (prestamista) puede reclamarlas.



Se suspende el pago de las tres cuotas mensuales. En puridad, cada cuota mensual tiene dos partes: una parte se refiere a la devolución del capital prestado y la otra a los intereses remuneratorios o retributivos que cobra el prestamista (así, por ejemplo, de una cuota de 560 €, 450 € pueden corresponder a la devolución del capital, y 110 € son los intereses remuneratorios). Pues bien, como se suspende el pago de la cuota en su totalidad, el prestamista no puede cobrar ni la parte de capital prestado que se integra en esa cuota, ni la parte de intereses remuneratorios. A eso es a lo que se refiere el art. 14.2 cuando establece que el prestamista no puede exigir “ninguno de los conceptos que la integran (amortización de capital o pago de intereses)”. Y no puede exigir la cuota “ni íntegramente, ni en un porcentaje”. Ello se debe también a que se suspende (y no vence) la obligación de abonar la cuota el 5 de abril de 2020 (y las dos cuotas mensuales posteriores). Por eso no puede reclamarse nada de esta cuota, ni siquiera una parte porcentual.

Las tres cuotas mensuales de amortización que no han abonado en su momento (porque el prestatario solicitó la moratoria hipotecaria) vencen y son exigibles, cada una de ellas, los tres meses siguientes a la finalización del contrato de préstamo. La moratoria supone, pues, una ampliación del plazo para devolver el préstamo¹. Provoca la prolongación de la duración del contrato de préstamo. Las tres cuotas que no se pagan ahora se abonarán al final de la última cuota de amortización, de manera que finalmente el contrato durará tres meses más de la fecha inicialmente prevista.

Si el solicitante de la moratoria es el fiador o garante personal, el efecto típico de la moratoria es que se suspende la obligación del fiador de responder de las deudas del deudor principal si este incumple. Como ya se ha indicado, si el deudor principal también ha solicitado la moratoria hipotecaria, como el pago de las cuotas de amortización por el prestatario queda en suspenso, y el prestatario no ha incumplido por no abonar esas cuotas, si el prestamista reclama el cumplimiento al fiador este puede oponer la excepción de que la deuda principal no ha vencido y por eso no ha sido impagada. Esto puede hacerlo el fiador aunque no haya solicitado la moratoria hipotecaria. Por lo tanto, el fiador únicamente se beneficia de la moratoria hipotecaria cuando el deudor principal no ha solicitado la moratoria e incumple su obligación de pagar las cuotas de amortización. En tal caso el prestamista podría reclamar el cumplimiento al fiador. Pero como el fiador ha

¹ AGÜERO ORTIZ, “Guía actualizada sobre las moratorias en préstamos hipotecarios y préstamos personales frente al COVID-19. 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”, CESCO, 2 de abril de 2020, disponible en http://consumo.castillalamancha.es/sites/consumo.castillalamancha.es/files/2020-04/Guia_actualizada_sobre_las_moratorias.pdf (consulta: 16.9.2020), pp. 10.



solicitado la moratoria, podrá suspender durante tres meses su obligación de responder de una deuda ajena (la del deudor principal).

3. Efectos sobre los intereses remuneratorios

La moratoria hipotecaria supone la suspensión de la obligación del prestatario de cumplir la prestación comprometida: el abono de una cuota mensual. Esta suspensión durará tres meses, durante los cuales el prestatario no está obligado a pagar esas cuotas. Como ya se ha expuesto, cada cuota de amortización está integrada por una cantidad en concepto de devolución del capital prestado y por otra en concepto de intereses remuneratorios o retributivos. En consecuencia, durante esos tres meses el prestatario no abona las cuotas de amortización, y por consiguiente, tampoco los intereses remuneratorios. Lo indica con claridad el art. 14.2 RD-Ley 8/2020: el prestatario no puede exigir ninguno de los conceptos que integran la cuota: ni la amortización del capital, ni el pago de intereses.

En relación con los intereses, el art. 13.2 RD-Ley 8/2020 dispone que “durante el periodo de suspensión no se devengará interés alguno”. Y el art. 14.2 RD-Ley 8/2020, tras establecer que el prestamista no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran, termina con la siguiente frase enigmática: “Tampoco se devengarán intereses”. Esto significa que las cuotas cuyo pago se suspende (volviendo al ejemplo ya mencionado, las tres cuotas de 560 € cada una) vencerán y serán exigibles por el prestamista a partir del mes siguiente a la fecha prevista de finalización del contrato. Así, si conforme al contrato la última cuota debía abonarse el 5 de febrero de 2026, las tres cuotas suspendidas el 5 de abril, 5 de mayo y 5 de junio de 2020 vencerán, respectivamente, el 5 de marzo de 2026, 5 de abril de 2026 y 5 de mayo de 2026 y tendrán el mismo importe que tenían en 2020 (es decir, 560 € cada una). Que “tampoco se devengarán intereses” significa que el aplazamiento del cobro de las cuotas durante muchos años no supone abono de intereses remuneratorios por el prestatario.

En puridad, esto podría haberse regulado de varias maneras: (i) establecer que sobre la cuota aplazada se cobrará el interés remuneratorio que corresponda (así, si la cuota es de 560 €, se calculan los intereses remuneratorios desde el 5 de abril de 2020 al 5 de febrero de 2026); (ii) establecer que el prestatario abonará intereses remuneratorios sobre el capital amortizado que forma parte de la cuota, pero no sobre los intereses remuneratorios ya devengados (así, el prestatario tendrá que abonar el 5 de febrero de 2026 los 450 € de capital amortizado más los intereses remuneratorios sobre esa cifra producidos del 5 de abril de 2020 al 5 de febrero de 2026, más los 110 € de intereses remuneratorios que ya se debían el 5 de abril de 2020 y que no se abonaron en ese momento); (iii) establecer que el 5 de febrero de 2026 el prestatario abonará la misma cuantía (560 €) que debería haber satisfecho el 5 de abril de 2020. La primera solución es la más beneficiosa para el



prestamista, pero supone el cálculo de intereses remuneratorios sobre intereses remuneratorios ya devengados, lo que no es razonable. La segunda solución es la que se presenta como más justa: se aplaza el cobro de parte de capital amortizado y de los intereses, pero sobre el capital amortizado hay que seguir aplicando los intereses remuneratorios que correspondan, en la medida en que el prestatario sigue disfrutando de un capital ajeno cuyo uso debe retribuir (vía intereses remuneratorios). La tercera solución es la acogida por el RD-Ley 8/2020, y perjudica gravemente al prestamista, porque supone la cesión gratuita de un capital al prestatario durante varios años sin recibir retribución alguna (sin cobrar intereses remuneratorios). Es el prestamista el que soporta todo el coste económico que supone la moratoria legal. Y no hay razones que justifiquen esta decisión.

4. Efectos sobre los intereses moratorios

Durante el tiempo que dura la moratoria el prestamista no tiene derecho a cobrar intereses moratorios. El art. 15 RD-Ley 8/2020, intitulado “inaplicación de intereses moratorios”, así lo establece. Este precepto tiene el siguiente texto:

“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 período 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”.

Este es otro ejemplo de una norma redactada de forma defectuosa. El primer apartado comienza con la fijación del supuesto de hecho del precepto. Pero lo hace de una manera inadecuada, con una descripción muy larga que, además, sobra; porque es evidente que, al igual que el precepto anterior, trata de los efectos de la moratoria. Además, la palabra “prácticas”, incluida en la tercera línea, es un añadido que debe obedecer a un error (no tiene sentido gramatical). La rúbrica del precepto debería ser la siguiente: “efectos de la moratoria sobre los intereses moratorios”. Y bastaba con decir, sin más, que “el prestamista no puede exigir intereses moratorios durante la vigencia de la moratoria”. El segundo apartado del art. 15 también es superfluo. Es absurdo que se diga que este precepto sólo se aplica cuando se cumplen los requisitos objetivos y subjetivos que delimitan la normativa sobre moratoria hipotecaria. Porque eso mismo es predicable de los arts. 10, 11, 12, 13 y 14 del RD-Ley 8/2020. También estos se aplican únicamente cuando concurren esos requisitos objetivos y subjetivos.



La regla que sanciona el precepto es clara: durante la moratoria hipotecaria el prestatario no está obligado a abonar intereses moratorios. La norma responde a la lógica de nuestro derecho de obligaciones. Los intereses moratorios son una indemnización que debe abonarse por el retraso en el cumplimiento de la deuda. Se cuantía se calcula aplicando un porcentaje sobre la deuda debida. Se trata de una obligación legal (art. 1108 CC), que requiere que el deudor esté en mora. La mora del deudor es un retraso cualificado en el cumplimiento de la obligación que incumbe al deudor (art. 1100 CC), que tiene consecuencias jurídicas negativas para ese deudor. Para que haya mora del deudor deben darse varios requisitos: existe una obligación del deudor, llega la fecha de vencimiento y el deudor no cumple, siendo el cumplimiento posterior todavía posible. En consecuencia, la mora exige una previa obligación vencida y exigible por el acreedor. Si la obligación no ha vencido, el deudor no está todavía “obligado” a ejecutar la prestación, y el acreedor no se la puede exigir.

Conforme a lo expuesto, es evidente que, decretada la moratoria hipotecaria, el prestamista no puede reclamar intereses moratorios. Y no puede hacerlo porque la obligación del deudor de pagar tres cuotas de amortización está suspendida. No se produce el vencimiento de estas tres obligaciones en esas fechas, esto es, en ese momento la deuda no es exigible. Por eso, el impago de esas cuotas no supone un incumplimiento del prestatario. Y como no hay incumplimiento, el prestatario no está en mora y no pueden reclamársele intereses moratorios.

Desde este punto de vista, el art. 15 que se comenta es superfluo. Si no existiría la solución legal sería la misma: la imposibilidad de exigir al prestatario intereses moratorios durante el tiempo que dura la moratoria hipotecaria.

5. Efectos sobre la cláusula de vencimiento anticipado

Otro efecto típico de la moratoria hipotecaria es que, mientras dure la moratoria, es inaplicable la cláusula de vencimiento anticipado que consta en el contrato de préstamo. Así lo establece el art. 14.1 RD-Ley 8/2020: la moratoria provoca la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses “*y la consiguiente inaplicación durante el período de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constare en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria*”.

Este precepto es absurdo, y por ello, superfluo, por las razones que se exponen a continuación.



En una obligación con término inicial, la llegada del término hace exigible la obligación (art. 1125.I CC). Es lo que sucede con las cuotas de amortización de un préstamo: la llegada del término (de la fecha) de cumplimiento de cada cuota convierte a la deuda en exigible, por lo que desde ese momento el acreedor puede reclamar al deudor su cumplimiento. Pero nuestro derecho prevé que, cuando concurren determinadas circunstancias, se producirá el vencimiento anticipado de la deuda, o si se prefiere, una anticipada exigibilidad de crédito cuya fecha de cumplimiento está sometida a plazos futuros. Son los casos legales de vencimiento anticipado, que con carácter general se regulan en el art. 1129 CC.

En el préstamo hipotecario es habitual la inclusión de una cláusula (predispuesta y no negociada individualmente) sobre el vencimiento anticipado, según la cual si el prestatario incumple su obligación de abonar determinadas cuotas (normalmente, una única cuota), el prestamista puede reclamar, no sólo la cuota impagada, sino todas las demás cuotas futuras, que vencen anticipadamente y son ya exigibles por el prestamista. Como se ha indicado, el vencimiento anticipado de las cuotas futuras se produce, según la cláusula incluida en el contrato, cuando el prestatario incumple. Pero resulta que, en caso de moratoria hipotecaria, el impago por el prestatario de las tres cuotas de amortización no constituye incumplimiento. En efecto, el prestatario tiene derecho a suspender el pago de esas tres cuotas mensuales, porque esas tres cuotas no vencen (convirtiéndose en deudas exigibles) en la fecha pactada en el contrato. Se retrasa su vencimiento a los tres meses siguientes a la finalización del contrato. En consecuencia, si esas tres cuotas no vencen, y su impago no constituye incumplimiento, la cláusula de vencimiento anticipado no puede operar, porque el supuesto de hecho para que la cláusula se aplique es que haya habido un incumplimiento del prestatario por no abonar unas cuotas a su vencimiento.

No era necesario que el art. 14.1 RD-Ley 8/2020 sancionara la inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado mientras dura la moratoria hipotecaria. Se trata de una consecuencia lógica, y que deriva de la teoría general de las obligaciones: si el prestatario no incumple no puede entrar en juego la cláusula de vencimiento anticipado.

Por otra parte, la propia expresión utilizada en el precepto es incorrecta: se “inaplica” la cláusula de vencimiento anticipado, lo que parece dar a entender que durante el tiempo que dura la moratoria hipotecaria la cláusula queda en suspenso y no produce efectos. En realidad no es eso lo que sucede. Lo que ocurre, más bien, es que la cláusula, que sigue siendo válida y aplicable, no entra en juego porque no concurre el supuesto de hecho de la misma: el incumplimiento del prestatario.



La Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario, permite en su art. 24 el vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios cuando concurren tres requisitos: (i) que el prestatario esté en mora en el pago de las cuotas de amortización; (ii) que la cuantía de las cuotas vencidas y no pagadas equivalga al 3% del capital prestado, o impago de 12 cuotas mensuales (o de cuotas durante 12 meses), si la mora se produce en la primera mitad de duración del préstamo, o al 7% del capital prestado, o impago de 15 cuotas mensuales (o de cuotas durante 15 meses), si la mora se produce en la segunda mitad de duración del préstamo; (iii) que el prestamista haya requerido de pago al prestatario, y le haya dado un plazo de al menos un mes para pagar, advirtiéndole de que, si no paga, reclamará el reembolso total adeudado. Si el prestatario de un préstamo sometido a la Ley 5/2019 solicita la moratoria hipotecaria, el prestatario está autorizado para suspender el pago de tres cuotas mensuales. En consecuencia, esas tres cuotas no pueden tomarse en consideración a la hora de calcular el porcentaje del capital prestado o el número de cuotas no pagadas que, según el art. 25 de la Ley 5/2019, son necesarias para que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo.

Para los préstamos hipotecarios anteriores a la Ley 5/2019, el Tribunal Supremo ha establecido que es abusiva y nula la cláusula predispuesta en la que el prestamista puede declarar el vencimiento anticipado por el impago de una única cuota. En tal caso, la cláusula abusiva se tiene por no puesta. La STS (Pleno) 463/2019, de 11.9.2019 ha establecido que, para evitar la nulidad del contrato (tras la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado), puede sustituirse la cláusula anulada por el art. 693.2 LEC. Pero no en su literalidad, sino conforme a la interpretación defendida por el Tribunal Supremo: tienen que cumplirse los requisitos del art. 24 de la Ley 5/2019 para poder declarar el vencimiento anticipado del préstamo. Cabe repetir aquí lo dicho en el párrafo anterior: las tres cuotas que no se abonan por haber solicitado la moratoria hipotecaria no se computan para calcular si concurren los requisitos del citado art. 24 Ley 5/2019.