

## SPAIN CORONAVIRUS - UN RESPIRO PARA LOS OPERADORES DEL SECTOR TURÍSTICO: SUS FINANCIACIONES HIPOTECARIAS SE VAN DE VACACIONES

La moratoria hipotecaria concedida por el nuevo Real Decreto beneficiará a empresas y profesionales con domicilio en España, vinculados al sector del turismo, que estén sufriendo dificultades financieras a causa de la pandemia COVID-19.

Durante 12 meses no tendrán que atender amortizaciones de principal en sus préstamos hipotecarios cuando las hipotecas que garanticen la operación recaigan sobre bienes inmuebles dedicados a fines turísticos que se encuentren en España.

Sólo podrán acogerse a la medida las financiaciones sometidas a Derecho español.

### SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR TURÍSTICO EN ESPAÑA

El Turismo es un sector estratégico para España. Según los datos publicados por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, este sector aporta el 12,3% del PIB español y genera el 12,7% del empleo en nuestro país.

Las restricciones a la libre circulación de personas que se están estableciendo a nivel internacional y el miedo a los rebrotes en esta fase llamada "nueva normalidad" están dificultando la recuperación de una industria devastada por la pandemia.

El pasado 18 de junio de 2020, el Presidente del Gobierno de España anunció la adopción de un Plan de Impulso al Turismo con una dotación presupuestaria de más de 4.000 millones de euros.

Una de las medidas que se adelantaron en aquel momento fue la concesión de una moratoria en las financiaciones hipotecarias de empresas vinculadas al sector, cuando las garantías recayesen sobre activos inmobiliarios dedicados a uso turístico.

El pasado viernes se aprobó el Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo, que concretó las condiciones de la medida en sus artículos 3 a 9.

#### Aspectos clave

- Podrán acogerse residentes en España, en sus financiaciones sometidas a Derecho español, con garantías que recaigan sobre inmuebles dedicados a una actividad del sector turístico que se encuentren situados en nuestro país.
- La medida pretende aliviar la situación de aquellos deudores que hayan sufrido un mayor impacto económico a causa de la pandemia.
- No podrán acogerse a la medida los deudores que hayan incurrido en impagos desde enero de 2020 y se encuentren en mora o hayan sido declarados en concurso antes de la entrada en vigor del Estado de Alarma.
- La moratoria será por un plazo de 12 meses y también se beneficiarán los arrendatarios del activo respecto del pago de la renta.
- Se respetará el rango de las garantías y tendrá que ser tolerada por los garantes de la operación.

## ¿EN QUÉ CONSISTE LA MEDIDA?

La moratoria tendrá una duración máxima de 12 meses desde su otorgamiento, existiendo la posibilidad de que el deudor la solicite por un plazo inferior.

Durante este periodo, los beneficiarios sólo tendrán que afrontar cuotas por intereses, pero no se amortizará principal en las financiaciones beneficiadas por la medida.

La moratoria se aplicará a las cuotas vencidas e impagadas desde el 1 de enero de 2020, que pasarán a considerarse como no vencidas.

Para la ulterior puesta al día de la financiación, el Real Decreto prevé dos posibilidades: (i) la redistribución de las cuotas sin modificación del plazo de vencimiento y sin alterar el tipo de interés o (ii) la ampliación del plazo de vencimiento<sup>1</sup>.

La novación deberá formalizarse conforme al procedimiento ordinario y accederá al Registro de la Propiedad. El coste arancelario (notarial y registral) que se devengue de la novación deberá ser asumido por el acreedor, pero estará bonificado parcialmente. En este procedimiento de formalización no resultará de aplicación lo establecido en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

La inscripción de la novación no alterará el rango de la hipoteca. Además, vinculará a los garantes de la operación independientemente de que presten su consentimiento o no.

El resto de los términos contractuales permanecerán inalterados.

## ¿QUIÉN SE BENEFICIARÁ DE ELLA?

Las personas jurídicas y trabajadores autónomos que tengan su domicilio en España y que estén padeciendo dificultades financieras a causa de la pandemia. A estos efectos, deberán acreditar que su volumen de ingresos o facturación medio de los meses de marzo a mayo de 2020 ha experimentado una reducción de, al menos, el 40 % respecto al mismo periodo de 2019.

La moratoria será aplicable respecto de sus financiaciones hipotecarias sometidas a Derecho español, cuando las garantías recaigan sobre activos dedicados a fines turísticos localizados en España. Se considerarán actividades turísticas a efectos de la concesión de la moratoria la actividad hotelera y asimilados, los alojamientos turísticos y alojamientos de corta estancia, y la actividad de las agencias de viajes.

Además, el Real Decreto hace extensible la moratoria a los arrendatarios de los activos afectados por la medida respecto a su obligación de pago de la renta. El beneficiado por la moratoria hipotecaria tendrá que conceder al arrendatario del activo una moratoria del pago del alquiler de al menos un 70% de la cuantía de la moratoria hipotecaria.

Más controvertida es la referencia a la posibilidad de que los arrendatarios que experimenten dificultades económicas soliciten la petición a su arrendador cuando éste no cumpla con los requisitos económicos establecidos en el Real Decreto, de modo que éste último pueda solicitar la moratoria hipotecaria a sus propios financiadores acreditando las dificultades del primero.

Queda en el aire cómo interpretar la norma para las financiaciones otorgadas sobre activos que sólo estén parcialmente dedicados a la actividad turística.

Tendremos que esperar a ver cómo se concreta la aplicación de la medida en la práctica.

---

<sup>1</sup> Nada se indica en esta segunda opción respecto al mantenimiento de los intereses.

## **¿QUÉ SITUACIONES ESTÁN EXPRESAMENTE EXCLUÍDAS?**

La moratoria no será aplicable cuando el solicitante se haya acogido a otra de las moratorias concedidas por el Gobierno desde el estallido de la pandemia<sup>2</sup> o haya pactado una moratoria con sus proveedores financieros desde la entrada en vigor del Estado de Alarma.

En relación con la moratoria pactada de forma voluntaria, el Real Decreto reconoce la capacidad del deudor de renunciar voluntariamente a ésta para acogerse a la moratoria del nuevo Real Decreto si lo considera oportuno.

Además, en el caso de que la moratoria a la que se haya acogido el deudor tenga una duración inferior a 12 meses, podrá acogerse a la nueva moratoria por el periodo restante hasta cumplir ese plazo.

Tampoco podrán acogerse a la moratoria los deudores que hayan incurrido en incumplimientos totales o parciales en sus financiaciones desde el 1 de enero de 2020 y se encontrasen en mora cuando entró en vigor la medida, ni los que se hayan visto afectados por una declaración de concurso anterior a la entrada en vigor del Estado de Alarma.

## **¿HASTA CUÁNDO SE PUEDEN PRESENTAR SOLICITUDES?**

Los deudores hipotecarios que cualifiquen como beneficiarios de la medida<sup>3</sup> podrán presentar su solicitud ante sus proveedores financieros desde la entrada en vigor de la medida, el 7 de julio de 2020, hasta el 30 de septiembre de 2020 (el término podría extenderse teniendo en cuenta cómo evolucione la situación asociada a la pandemia).<sup>4</sup>

## **¿QUÉ EFECTOS SECUNDARIOS TIENE ACOGERSE A LA MEDIDA?**

Los deudores o arrendatarios que se acojan a la medida no podrán distribuir beneficios, hacer devoluciones de capital, recomprar acciones propias o retribuir el capital de cualquier otra forma hasta que el plazo de la moratoria haya concluido.

En aquellos supuestos en que la solicitud se realice por petición del arrendatario (artículo 7.2) éstas medidas limitativas sólo afectarán a éste (nunca al deudor hipotecario).

## **¿CUÁL ES EL RÉGIMEN SANCIONADOR PARA QUIÉN SE BENEFICIE INDEBIDAMENTE DE LA MEDIDA O SE NIEGUE A OTORGAR LA MORATORIA?**

El Real Decreto indica que, en el orden civil, el deudor que se beneficie de la moratoria sin cumplir con los requisitos deberá indemnizar todos los daños y perjuicios que haya ocasionado y afrontar todos los gastos incurridos para implementar la moratoria. Añade que lo anterior no excluye cualesquiera responsabilidades que pudiesen surgir en cualquier otro orden por esta conducta.

Por otro lado, las obligaciones establecidas en el Real Decreto en relación con la moratoria tienen la consideración de normas de ordenación y disciplina al amparo de la Ley 10/2014 de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito. Por lo que se podrá aplicar su régimen sancionador.

<sup>2</sup> El Real Decreto especifica que están excluidas aquellas financiaciones que hayan sido objeto de las moratorias recogidas en el Real Decreto 8/2020 de 17 de marzo y en el Real Decreto 19/2020 de 26 de mayo, que regularon las moratorias hipotecarias y no hipotecarias para personas en situación de especial vulnerabilidad.

<sup>3</sup> Bien a título personal o por petición de sus arrendatarios conforme al artículo 7.2 del Real Decreto.

<sup>4</sup> El final del plazo fijado en el punto 10 de las Directrices EBA/GL/2020/02 sobre las moratorias legislativas y no legislativas de los reembolsos de préstamos aplicadas a la luz de la crisis del COVID-19, de conformidad con las modificaciones incluidas en las Directrices que modifican las Directrices EBA/GL/2020/02 de 25 de junio de 2020.

## CONTACTOS



**Iñigo Villoria**  
Socio

**T** +34 91 590 94 03  
**E** inigo.villoria  
@cliffordchance.com



**Rodrigo Uría**  
Socio

**T** +31 91 590 94 08  
**E** rodrigo.uria  
@cliffordchance.com



**Eduardo García**  
Socio

**T** +34 91 590 94 11  
**E** eduardo.garcia  
@cliffordchance.com



**Alexandra Borrallo**  
Abogada sénior

**T** +34 91 590 94 06  
**E** alexandra.borrallo  
@cliffordchance.com



**Laura del Campo**  
Abogada

**T** +34 91 590 94 52  
**E** laura.delcampo  
@cliffordchance.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110,  
28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2020

Clifford Chance, S.L.P.U.

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •  
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •  
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •  
London • Luxembourg • Madrid • Milan •  
Moscow • Munich • Newcastle • New York •  
Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo •  
Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney •  
Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement  
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm  
in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship  
with Redcliffe Partners in Ukraine.