

Nota Informativa

Novedades en materia bancaria financiera en relación con el COVID-19 y limitaciones a la inversión extranjera recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020

1 de abril de 2020

Real Decreto-ley 11/2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

El [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, que entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial del Estado el 1 de abril de 2020, contiene una batería de medidas complementarias a las ya adoptadas con anterioridad por el ejecutivo y, específicamente, a las incluidas en el Real Decreto-ley 8/2020 de 17 de marzo, algunas de las cuales, modifica profundamente.

A continuación, se exponen las principales medidas que se incluyen en el citado Real Decreto-ley 11/2020 en materia bancaria-financiera. Para facilitar la comprensión de las mismas, y en especial de la moratoria de deuda hipotecaria, exponemos tanto los aspectos incluidos en el Real Decreto-ley 8/2020 (tal y como ha resultado modificado por el Real Decreto-ley 11/2020), como las innovaciones incluidas por el Real Decreto Ley 11/2020.

Moratoria de deuda hipotecaria y no hipotecaria para la adquisición de vivienda y establecimiento

El Real Decreto ley 8/2020 ya previó en los artículos 7 a 16 una **moratoria en la deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual para los casos en los que el deudor se encontrara en una serie de situaciones de vulnerabilidad económica**. En el Real Decreto ley 8/2020, además de concretar y aclarar ciertos aspectos sobre dicha moratoria, **se contempla también una moratoria para deudores no hipotecarios, y para casos en los que lo que se adquiere no es la vivienda habitual**.

1. Deudores hipotecarios

En el Real Decreto-ley 11/2020, se aclara -en consonancia con lo que habían venido interpretando las entidades de crédito- que las distintas situaciones de vulnerabilidad económica previstas en el mismo en realidad son circunstancias que deben darse simultáneamente. Recordamos brevemente estas circunstancias y añadimos algunas menciones adicionales incluidas por el Real Decreto-ley 11/2020:



- a) Desempleo, o en caso de empresarios o profesionales, pérdida sustancial de ingresos o caída sustancial de su facturación. Se entiende por caída sustancial de su facturación una caída de, al menos el 40%, y se aclara que empresarios y profesionales son las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el art. 5 de la Ley 37/1992 de 38 de diciembre (ley del IVA).
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, el triple del IPREM. Se establecen casos, como hijos al cargo o convivientes minusválidos en los que puede ser superior.
- c) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar. Se aclara que los gastos y suministros básicos son los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios. Solo se tienen en cuenta estos ingresos en relación con la unidad familiar.
- d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas de manera que el esfuerzo para hacer frente a la carga hipotecaria se haya multiplicado por 1,3.

Se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho y los hijos que residan en la vivienda, así como los cónyuges o parejas de hecho inscritas de dichos hijos.

Asimismo, se señala que la moratoria hipotecaria no solo alcanzará a la vivienda habitual. En adelante, podrán beneficiarse de la moratoria hipotecaria préstamos para la adquisición de:

- i. La vivienda habitual.
- ii. Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales a los que nos hemos referido en el artículo anterior (es decir, empresarios o profesionales en situación de vulnerabilidad económica).
- iii. Viviendas distintas a la habitual y en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario, persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

La moratoria podrá solicitarse, presentando la documentación acreditativa prevista, pero puede ser sustituida por una declaración responsable, si bien en el plazo de un mes desde la finalización del estado de alarma deberá presentarse la documentación.

El plazo de solicitud sigue extendiéndose hasta 15 días después del fin de la vigencia del Real Decreto-ley, y la entidad financiera procederá su implementación en un plazo máximo de 15 días. La duración de la moratoria se establece en **tres meses**. Este plazo de duración es significativamente más corto que el que venían anunciando muchas entidades financieras, que proponían, ante el silencio legal del Real Decreto-ley 8/2020 una moratoria de 6 meses.

Asimismo, se aclara una duda planteada frecuentemente por las entidades financieras: cómo debía documentarse la moratoria: se aclara que no es necesario ni acuerdo entre las partes ni novación alguna, pero que deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad. Dado que el Real Decreto-ley 11/2020

También se establece una novedad en beneficio de las entidades financieras: no se necesitará el consentimiento de los acreedores intermedios inscritos, aunque no cuente con el consentimiento de ellos.

La moratoria conllevará:

- **La suspensión de la deuda hipotecaria, que ahora se aclara que tendrá un plazo de tres meses, y la inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado. El plazo establecido podrá ser ampliado por Acuerdo del Consejo de Ministros.** Dado que dicho plazo es tan corto que ya lo estaban superando muchas entidades financieras, no sería extraño que finalmente fuera prorrogado.
Durante los últimos días han surgido dudas entre las entidades financieras sobre si la “suspensión” a la que hace referencia la legislación supone una prórroga del vencimiento final del plazo, o si se permitiría el incremento de la deuda manteniendo la fecha de vencimiento final inamovible. Nuestro entendimiento, una vez analizado el conjunto de previsiones incluidas por el Real Decreto-ley 11/2020 es que la prórroga de la fecha de vencimiento final parece ser la alternativa preferida por el legislador.
- **Inaplicación de intereses ni ordinarios ni moratorios durante la suspensión.**

Respecto a los fiadores, el Real Decreto-ley 8/2020 ya previó los siguientes beneficios:

- **Derecho de excusión obligatorio.** Aunque se hubiera renunciado a este derecho, no se podrá reclamar a los fiadores, avalistas o hipotecantes en situación de vulnerabilidad sin antes reclamar al deudor principal.
- **Las mismas medidas previstas para los deudores hipotecarios les serán de aplicación a los fiadores y avalistas en relación con su vivienda habitual.** El Real Decreto 8/2020 no concreta exactamente cuáles son los efectos de esta medida sobre los fiadores y sus viviendas habituales, ni el Real Decreto-ley 11/2020 ha concretado exactamente esta medida.

Las moratorias se comunicarán al Banco de España incluyendo una serie de datos acerca de los deudores afectados, de forma diaria, y los importes afectados por la moratoria que hubiesen sido exigibles no se considerarán no se consideren vencidos.

Finalmente, ha de señalarse que la moratoria establecida en el Real Decreto-ley 8/2020 y modificada por el Real Decreto-ley 11/2020 implica una exención de cuota gradual del Impuesto sobre Actos

Jurídicos Documentados en relación con las escrituras notariales que documenten las modificaciones acordadas con las entidades financieras, así como una reducción de aranceles registrales y notariales.

2. Créditos con garantía no hipotecaria

El Real Decreto-ley 11/2020 asimismo contempla la posibilidad de que pueda otorgarse una moratoria en relación a todo tipo de contratos de préstamo o crédito sin garantía hipotecaria concertado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, con un régimen similar al de la suspensión de las obligaciones derivadas de créditos hipotecarios, cuyas características fundamentales son las siguientes:

En relación con la determinación de cuando el potencial beneficiario está en una situación de vulnerabilidad económica, se establecen las siguientes reglas especiales de cómputo:

- (i) En relación con los requisitos para que se aplique la moratoria, si el potencial beneficiario de la moratoria no hipotecaria se beneficia ya de una moratoria hipotecaria, la misma no se tendrá en cuenta a la hora de determinar si se superan los umbrales c) y d) señalados en las condiciones mencionadas en el apartado 1 anterior.
- (ii) Si el beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario, pero tuviera que hacer frente a un pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, y/o bien cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, el importe de dichas cuotas se tendrá en cuenta para el cálculo de los umbrales señalados en las condiciones c) y d) mencionadas en el apartado 1 anterior.
- (iii) Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un único préstamo sin garantía hipotecaria y no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, se tendrá en cuenta solo dicho préstamo sin garantía hipotecaria a los efectos de determinar si se encuentra en un estado de vulnerabilidad económica.

La suspensión se podrá solicitar hasta un mes después de la finalización del estado de alarma, no 15 días, y también surtirá efecto en ausencia de acuerdo alguno, si bien será necesaria la inscripción de la ampliación del plazo en el registro de bienes muebles, en su caso.

El plazo de la duración de la prórroga se establece, al igual que en los préstamos hipotecarios en 3 meses, ampliable por acuerdo del Consejo de Ministros. Asimismo, se establece expresamente que la duración de los contratos se prorrogará durante 3 meses.

Los fiadores o avalistas a los que resulte de aplicación la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria gozarán de beneficio de excusión pese a haber renunciado a él contractualmente.

Las moratorias se comunicarán al Banco de España incluyendo una serie de datos acerca de los deudores afectados, de forma diaria, y los importes afectados por la moratoria que hubiesen sido exigibles no se considerarán no se consideren vencido.

Medidas relacionadas con los préstamos SGIPYME, la Secretaria de Estado de Turismo y los créditos otorgados por Comunidades Autónomas y Entidades Locales

Los préstamos concedidos por la Secretaría General de Industria y de la PYME (SIGPYME) quedarán sujetos a las siguientes medidas:

- (i) Los préstamos concedidos por la SGIPYME pendientes de resolución al declararse el estado de alarma, tendrán un plazo para aportar garantías que concluirá el 2 de noviembre de 2020.
- (ii) Los beneficiarios de concesiones de préstamos a proyectos industriales otorgados por la SIGPYME podrán solicitar modificaciones del cuadro de amortización del mismo durante el plazo de 2 años contados desde la declaración del estado de alarma.

Por su parte, los préstamos otorgados por la Secretaria de Estado de Turismo al amparo de ciertas disposiciones, verán suspendido el pago de intereses y amortizaciones, sin necesidad de solicitud previa.

Finalmente, en el caso de los préstamos concedidos por Comunidades Autónomas y Entidades Locales a empresarios y autónomos afectados por la crisis sanitaria del Covid-19 o por las medidas adoptadas para paliar la crisis sanitaria, los prestatarios podrán solicitar un aplazamiento de principal y/o lo que les resta de intereses. El aplazamiento no podrá solicitarse cuando la administración pública correspondiente haya adoptado una medida similar.

Modificación de Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior

El Real Decreto-ley 8/2020 reconoce como una amenaza cierta para el sector empresarial español, aquellas operaciones de adquisición por parte de inversores residentes fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio, por lo que la disposición final cuarta del mismo, pretende proteger y evitar que inversores extracomunitarios puedan hacerse con el control de entidades españolas aprovechando la posible caída coyuntural de las acciones a raíz de la crisis, mediante la inclusión del *artículo 7 bis. Suspensión del régimen de liberalización de determinadas inversiones extranjeras directas en España* en la [Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y las transacciones económicas con el exterior.](#)

Por su parte, el Real Decreto-ley 11/2020, modifica el art. 7 bis, en dos extremos concretos, que con el fin de facilitar la comprensión del régimen, advertiremos donde corresponda.

Así, el citado artículo 7 bis define lo que considera como inversiones extranjeras directas en España, tras su reforma por el Real Decreto-ley 11/2020 como todas aquellas inversiones como consecuencia de las cuales el inversor pase a ostentar una participación igual o superior al 10 por 100 del capital social de la sociedad española, o cuando como consecuencia de la operación societaria, acto o negocio jurídico se participe de forma efectiva en la gestión o el control de dicha sociedad, siempre que concurra una de las siguientes circunstancias:

a) Que se realicen por residentes de países fuera de la Unión Europea y de la Asociación de Libre Comercio.

b) Que se realicen por residentes de países de la Unión Europea o de la Asociación Europea de Libre Comercio cuya titularidad real corresponda a residentes de países fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio. Se entenderá que existe esa titularidad real cuando estos últimos posean o controlen en último término, directa o indirectamente, un porcentaje superior a 15% del capital o de los derechos de voto del inversor, o cuando por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, del inversor.

El supuesto b) no figuraba en la redacción inicial del Real Decreto 8/2020, y supone incluir una variación del criterio general en la norma de inversiones extranjeras, que se basa en el domicilio generalmente, no en el titular último.

Las inversiones extranjeras directas en España contempladas en los apartados a) y b) anteriores, quedan restringidas si se producen en los siguientes sectores estratégicos de la economía:

- Infraestructuras críticas de energía, transporte, agua, sanidad, comunicaciones, tratamiento de datos, aeroespacial, de defensa, electoral o financiera e instalaciones sensibles, así como las contempladas en la [Ley 8/2001, de 28 de abril](#).
- Tecnologías críticas y productos de doble uso recogidas en el artículo 2.1 del [Reglamento \(CE\) número 428/2009 del Consejo](#) (inteligencia artificial, robótica, semiconductores, ciberseguridad, aeroespacial, defensa, nanotecnología, biotecnología, almacenamiento de energía cuántica y nuclear).
- Suministro de insumos fundamentales, en particular la energía.
- Sectores con acceso a información sensible, como datos personales.
- Medios de comunicación.

Asimismo, también quedan suspendidas las inversiones extranjeras en los siguientes supuestos:

- Cuando el inversor extranjero este controlado por el gobierno de un tercer país.
- Cuando el inversor extranjero haya realizado inversiones o participado en las actividades descritas como sector estratégico en el párrafo anterior.
- Cuando el inversor extranjero tenga abierto un procedimiento por ejercer actividades delictivas o ilegales.

No obstante, el Gobierno podrá suspender cualquier otra inversión extranjera que no esté contemplada en los supuestos anteriores, cuando considere que pueda afectar a la seguridad pública, orden público y salud pública.

Este tipo de operaciones de inversión están sometidas a la obtención de autorización en los términos previstos en el artículo 6 de la Ley 19/2003 y recoge el Real Decreto-ley que en el supuesto de llevarlas a cabo sin la preceptiva autorización carecerán de validez y efectos jurídicos.

La suspensión del régimen de liberalización de inversiones extranjeras contemplada en el 7 bis que, inicialmente se contemplaba como provisional (el Real Decreto-ley 8/2020 preveía su levantamiento por Acuerdo del Consejo de Ministros) ahora se perfila como permanente, toda vez que la posibilidad de levantar la suspensión ha sido suprimida por el Real Decreto-ley 11/2020.

Esperamos que la información sea útil y de su interés. Desde Andersen Tax & Legal hemos creado un equipo multidisciplinar para atender todas las cuestiones que puedan surgir sobre este aspecto o en relación con el COVID-19.

Para más información, puede contactar con:

[Guillermo Yuste](#) | Socio del área de Derecho Bancario y Financiero
guillermo.yuste@andersentaxlegal.es

[Pedro J. Albarracín](#) | Director en el área de Derecho Mercantil
pedro.albarracin@andersentaxlegal.es

Los comentarios expuestos contienen aspectos informativos, sin que constituyan opinión profesional o asesoramiento jurídico alguno, no incluyendo necesariamente opinión de sus autores. Si está interesado en obtener información adicional o aclaración sobre el contenido, puede ponerse en contacto con nosotros en el número de teléfono +34 917 813 300 o bien mediante correo electrónico a communications@andersentaxlegal.es.