

CONDICIONES GENERALES MORATORIA HIPOTECARIA LEGAL (Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo) Y SECTORIAL (Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo)

EXPOSITIVOS

I.- ANTECEDENTES LEGALES.

1. El día 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España, mediante el Real Decreto 463/2020, declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional, con el fin de afrontar la situación de emergencia sanitaria provocada por el coronavirus COVID-19.
2. El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, estableció, para determinados casos de vulnerabilidad económica, la posibilidad de acogerse a una moratoria de deuda hipotecaria en los préstamos destinados a adquisición de vivienda habitual (denominada “moratoria legal”).
3. Posteriormente dicho Real Decreto-ley fue complementado por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, en el que:
 - Se amplió el plazo de suspensión, para fijarlo en tres meses.
 - Se ampliaron los supuestos de aplicación para extenderlo a inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales, y viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler en las que se aplicaran las moratorias previstas para alquileres en la misma norma; y
 - Se clarificaron determinados aspectos técnicos del mismo.
4. El Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, en su disposición adicional decimoquinta, ha regulado el “Otogamamiento unilateral por el acreedor de los instrumentos notariales en que se formaliza la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto”.

En la disposición citada se establece:

1. El reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario.
2. Será obligación unilateral de la entidad acreedora la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo por la citada entidad, a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad.
3. Igualmente, será obligación unilateral de la entidad acreedora promover la formalización de la póliza o escritura pública en la que se documente el reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria prevista en el artículo 24.2 del 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 y, la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles, siempre que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro.
4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación a cualquier solicitud de moratoria presentada al amparo del artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo o del artículo 24.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, 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 presente real decreto-ley”.
5. Por último, el Real Decreto Ley 19/2020, de 26 de mayo (en adelante, “RD Ley 19/2020”) ha regulado las moratorias convencionales suscritas al amparo de un Acuerdo marco sectorial (denominadas “moratorias sectoriales”), estableciendo los requisitos a cumplir tanto en la información previa a

entregar a los prestatarios, como en la formalización en documento privado y su posterior elevación a público, permitiendo con carácter excepcional la elevación a público unilateral por la entidad acreedora, siempre que la parte deudora no haya optado por el otorgamiento bilateral.

II.- ACUERDO SECTORIAL.

Con fecha 16 de abril de 2020 se firmó por determinadas entidades integradas en la Asociación Española de Banca (AEB), entre las que está el Banco aquí interviniente, el “Acuerdo Sectorial sobre aplazamiento de operaciones de financiación de clientes afectados por la crisis del coronavirus”.

III.- IDENTIFICACION DEL PRESTAMO O CRÉDITO AFECTADO POR LAS MORATORIAS.

Que [nombres deudores], en escritura de fecha [fecha escritura otorgamiento préstamo hipotecario], ante el Notario [nombre Notario], el Banco concedió a [nombres deudores] (en adelante, la “parte prestataria”) un préstamo con garantía hipotecaria, cuyas características principales constan en los documentos protocolizados, y que se dan aquí por reproducidos para evitar repeticiones innecesarias.

IV.- SOLICITUD DE MORATORIA LEGAL Y CONTRATO PRIVADO DE MORATORIA HIPOTECARIA SECTORIAL.

- 1.- Que, al amparo de la normativa reseñada en el expositivo I anterior, la parte prestataria ha solicitado con fecha [fecha solicitud moratoria] la aplicación de la citada moratoria legal.
- 2.- Y asimismo la parte prestataria y el Banco han firmado un contrato privado de novación del préstamo hipotecario reseñado en el expositivo anterior, para acogerse a la moratoria hipotecaria sectorial referenciada.

V.- OTORGAMIENTO [UNILATERAL].

El/los compareciente/s manifiesta/n que:

[Párrafos 1 y 2 siguientes únicamente aplicables en caso de otorgamiento unilateral]

- 1.- La Ley permite el reconocimiento unilateral de las moratorias legales, y
- 2.- La parte prestataria no ha optado por el otorgamiento bilateral, por lo que conforme al artículo 8 del RD Ley 19/2020 regulador de las moratorias sectoriales se procede a este otorgamiento unilateral.
- 3.- Conforme al artículo 8.1 d) del RD Ley 19/2020, y con carácter de declaración responsable, el compareciente por parte de la entidad acreedora manifiesta:
 - i.- Que el Acuerdo marco sectorial al que está adherido el Banco es el referido en el expositivo II, y que se cumplen todos los requisitos previstos en el mismo.
 - ii.- Que el deudor ha recibido la información simplificada a la que se refiere el apartado 6 del artículo 7 del RD Ley 19/2020.
 - iii.- Que el consentimiento de la parte deudora se ha prestado de conformidad con lo previsto en el Apartado 8 del artículo 7 del RD Ley 19/2020.
 - iv.- Y que el acuerdo de moratoria se ha firmado con fecha [fecha firma acuerdo moratoria].

CLÁUSULAS

PRIMERA.- MORATORIA LEGAL.

El Banco reconoce que la parte prestataria reúne y ha acreditado en legal forma los requisitos previstos en la legislación anteriormente reseñada para acogerse a la moratoria hipotecaria en los términos previstos en la misma (moratoria legal).

SEGUNDA.

Queda por tanto modificado el préstamo reseñado en el expositivo II, en el único sentido de fijar una nueva fecha de vencimiento final del mismo, que pasa a ser la de [nueva fecha de vencimiento final], quedando inalterado el resto de condiciones del mismo.

TERCERA.

Efectos de la moratoria hipotecaria legal.- Se establece un periodo de carencia de amortización de capital y de intereses de tres meses, correspondientes a las cuotas de los meses de [meses aplicación moratoria]. Por tanto, los efectos de la moratoria serán los previstos en los artículos 14 y 15 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo:

“Artículo 14. Efectos de la moratoria. 1. La solicitud moratoria a la que se refiere el artículo 12 conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo estipulado para la misma y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario. 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 período de vigencia de la moratoria”.

CUARTA.- MORATORIA SECTORIAL.

El/los compareciente/s según interviene/n ELEVA/N A PUBLICO el contrato privado referido de moratoria sectorial del que se me entrega un ejemplar, que queda unido a esta matriz.

Se incorporan junto con el contrato:

- La ficha de datos de la operación afectada por la moratoria suministrada por el Banco.
- La información simplificada a la que se refiere el apartado 6 del artículo 7, que incluye la propuesta de acuerdo,
- Y el justificante de su recepción por el deudor, mediante la firma de la información simplificada señalada.

En cuanto a la declaración responsable a que se refiere la letra d) del punto 2 del artículo 8, se da por efectuada con las manifestaciones anteriores.

Queda por tanto modificado el préstamo reseñado en el único sentido de fijar una fase de carencia de amortización de capital, y una nueva fecha de vencimiento final del mismo, en los términos que resultan del contrato privado unido, quedando inalterado el resto de las condiciones del mismo.

Los efectos de la moratoria convencional (sectorial) se producen desde la fecha en que finaliza la moratoria legal reconocida en este mismo instrumento.

QUINTA.

- 1.- GASTOS.- Los aranceles notariales y registrales, y los honorarios de gestoría derivados de este otorgamiento serán íntegramente sufragados por la entidad acreedora.
- 2.- REGIMEN FISCAL.- El presente instrumento está sujeto y exento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.