

MORATORIA DE PAGO HIPOTECARIO

FINANCIACIÓN AUTÓNOMOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA

Beneficiario

Trabajadores autónomos y personas jurídicas con domicilio social en España, que poseen contratos de préstamo sujetos a ley española y que cuentan con garantía hipotecaria constituida sobre un inmueble que se encuentra afecto al desarrollo de una actividad del sector turístico ejercida en territorio nacional (hoteles y alojamientos turísticos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, así como agencias de viajes), siempre que dichos contratos estuvieran suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Estas personas tendrán derecho a la moratoria siempre que:

- a) Experimenten dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- b) El préstamo no haya sido ya objeto de alguna de las siguientes moratorias:
 - 1. La prevista en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.
 - 2. La prevista en el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19.
 - 3. La que voluntariamente hayan acordado entre el deudor y el acreedor después de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. No obstante, el deudor podrá acogerse a la moratoria prevista en este capítulo si renuncia previamente a la moratoria voluntaria a que se refiere este número.

Cuando el préstamo haya sido objeto de alguna de las moratorias previstas en la letra b) durante un plazo inferior a los doce meses, el deudor podrá beneficiarse de la moratoria prevista en este capítulo durante el tiempo restante hasta alcanzar un total de doce meses.

Características del recurso

Se trata de una medida dirigida a asegurar la protección de los deudores hipotecarios cuyo

inmueble se encuentre afecto a una actividad hotelera, de alojamientos turísticos y agencias de viajes, a través del otorgamiento de un período de moratoria de hasta doce meses para las operaciones financieras suscritas entre los referidos deudores hipotecarios y las entidades de crédito.

Esta ayuda se otorgará siempre que el beneficiario sea una persona jurídica o social que no esté en concurso de acreedores desde antes de la declaración del estado de alarma y siempre que el préstamo no sea ya beneficiario de una o varias moratorias legal, sectorial o voluntaria que alcancen conjuntamente los doce meses.

Durante la moratoria se abonarán sólo intereses de la deuda hipotecaria, no amortizándose el capital.

Efectos de la moratoria:

- 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. Los efectos de la moratoria se extenderán a los avalistas, sin necesidad de que la consientan o puedan oponerse a ella, manteniéndose inalterada su posición jurídica.
- La moratoria será de aplicación a las cuotas vencidas e impagadas desde el 1 de enero de 2020 y conllevará la suspensión de los pagos del principal del préstamo durante el plazo solicitado por el deudor, permaneciendo inalterado el resto del contenido del contrato, pudiendo optar el prestatario por que el importe de lo aplazado se abone mediante:
 - a) La redistribución de las cuotas sin modificación del plazo de vencimiento y sin alterar el tipo de interés aplicable.
 - b) La ampliación del plazo de vencimiento en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria.
- Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. El principal del préstamo cuyo pago se aplaza durante la aplicación de la moratoria devengará los intereses ordinarios establecidos en el préstamo.

Plazo y modo de solicitud

La solicitud podrá presentarse desde el 7 de Julio hasta el final del plazo fijado en el punto 10 de las Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre las moratorias legislativas y no legislativas de los reembolsos de préstamos aplicadas a la luz de la crisis del COVID-19 (EBA/GL/2020/02) o hasta las ampliaciones de dicho plazo que, en su caso, pudieran establecerse.

Los deudores hipotecarios deberán acreditar en el momento de solicitar la moratoria:

- a) El objeto social, en su caso.
- b) Su domicilio fiscal.
- c) El código CNAE de su actividad.
- d) Que el inmueble se halle directamente afecto al desarrollo de una actividad del sector turístico encuadradas en el código CNAE 5510 (Hoteles y alojamientos similares), 5520 (Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia) y 7911 (Actividades de agencias de viajes).
- e) La acreditación de la reducción de los ingresos o la facturación (un promedio mensual de al menos un 40% de los meses de marzo a mayo de 2020, en comparación con el mismo en 2019) mediante la aportación de la información contable que lo justifique: a través de la copia del libro de registro de facturas emitidas y recibidas; el libro diario de ingresos y gastos; el libro registro de ventas e ingresos; o del libro de compras y gastos.

Los trabajadores autónomos que no estén obligados a llevar los libros que acreditan el volumen de actividad, deberán acreditar la reducción exigida por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Duración

Los deudores hipotecarios podrán solicitar al acreedor un periodo de moratoria de hasta doce meses en el pago del principal de la deuda hipotecaria.

Información relacionada

Normativa

Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-7311

Documentación publicada sobre el recurso

Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre las moratorias legislativas y no legislativas de los reembolsos de préstamos aplicadas a la luz de la crisis del COVID-19 (EBA/GL/2020/02).

<https://www.bde.es/f/webbde/INF/MenuHorizontal/Normativa/guias/EBA-GL-2020-02-ES.pdf>

Otra información de interés

Si el inmueble afecto al desarrollo de una actividad económica del sector turístico fuese objeto de un contrato de arrendamiento, el beneficiario de la moratoria hipotecaria deberá conceder al arrendatario una moratoria en el pago del arrendamiento de al menos un 70 % de la cuantía de la moratoria hipotecaria, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya por acuerdo entre ambas partes.

Referencias

Elaboración propia a partir de la información del Boletín Oficial del Estado (BOE) disponible en el siguiente enlace: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-7311. Fecha de consulta: 14/07/2020.