

# PRÉSTAMOS Y PANDEMIA

Ricardo PAZOS CASTRO\*

## Resumen

*Los contratos de préstamo son posiblemente uno de los aspectos en los que las implicaciones de la pandemia han resultado más evidentes para el común de los ciudadanos, obligando a los poderes públicos a adoptar ciertas medidas excepcionales. Esta contribución presenta la principal problemática derivada de la pandemia en el marco de los préstamos, expone las moratorias, suspensiones y aplazamientos que se han aprobado en España como solución regulatoria puntual, y realiza una serie de reflexiones generales con la mirada puesta en el futuro.*

## Palabras claves

*Préstamo, crédito, fuerza mayor, moratoria, suspensión, período de carencia, aplazamiento, vulnerabilidad, período de gracia.*

## Abstract

*Loan agreements are possibly one of the aspects where the implications of the pandemic have been most evident to ordinary people, thus compelling public authorities to take some extraordinary measures. This contribution presents the main problems derived from the pandemic with regard to loans, explains moratoriums, suspensions and deferments passed in Spain as a one-off regulatory solution, and makes a few general observations looking ahead to the future.*

## Keywords

*Loan, credit, force majeure, moratorium, suspension, interest-only period, deferment, vulnerability, grace period.*

---

\* Profesor ayudante doctor de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid. E-mail: ricardo.pazos@uam.es.

SUMARIO: I. Introducción. II. Obligaciones pecuniarias, imposibilidad sobrevenida, y cláusula *rebus sic stantibus*. III. Las moratorias y otras medidas análogas adoptadas en el ámbito de los préstamos. IV. Algunas líneas de reflexión para el futuro. V. Conclusiones. VI. Bibliografía.

## I. INTRODUCCIÓN

La pandemia de COVID-19 ha tenido importantes consecuencias en todos los ámbitos de la vida en sociedad. Todos los sectores del Derecho se han visto afectados de un modo u otro, si bien existen algunas figuras que han atraído una mayor atención. Dentro de la contratación, una de ellas ha sido la de los préstamos de dinero. Y es que, si como dice la Biblia «el que toma prestado es siervo del que le presta» (1), esto puede verse exacerbado como consecuencia del impacto económico de las medidas adoptadas por los poderes públicos para intentar frenar los contagios. De hecho, pronto se hizo evidente que muchas personas tendrían dificultades para reembolsar sus préstamos. Ahora bien, la situación es complicada no solo para los prestatarios, sino también para los prestamistas. Estos últimos se han desprendido de algo confiando en la restitución, mientras que los deudores ya se están beneficiando de la utilidad que les reporta el negocio. Ciertamente, «esta no es solo una crisis de deudores» (2). El Derecho de obligaciones y contratos no se adapta bien a un contexto de pandemia, las soluciones que exigen un análisis de las circunstancias del caso concreto no son prácticas por su lentitud y por el riesgo de colapso de los tribunales, y una respuesta legislativa de carácter urgente no garantiza un resultado positivo. Lo anterior ha llevado a propugnar enfoques basados en principios (3), pero esto tampoco está libre de problemas, porque su traducción a reglas concretas no siempre es sencilla (4). En todo caso, cualquier respuesta ante los problemas originados por la pandemia en las relaciones contractuales debe tomar en consideración la existencia de diferentes intereses dignos de protección (5).

El presente trabajo se estructura del siguiente modo. El apartado II trata la imposibilidad sobrevenida y la cláusula *rebus sic stantibus* en relación con las obligaciones pecuniarias, en tanto que instituciones clásicas relevantes, dada la

---

(1) Proverbios, 22:7. Según la versión que se utilice se alude al «deudor», a la condición de «esclavo», y al «acreedor».

(2) GÓMEZ LIGÜERRE, C., «Fuerza mayor», *InDret*, n.º 2, 2020, p. III.

(3) Cfr: COVID-19- CONSUMER LAW RESEARCH GROUP, «Consumer Law and Policy Relating to Change of Circumstances Due to the COVID-19 Pandemic», *Journal of Consumer Policy*, vol. 43, n.º 3, 2020, pp. 437-440.

(4) Cfr: los principios para la crisis del COVID-19 elaborados por el *European Law Institute* ([https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user\\_upload/p\\_eli/Publications/ELI\\_Principles\\_for\\_the\\_COVID-19\\_Crisis.pdf](https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/ELI_Principles_for_the_COVID-19_Crisis.pdf)), y en particular el n.º 12 sobre moratorias en pagos regulares y el n.º 13 sobre fuerza mayor y *hardship*.

(5) GARCÍA RUBIO, M. P., «Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España», *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, n.º 2 (especial), 2020, pp. 17-18.

problemática principal generada por la pandemia en el marco de los préstamos (6). A continuación, el apartado III se ocupa de las moratorias y otras figuras similares aprobadas por los poderes públicos españoles como medidas de urgencia. La presentación de esta normativa extraordinaria, más allá de proporcionar una visión ordenada de la misma, permite señalar algunos de sus puntos débiles, lo que sirve para corregir errores de cara a eventuales acontecimientos extraordinarios futuros con efectos similares a los de esta crisis sanitaria. Esto conecta con la mirada prospectiva que se efectúa en el apartado IV, ofreciendo alguna línea de reflexión.

## II. OBLIGACIONES PECUNIARIAS, IMPOSIBILIDAD SOBREVENIDA, Y CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

El artículo 1182 del CC contempla la extinción de las obligaciones de dar una cosa determinada en caso de que esta se pierda, mientras que el artículo 1184 del CC prevé la extinción de las obligaciones de hacer por imposibilidad sobrevenida, noción que se aplica analógicamente a las obligaciones de dar (7). A la imposibilidad es equiparada la dificultad extraordinaria, pero no la simple dificultad (8). Para liberarse de la obligación, la imposibilidad debe ser «extraordinaria y racionalmente imprevisible» (9), no imputable al deudor y producirse antes de haberse constituido en mora (10), y en principio objetiva (la prestación no es susceptible de cumplimiento por nadie); una imposibilidad subjetiva para el deudor concreto extingue la obligación cuando es personalísima (11). No obstante, a las obligaciones pecuniarias no les resultan aplicables las causas de extinción citadas, como consecuencia de la regla *genus nunquam perit* (12). Tampoco la imposibilidad que es solo temporal. Como es bien sabido, esta última tiene efectos meramente suspensivos (13), salvo que el cumplimiento tardío deba considerarse un

(6) Aunque desde un punto de vista teórico podría ser interesante referirse al préstamo de otros bienes fungibles, así como al comodato e incluso al arrendamiento de cosa, el menor interés práctico que han suscitado en el marco de la crisis sanitaria justifica no abordarlos en este estudio, debido a las limitaciones de extensión.

(7) SSTS (Sala 1.ª) de 21 de abril de 2006 (ECLI:ES:TS:2006:2355) y de 20 de julio de 2017 (ECLI:ES:TS:2017:3027). Todas las sentencias del Tribunal Supremo citadas en adelante son de la Sala 1.ª.

(8) SSTS de 6 de octubre de 1994 (ECLI:ES:TS:1994:6304) y de 10 de diciembre de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:5568).

(9) SSTS de 20 de mayo de 1997 (ECLI:ES:TS:1997:3527) y de 20 de julio de 2017 (ECLI:ES:TS:2017:3027).

(10) SSTS de 23 de febrero de 1994 (ECLI:ES:TS:1994:1149) y de 30 de abril de 2002 (ECLI:ES:TS:2002:3107).

(11) Cfr. MARÍN LÓPEZ, M. J., «Artículo 1182», en Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo VI, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 8703-8711, 8717-8718.

(12) STS de 19 de mayo de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:2344), FD séptimo, punto 5. En la misma línea, cfr. STS de 28 de mayo de 1994 (ECLI:ES:TS:1994:4165); MARÍN LÓPEZ, M. J., «Artículo 1182», *cit.*, pp. 8703 y 8716.

(13) SSTS de 30 de abril de 2002 (ECLI:ES:TS:2002:3107) y de 21 de junio de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:4295).

incumplimiento total (14). En esta línea, la insolvencia del deudor no tiene efecto liberatorio. Se trata de una imposibilidad subjetiva no imprevisible, y aun cuando se derive de acontecimientos en sí mismos inevitables, incluidos los relacionados con la salud, sus consecuencias económicas sí lo son (15).

No parece que la crisis sanitaria actual altere los planteamientos anteriores (16). Sin embargo, alguna voz mantiene que sí cabe suspender el pago de las cuotas de un préstamo alegando la imposibilidad sobrevenida derivada del impacto económico de la pandemia. El argumento principal es el artículo 1105 del CC, según el cual «nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables»; pero también menciona los períodos de gracia contemplados en el párrafo tercero del artículo 1124 del CC y en el artículo 11 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles (LVPBM) (17). Esta argumentación se apoya en opiniones que, en el contexto de la anterior crisis económica, buscaban en los preceptos mencionados medios para impedir la aplicación de las cláusulas de vencimiento anticipado (18).

La aplicación analógica del artículo 11 de la LVPBM no sería del todo descartable (19). El precepto faculta al juez para señalar nuevos plazos o alterar los convenidos, con carácter excepcional, si concurren «justas causas apreciadas discrecionalmente, tales como desgracias familiares, paro, accidentes de trabajo, larga enfermedad u otros infortunios». Se trata de un «remedio de equidad para una situación anormal» (20), para supuestos imprevisibles, insólitos, excepcionales y extraordinarios (21); y el juez también puede, en su caso, determinar un recargo por los aplazamientos, de modo que los intereses del acreedor no son olvidados. Por el contrario, el fundamento del artículo 1105 del CC es más discutible. Los artículos 1182 y 1184 del CC, por un lado, y el artículo 1105, por otro, no se proyectan sobre la misma materia. Los dos primeros prevén la extinción de la obligación por la imposibilidad de cumplir (dando lugar a la mera suspensión si la imposibilidad es temporal), por lo que concurriendo los requisitos correspondientes no habrá incumplimiento alguno. Por su parte, el tercero recoge una causa de exoneración de responsabilidad,

(14) MARÍN LÓPEZ, M. J., «Artículo 1182», *cit.*, pp. 8715-8716. *Cfr.* art. 8:108(2) de los Principios del Derecho contractual europeo y art. III.-3:104(3) del Borrador del Marco Común de Referencia.

(15) *Cfr.* STS de 19 de mayo de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:2344), FD séptimo, punto 8.

(16) ALVAREZ, S., «Pandemia, fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus a la luz de la Jurisprudencia», *Diario La Ley*, n.º 9619, 23 de abril de 2020 (LA LEY 3974/2020), apartado II; SERRANO DE NICOLÁS, Á., «Fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus entre la imposibilidad sobrevenida y la excesiva onerosidad por el confinamiento derivado del Covid-19», *Diario La Ley*, n.º 9625, 5 de mayo de 2020 (LA LEY 4141/2020), apartado II.

(17) MARTÍN FUSTER, J., «Suspensión del pago del préstamo hipotecario a causa del Coronavirus: Supuestos dentro y fuera del ámbito del Real Decreto-Ley 8/2020 y problemas prácticos», *Diario La Ley*, n.º 9605, 1 de abril de 2020 (LA LEY 3401/2020), apartado III.

(18) *Cfr.* RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «Algunas reflexiones sobre las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, tras las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016», *Diario La Ley*, n.º 8791, 27 de junio de 2016 (LA LEY 4246/2016), puntos IV.1.b) y f).

(19) GREGORACI, B., «El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXIII, fasc. II, 2020, p. 474.

(20) SALVADOR BULLÓN, H., *Las ventas a plazos según la nueva ley*, 2.ª ed., Madrid, 1966, p. 93 (refiriéndose al precepto análogo de la antigua ley en la materia, a saber, el art. 13 de la Ley 50/1965, de 17 de julio).

(21) SAP de Málaga (Sección 6ª) de 8 de julio de 1998 (Referencia Aranzadi: AC 1998, 6305).

lo que solo tiene sentido si se verifica un incumplimiento(22). Por consiguiente, las dificultades económicas sufridas por un prestatario como consecuencia de la pandemia no sirven para suspender su obligación de reembolsar el préstamo, aunque quizás sí para enervar su responsabilidad por daños y perjuicios. A pesar de que alguna afirmación *obiter dictum* pudiera generar dudas al respecto (23), la exoneración de responsabilidad por caso fortuito o fuerza mayor también opera en las obligaciones pecuniarias; algo que recogen expresamente los comentarios de la norma equivalente de los Principios del Derecho contractual europeo (art. 8:108) (24) y del Borrador del Marco Común de Referencia (art. III.-3:104) (25).

En resumen, la insolvencia es un riesgo asumido por el prestatario, por lo que deberá cumplir su prestación; pero si el incumplimiento se considerase no imputable a él, no deberá compensar al prestamista por los daños causados (26). En este sentido, conviene reflexionar mínimamente sobre si el incumplimiento es o no imputable al prestatario. Aun cuando la pandemia sea un acontecimiento imprevisible e inevitable, como lo son las medidas decretadas por los poderes públicos, no está claro que lo sean una disminución de ingresos o la falta de liquidez. Esta última es la causa inmediata de que el deudor no pueda reembolsar el préstamo, y, considerada en abstracto, podría haberse producido por motivos distintos a la crisis sanitaria. Es posible proclamar como regla general que la evolución de la economía personal constituye un riesgo que cualquier persona que solicita un préstamo debe tener en mente (27). De hecho, los comentarios de los Principios del Derecho contractual europeo y del Borrador del Marco Común de Referencia declaran que la insolvencia no es *normalmente* un impedimento fuera del control del deudor que excuse su incumplimiento y enerve su responsabilidad por daños –como sí lo sería una prohibición gubernamental de transferir fondos–, por cuanto el riesgo de las actividades del deudor le corresponde a este, de modo que no sería necesario entrar a valorar la previsibilidad y evitabilidad del acontecimiento subyacente. Además, incluso si dicho acontecimiento fuese ajeno a la esfera de control del deudor, sería preciso que no cupiese razonablemente esperar de él que evitase o superase sus consecuencias. Pero también debe admitirse que, si bien algunas contingencias son previsibles, su prolongación en el tiempo durante un período más o menos largo podría no serlo; lo que entonces justificaría la exoneración de responsabilidad (28).

A la vista de que no reembolsar el préstamo constituye un incumplimiento contractual, y quizás imputable al prestatario, viene a la mente una eventual resolución del contrato por parte del prestamista *ex art.* 1124 del CC. Aun cuando el

(22) Cfr. MARÍN LÓPEZ, M. J., «Artículo 1182», *cit.*, p. 8709.

(23) Cfr. STS de 19 de mayo de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:2344), FD séptimo, punto 6.

(24) COMMISSION ON EUROPEAN CONTRACT LAW (Eds. LANDO, O., BEALE, H.), *Principles of European Contract Law (Parts I and II)*, Kluwer Law International, The Hague, 2000, p. 379.

(25) STUDY GROUP ON A EUROPEAN CIVIL CODE, RESEARCH GROUP ON EC PRIVATE LAW (ACQUIS GROUP) (Eds. VON BAR, C., CLIVE, E.), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition*, vol. I, Sellier, Munich, 2009, p. 783.

(26) Cfr. FUENTES-LOJO RIUS, A., «Alteración de circunstancias e incumplimiento de obligaciones contractuales. Algunos conceptos clave», *Diario La Ley*, n.º 9658, 22 de junio de 2020 (LA LEY 7373/2020).

(27) SAP de Madrid (Sección 11.ª) de 18 de diciembre de 2014 (ECLI:ES:APM:2014:18313).

(28) Cfr. COMMISSION ON EUROPEAN CONTRACT LAW, *op. cit.*, pp. 379-381; STUDY GROUP ON A EUROPEAN CIVIL CODE, RESEARCH GROUP ON EC PRIVATE LAW (ACQUIS GROUP), *op. cit.*, pp. 783-785.

préstamo sea en principio un contrato real del que surgen obligaciones únicamente para una de las partes, el referido precepto es aplicable cuando el prestatario asume compromisos adicionales al simple reembolso del capital prestado, señaladamente el abono de intereses; ya que hay una reciprocidad entre el aplazamiento de la recuperación del capital y el pago de estos (29). Sin embargo, esta vía no parece muy interesante para el prestamista. Aun cuando consiguiese demostrar que estamos ante un incumplimiento resolutorio, algo que no sería tan fácil, el juez podría conceder un plazo adicional al prestatario, pues a ello le autoriza el artículo 1124 del CC si existen «causas justificadas».

Descartada la imposibilidad temporal como argumento para poder suspender el pago de una obligación pecuniaria, se plantea el recurso a la cláusula *rebus sic stantibus* para paliar las dificultades experimentadas, figura que sí opera en las obligaciones de entregar una suma de dinero (30). Para ello, habría que justificar que se ha producido una alteración de las circunstancias extraordinaria e imprevisible, que como consecuencia de ello la prestación resulta excesivamente onerosa en el caso concreto (una crisis económica en abstracto o por sí sola no es suficiente (31), y tampoco puede serlo el impacto económico de una crisis sanitaria), y que las dificultades económicas temporales no son un riesgo normal o inherente de acuerdo con la naturaleza y el contenido del contrato celebrado (32). La obra y el número del AFDUAM en los que se enmarca la presente contribución recogen diferentes estudios sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, por lo que no procede desarrollar el tema aquí. Pero no conviene dejar de hacer algunos apuntes.

Aparentemente, en no pocas relaciones jurídicas concurrirían los requisitos para aplicar la cláusula *rebus*, si bien la temporalidad de las dificultades justificaría la adaptación del contrato únicamente en el sentido de conceder una prórroga en el plazo de cumplimiento (33). Dicho lo anterior, en realidad es discutible que tales requisitos sean reunidos en los contratos de préstamo. Cuando el problema consiste en una falta de liquidez resulta complicado hablar de una excesiva onerosidad de la prestación, a lo que se añade que ese riesgo corresponde al deudor (34). No debe obviarse, sin embargo, alguna resolución judicial previa a la pandemia que aplicó la figura en un contrato de préstamo hipotecario, considerando los efectos de la crisis económica sobre el mercado de trabajo, habiéndose visto afectada la prestataria. Las partes fueron emplazadas a renegociar el tipo de interés remuneratorio (variable) para distribuir justa y equitativamente las consecuencias del cambio de circunstancias; quedando expresamente abierta la posibilidad de modificación judicial del contrato a falta de acuerdo, a través de «una quita, una espera o [...] ambas» (35). Sea como fuere, la solución basada en la cláusula *rebus sic stantibus*

(29) STS (Pleno) de 11 de julio de 2018 (ECLI:ES:TS:2018:2551).

(30) Cfr: STS de 19 de mayo de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:2344), FD séptimo, punto 7.

(31) STS (Pleno) de 17 de enero de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:1013); refrendada por las SSTS de 30 de junio de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:2823) y de 24 de febrero de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:1698).

(32) Cfr: SSTS de 24 de febrero de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:1698) y de 20 de julio de 2017 (ECLI:ES:TS:2017:3027).

(33) ÁLVAREZ, S., *loc. cit.*, apartados III-IV.

(34) GREGORACI, B., *loc. cit.*, pp. 465-468.

(35) SAP de Baleares (Sección 3.ª) de 25 de julio de 2014 (ECLI:ES:APIB:2014:1475).

probablemente sea poco práctica, entre otras cosas por su lentitud (a la que contribuiría un eventual colapso judicial)(36).

A continuación, se hablará de las moratorias y medidas análogas que se aprobaron en España para mitigar las consecuencias económicas de la pandemia en el ámbito de los préstamos. Como conclusión a este apartado, puede decirse que, en principio, el hecho de haberse acogido a una de estas medidas excepcionales no impide al beneficiario solicitar la modificación del contrato con base en la cláusula *rebus*, si considera que la solución legislativa no ha permitido reestablecer el equilibrio en la relación jurídica(37).

### III. LAS MORATORIAS Y OTRAS MEDIDAS ANÁLOGAS ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LOS PRÉSTAMOS

La respuesta de mayor repercusión en el plano contractual que adoptó el gobierno español con el fin de atajar las dificultades experimentadas por numerosas personas para reembolsar sus préstamos, fue la aprobación de moratorias y otras figuras cercanas. Se trata de una medida utilizada igualmente en otros países(38) que cuenta con algunas ventajas: es menos intrusiva que otras, de implementación relativamente sencilla, útil para evitar impagos sucesivos si el acreedor está en disposición de proporcionar liquidez, y promueve la subsistencia del contrato(39). El 17 de marzo de 2020 fue dictado el Real Decreto Ley 8/2020, cuyos artículos 7 y siguientes articulaban una moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual. Pero la evolución de la pandemia hizo necesario prolongar en el tiempo las medidas adoptadas, reforzarlas y desarrollarlas. Esto tuvo lugar a través del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, que también contempló una suspensión en el pago de las cuotas de préstamos y créditos sin garantía hipotecaria. Asimismo, la necesidad de promover moratorias convencionales y de adoptar medidas similares en determinados ámbitos dio lugar a los reales decretos-leyes 19/2020, de 26 de mayo, 25/2020, de 3 de julio, y 26/2020, de 7 de julio.

Con carácter previo, también hay que mencionar el Real Decreto Ley 3/2021, de 2 de febrero, que alteró los plazos de solicitud y de duración de las moratorias a las que se refieren los reales decretos-leyes anteriormente citados (art. 8.1). Así, la solicitud podía hacerse hasta el 30 de marzo de 2021 y por un período de hasta nueve meses (art. 7), siendo esta la duración máxima acumulada de las moratorias

(36) Cfr. GÓMEZ LIGÜERRE, C., *loc. cit.*, pp. VIII-IX; GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., «Los instrumentos para intervenir en los contratos en tiempos de COVID-19: guía de uso», *InDret*, n.º 2, 2020, pp. 559-561; GREGORACI, B., *loc. cit.*, pp. 468-470.

(37) La cuestión se ha planteado en el ámbito de los arrendamientos de local de negocio, por una alusión que hace a la figura el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril. Cfr. GREGORACI, B., *loc. cit.*, pp. 475-476. Refiriéndose a un arrendamiento de industria en el que los inmuebles estaban destinados al alojamiento turístico, cfr. SJPI n.º 20 de Barcelona de 8 de enero de 2021 (ECLI:ES:JPI:2021:1).

(38) Cfr. GARCÍA RUBIO, M. P., «Cuadro comparativo. Contratos y COVID-19», *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, n.º 2 (especial), 2020, p. 177; GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., *loc. cit.*, pp. 566-567.

(39) Cfr. GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., *loc. cit.*, pp. 563-565, 569-573, 579-580.

y suspensiones legales o acogidas a acuerdos sectoriales concedidas desde el 30 de septiembre de 2020 (art. 8.1).

Como cuestión general que afecta tanto a la moratoria de deuda hipotecaria como a la suspensión en los contratos de préstamo sin garantía hipotecaria, hay que decir que solo se benefician las personas que se encuentren en situación de «vulnerabilidad económica», de acuerdo con los criterios establecidos, respectivamente, en los artículos 16 y 18 del RDL 11/2020. No procede entrar en ellos, pero sí apuntar que la articulación de los diferentes requisitos generaba algunos desajustes, dando lugar a notables críticas que enfatizaban el limitado número de personas beneficiarias (40). También despertó críticas la acreditación de la concurrencia de tales condiciones subjetivas (art. 17 del RDL 11/2020), ya que las exigencias formales podían hacer que algunos beneficiarios potenciales decidiesen no solicitar el aplazamiento del pago (41).

En el caso específico de la *moratoria de deuda hipotecaria*, se proyecta sobre los préstamos para la adquisición de la vivienda habitual, de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen las personas físicas que ostenten la condición de empresario o profesional de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido; y de viviendas que el deudor tenga alquiladas a terceros que han dejado de abonar la renta (art. 19 del RDL 11/2020). A la vista de la norma, puede sostenerse la inclusión de préstamos destinados a financiar un préstamo previo concedido para la adquisición del inmueble o a abonar el precio de adquisición total o parcialmente (42). Cuando el préstamo se haya destinado a varias finalidades, la aplicación de la moratoria podría prestarse a debate o, cuanto menos, añadir una dificultad a su implementación (43). Según el artículo 8.2 del RDL 8/2020, también pueden beneficiarse de la moratoria los fiadores y avalistas del deudor principal que reúnan las mismas condiciones subjetivas establecidas para este, si bien únicamente respecto de su vivienda habitual. Además, el artículo 10 permite a los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores hacer valer el beneficio de excusión, a pesar de que hubiesen renunciado expresamente a él en el contrato. Estas dos últimas normas atrajeron la atención de la doctrina, por motivos tales como el hecho de que el fiador no responde solo con su vivienda —el art. 8.2 no menciona al «hipotecante no deudor»—, o que durante la moratoria el acreedor no podrá reclamar el pago al deudor (44).

Tras su modificación por el RDL 11/2020, el artículo 8.1 del RDL 8/2020 se refiere a una «suspensión» de las obligaciones contractuales. Pero los efectos de la moratoria hipotecaria se prevén en los artículos 14 y 15 del RDL 8/2020. Se trata de un aplazamiento legal del pago de la deuda (45): vigente la moratoria no se abonan las cuotas del préstamo, no se devengan intereses remuneratorios, tampoco

---

(40) Cfr. AGÜERO ORTIZ, A., «Guía actualizada sobre las moratorias en préstamos hipotecarios y préstamos personales frente al COVID-19», *Blog CESCO*, 2 de abril de 2020, pp. 3-8, 13.

(41) GARCÍA RUBIO, M. P., «Medidas regladas...», *cit.*, pp. 33 y 36.

(42) CABANAS TREJO, R., RIVAS RUIZ, A., «Legislar en tiempos del coronavirus: la moratoria hipotecaria o cómo lo urgente no deja tiempo para lo importante», *El Notario del Siglo XXI*, n.º 90, 2020 (consultado en línea), punto 7.

(43) Cfr. MARTÍN FUSTER, J., *loc. cit.*, apartado II.1.

(44) Cfr. CABANAS TREJO, R., RIVAS RUIZ, A., *loc. cit.*, punto 10; GARCÍA RUBIO, M. P., «Medidas regladas...», *cit.*, pp. 29-30; MARTÍN FUSTER, J., *loc. cit.*, apartado II.1.

(45) GARCÍA RUBIO, M. P., «Medidas regladas...», *cit.*, p. 31.

intereses moratorios, ni puede entrar en juego la cláusula de vencimiento anticipado (46). Aunque la normativa no lo diga, parece que se producirá una ampliación de la fecha del vencimiento prevista en el contrato por el tiempo de duración de la moratoria, regla que rige para los préstamos no hipotecarios (art. 25.2 del RD 11/2020) (47). Dado que el artículo 14.1 del RDL 8/2020 habla de una suspensión de la deuda, el artículo 14.2 parece reiterativo al negar que el acreedor pueda exigir el pago de la cuota o de alguno de los conceptos que la integran. Hay quien pensaba que esto debía interpretarse en el sentido de que durante la moratoria también se prohibía la reclamación de cuotas impagadas anteriores, que volverían a ser exigibles inmediatamente tras la conclusión de aquella (48). Por otro lado, el hecho de que la norma dijese que no se devengarían intereses suscitaba la pregunta de si se trataba de una condonación o de un mero aplazamiento (49).

Llama la atención el artículo 13.3 del RDL 8/2020, según el cual la suspensión despliega efectos sin necesidad de acuerdo entre las partes o novación contractual, pero se impone su formalización en escritura pública y su inscripción. Un requisito que fue criticado por considerarlo una exigencia formal exagerada (50). También parece oportuno destacar el artículo 13.4, que dispone que si el prestamista y el beneficiario acuerdan modificar el clausulado contractual más allá de la simple suspensión, deberán incorporar «además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión». Esto llevó a la doctrina a preguntarse si la moratoria legal se erigía en contenido imperativo mínimo de cualquier acuerdo novatorio, o si cabían acuerdos alternativos que no incluyesen los aspectos reflejados, manifestando una opinión favorable a la segunda tesis (51).

*Abandonando la esfera de la deuda hipotecaria*, el artículo 21 del RDL 11/2020 contempla una medida de protección que afecta a todo préstamo o crédito sin semejante garantía, vigente en la fecha de su entrada en vigor, y contratado por una persona física en situación de vulnerabilidad económica causada por la pandemia de COVID-19; quedando englobados también los contratos de arrendamiento financiero. También se contemplan referencias a los fiadores y avalistas en términos similares a los previstos con respecto a la moratoria de deuda hipotecaria (arts. 21.2 y 22 del RDL 11/2020).

El artículo 21 del RDL 11/2020 alude a una «suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas» de tales contratos, lo que en principio implica que también el prestamista queda liberado. Como expuso la doctrina, esto no ofrecería mayores dificultades en un préstamo unilateral y finalista al consumo, pero sí

(46) AGÜERO ORTIZ, A., *loc. cit.*, p. 10.

(47) GARCÍA RUBIO, M. P., «Medidas regladas...», *cit.*, p. 32; GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., *loc. cit.*, p. 566.

(48) CABANAS TREJO, R., RIVAS RUIZ, A., *loc. cit.*, punto 2.

(49) *Cfr.*: RABANETE MARTÍNEZ, I. J., «Moratoria en el pago de las hipotecas durante el estado de alarma por el COVID-19», *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, n.º 12 bis, 2020, pp. 497, 499 y 500.

(50) GARCÍA RUBIO, M. P., «Medidas regladas...», *cit.*, pp. 30-31; GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., *loc. cit.*, p. 562.

(51) *Cfr.*: CORDERO LOBATO, E., «¿La moratoria hipotecaria es imperativa o puede pactarse una novación alternativa?» *Blog CESCO*, 28 de mayo de 2020.

en un contrato de crédito *revolving*, pues quedaría suspendida también la disponibilidad de fondos a favor del usuario (52). Dicho lo anterior, es evidente que el real decreto-ley estaba pensando en la obligación de reembolso del préstamo. El artículo 25, dedicado a los efectos de la suspensión, dice en su primer apartado que el acreedor no podrá exigir el pago total o parcial ni de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran; previendo también que no se devengarán intereses, ni ordinarios ni de demora. El segundo apartado establece la ampliación de la fecha del vencimiento por el tiempo que dure la suspensión, sin modificación del resto de las condiciones; si bien cuando se trate de bienes o derechos inscribibles será necesaria la inscripción de tal ampliación. Las dudas reportadas anteriormente en relación con el artículo 13.4 del RDL 8/2020, con respecto al pacto por el cual las partes modifiquen el contrato en aspectos distintos de la mera suspensión del pago, también son predicables en cuanto a los préstamos personales (art. 24.5 del RDL 11/2020).

Las medidas previstas en los reales decretos-leyes 8/2020 y 11/2020 tenían como beneficiarios únicamente a personas físicas que se encontrasen en una situación de «vulnerabilidad económica». Sin embargo, existían personas que, sin reunir los requisitos establecidos, también encontraban dificultades para reembolsar sus préstamos. Se hacía recomendable entonces promover *moratorias convencionales*, pero estas podían resultar imposibles para las entidades, dadas las normas prudenciales que les son de aplicación (53). Por ello, la Autoridad Bancaria Europea emitió unas directrices en las que se establecía la no clasificación como refinanciación o reestructuración de las moratorias que cumpliesen determinados requisitos (54).

En este contexto se aprobó el Real Decreto Ley 19/2020, de 26 de mayo, cuyos artículos 6 a 8 articulan un régimen especial para las moratorias convencionales alcanzadas al amparo de acuerdos marco sectoriales. No es posible hacer aquí un análisis exhaustivo del estado de la cuestión, que exigiría examinar tanto las previsiones del RDL 19/2020 como las características de los diferentes acuerdos sectoriales. Por ello, baste señalar cuatro puntos. El primero, la vocación general de las moratorias convencionales contempladas en el RDL 19/2020, al poder tener por objeto «toda clase de préstamos, créditos y arrendamientos financieros» (art. 7.1). El segundo, la posibilidad de que el importe aplazado se abone, bien mediante una ampliación del plazo de vencimiento de duración equivalente a la de la moratoria, bien mediante su redistribución en las cuotas restantes (art. 7.2). El tercero, que el aplazamiento de pago se aplica «sin perjuicio del devengo de los intereses pactados en el contrato de préstamo inicial» (art. 7.2), lo que genera dudas sobre el momento y la forma en que deben abonarse (55). Y el cuarto, que se prohíben ciertos contenidos, tales como una modificación del tipo de interés pactado o el establecimiento de garantías adicionales no previstas en el contrato original (art. 7.3).

Finalmente, deben traerse a colación los reales decretos-leyes 25/2020, de 3 de julio, y 26/2020, de 7 de julio; si bien de manera extremadamente sucinta.

(52) CARRASCO PERERA, Á., «Préstamos no hipotecarios cuyo pago el deudor no puede suspender», *Blog CESCO*, 28 de mayo de 2020, pp. 1-2.

(53) MARÍN LÓPEZ, M. J., «Transparencia material en las moratorias convencionales de prestatarios afectados por la crisis del coronavirus. Su regulación en el RD-ley 19/2020», *Blog CESCO*, 6 de junio de 2020, pp. 2-3.

(54) *Cfr.* puntos 10.a) y 11 de las directrices, disponibles en <https://www.bde.es/f/webbde/INF/MenuHorizontal/Normativa/guias/EBA-GL-2020-02-ES.pdf>

(55) *Cfr.* MARÍN LÓPEZ, M. J., «Transparencia material...», *cit.* pp. 9-11.

En lo que interesa a los efectos del presente trabajo, el RDL 25/2020 se dirige a deudores hipotecarios que sean trabajadores autónomos y personas jurídicas con domicilio social en España, y cuyo inmueble se encuentre afecto a diversas *actividades económicas relacionadas con el turismo*: hoteles y alojamientos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, y agencias de viajes (disp. adic. tercera). Por su parte, el RDL 26/2020 se proyecta sobre los «contratos de préstamo, *leasing* y *renting* de vehículos dedicados al transporte público discrecional de viajeros en autobús y al transporte público de mercancías, incluyendo el transporte de carbón de centrales térmicas, de más de 3,5 toneladas de masa máxima autorizada», debiendo encontrarse vigentes en el momento de la entrada en vigor de la norma (art. 18.1). En ambos casos, los beneficiarios deben estar experimentando dificultades financieras a consecuencia de la pandemia –según los criterios fijados en los referidos textos–. En los dos reales decretos-leyes, la medida de protección consiste en un período de carencia, esto es, una moratoria o suspensión del pago del principal de las cuotas, operando a través de una novación obligatoria para el acreedor (arts. 3.1, 5.1 y 6.2 del RDL 25/2020, y arts. 18.1 y 21 del RDL 26/2020). En el caso del RDL 25/2020, la suspensión se aplica a las cuotas vencidas e impagadas desde el 1 de enero de 2020, y el importe aplazado puede abonarse, a elección del prestatario, mediante una redistribución de las cuotas sin modificar el plazo de vencimiento y sin alterar el tipo de interés, o mediante la ampliación del plazo en un número de meses equivalente a la duración de la carencia solicitada (art. 6.2 del RDL 25/2020). Estas dos mismas modalidades se encuentran previstas en el RDL 26/2020 (art. 21.2). En ambos textos se establece que el principal cuyo pago se aplaza devenga los intereses ordinarios establecidos en el contrato inicial (art. 6.3 del RDL 25/2020, art. 21.3 del RDL 26/2020).

#### IV. ALGUNAS LÍNEAS DE REFLEXIÓN PARA EL FUTURO

Las páginas anteriores, además de presentar normas concretas dictadas en España para hacer frente a las dificultades creadas por la pandemia en el ámbito de los préstamos, han permitido ir señalando algunas cuestiones regulatorias mejorables o susceptibles de debate. Las limitaciones de extensión impiden analizarlas en profundidad, al igual que hacen imposible examinar con la exhaustividad que merecen muchas otras ideas que deberían ser consideradas con el fin de estar mejor preparados para una eventual crisis futura. Por este motivo, ahora simplemente se esbozarán algunas líneas de reflexión.

Un *primer* aspecto sería el nivel de exigencia a la hora de definir las condiciones subjetivas para poder beneficiarse de las moratorias y aplazamientos. La sensibilidad hacia las dificultades atravesadas por un gran número de ciudadanos lleva a defender requisitos más benévolos: si fuésemos muy exigentes, pocos podrían acogerse a ellas y no solucionaríamos problema alguno. Pero también es importante no perder de vista otros factores. Entre ellos destacan las consecuencias negativas que tendría para los acreedores una excesiva laxitud, algo que afectaría a la economía en su conjunto, y la necesidad de generar incentivos correctos a largo plazo. Si alcanzar los umbrales de vulnerabilidad económica fuese relativamente sencillo, quizás no se fomentaría suficientemente la

autoprotección, y la mejor manera de afrontar circunstancias extraordinarias futuras es que las personas dispongan de recursos propios bastantes para lidiar con situaciones temporales de dificultad. En todo caso, ante una emergencia parece mejor proteger a más personas de las que verdaderamente lo necesitan, que dejar desprotegidas a personas que sí requieren apoyo (56).

Un *segundo* elemento para el debate es la flexibilización del período durante el cual el beneficiario de la moratoria puede hacer uso de ella. Es decir, en lugar de aplicar obligatoriamente el aplazamiento de inmediato, otorgar al prestatario el derecho a hacerlo más adelante. Hay que pensar que su momento de mayor dificultad puede no tener lugar en plena pandemia o a muy corto plazo. Por ejemplo, quizás su fuente de ingresos esté siendo capaz de absorber mal que bien el impacto de la crisis sanitaria, pero no adaptarse al escenario económico que se abra después (57). Una distribución de los aplazamientos a lo largo de más tiempo también parece interesante desde el punto de vista de los acreedores.

Como *tercer* punto de debate se encuentra si el hecho de haberse acogido a alguna de las moratorias o aplazamientos legales —o llegar a un acuerdo con el acreedor para el mismo fin—, puede o debe ser un factor ponderado en la evaluación de la solvencia del beneficiario cuando solicite un préstamo en el futuro. Dicha evaluación (58) es una herramienta encaminada a asegurar la concesión y contratación de préstamos responsables, evitando riesgos tanto para los propios contratantes como para el sistema económico en su conjunto (59). Algunas voces han propuesto una respuesta negativa a la pregunta inicial (60), lo que es sensible con las personas que se han visto afectadas por la pandemia. Sin embargo, una correcta evaluación de solvencia debe tomar en consideración cualquier factor pertinente para mensurar la capacidad para reembolsar el préstamo (61), por lo que la clave reside en dilucidar si el hecho de haberse acogido a una moratoria en el pasado lo es o no.

Finalmente, la *cuarta* línea de reflexión parte del artículo 11 de la LVPBM, al que ya se ha hecho referencia en el apartado II. Podría estudiarse la conveniencia de establecer una norma similar con un ámbito de aplicación más amplio (62), evitando así las dificultades inherentes a una aplicación analógica. Quizás al modo del artículo 1343-5 del Código civil francés o del artículo L. 314-20 del *Code de la consommation*, que obligan a ponderar tanto la situación del deudor como las necesidades del acreedor: se trata de proteger a un deudor «desafortunado y de buena

(56) GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., *loc. cit.*, p. 562.

(57) Cfr. CARRASCO PERERA, Á., «Un modelo contractual para COVID-19: las moratorias como bonos a la vista», *Blog CESCO*, 2 de mayo de 2020.

(58) Cuya realización imponen tanto la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo (art. 8), como la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (art. 18).

(59) Cfr. considerando 26 de la Directiva 2008/48/CE, y considerandos 3, 4 y 22 de la Directiva 2014/17/UE; sentencia del TJUE de 18 de diciembre de 2014, *CA Consumer Finance*, C-449/13, ECLI:EU:C:2014:2464, apartados 35, 43 y 44; así como las conclusiones del Abogado General en el mismo asunto, ECLI:EU:C:2014:2213, puntos 52 y 56.

(60) COVID-19- CONSUMER LAW RESEARCH GROUP, *loc. cit.*, p. 443.

(61) Cfr. art. 20 y considerando 55 de la Directiva 2014/17/UE.

(62) Para GARCÍA SOLÉ, F. (*Comentarios a la Ley de venta a plazos de bienes muebles*, Civitas, Madrid, 1999, p. 217), era extraña la existencia de semejante facultad en la citada ley y no en otras normas protectoras de los consumidores.

fe» sin olvidar el interés de su contraparte en un pronto pago (63). Dejando simplemente formulada la cuestión, en este momento solo debe apuntarse que esta opción regulatoria probablemente no sería muy útil en situaciones de pandemia. La plena efectividad de una norma abierta como el artículo 11 de la LVPBM exige un gran desarrollo jurisprudencial –que por cierto no ha tenido lugar– (64), y ni siquiera ello garantizaría una respuesta eficaz. Sucede lo mismo que en el caso de la cláusula *rebus sic stantibus*: ciertamente, su consagración legal y la existencia de jurisprudencia al respecto puede favorecer la anticipación por parte de los contratantes, decidiendo no especular con el resultado de un eventual litigio, y prestar mayor atención a las estipulaciones contractuales que anticipen acontecimientos disruptivos (65). Pero siempre existirá un mínimo de grado de inseguridad, a lo que se añade la lentitud de cualquier medida de carácter judicial y adaptada a circunstancias concretas (66).

## V. CONCLUSIONES

Tal y como se ha explicado en el apartado II, las dificultades económicas derivadas de la pandemia de COVID-19 no son un argumento válido para poder suspender la obligación de reembolsar un préstamo, pero sí pueden constituir una causa de exoneración de responsabilidad por los daños derivados del incumplimiento. Además, si se estimase que al prestatario le corresponde asumir el riesgo de la evolución de su economía personal y que por tanto la falta de liquidez le es imputable, quizás no podría exonerarse de la responsabilidad por el no reembolso de algunas cuotas, pero sí por el impago de aquellas que debía haber abonado cuando los efectos económicos de la pandemia ya se habían prolongado en el tiempo más allá de lo razonablemente previsible.

En el apartado III se han presentado diversas moratorias o medidas análogas adoptadas con el objetivo de hacer frente al impacto económico de la pandemia, en relación con determinados préstamos. Semejante presentación parecía necesaria no solo para ofrecer una visión panorámica de tales soluciones regulatorias extraordinarias, sino también para apuntar algunas de las críticas que se les han hecho. Esto sirve como un primer paso para que la respuesta ante una eventual crisis futura sea mejor que la ofrecida en esta ocasión.

Por último, el apartado IV continuó con esa mirada hacia el futuro, planteando algunas cuestiones concretas susceptibles de discusión. Solo después de reposados análisis, ya con perspectiva, podremos plantearnos cambios regulatorios con vocación de estabilidad. Además, es posible que en realidad no sea preciso ningún cambio de este tipo. A lo largo del trabajo se ha reiterado que las soluciones que exijan una intervención judicial y ponderar las circunstancias del caso concreto no

(63) SÉRIAUX, A., «Réflexions sur les délais de grâce», *Revue trimestrielle de droit civil*, 1993, p. 789 (consultado en línea), n.º 2.

(64) BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios a la ley de ventas a plazos de bienes muebles*, Montecorvo, Madrid, 1977, p. 241 (en relación con el artículo análogo de la ley anterior).

(65) Cfr: GÓMEZ LIGÜERRE, C., *loc. cit.*, pp. VII-IX.

(66) Cfr: GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., *loc. cit.*, p. 561.

son factibles ante una crisis con un impacto económico global. Por consiguiente, quizás el verdadero objetivo sea tener claros los fundamentos teóricos y los potenciales desafíos y escenarios que pueden plantearse. Con ello, si sobreviniese otra crisis como la actual, el legislador podría adoptar soluciones regulatorias específicas con carácter de urgencia, pero sin los riesgos y puntos débiles de una intervención apresurada.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

- AGÜERO ORTIZ, A., «Guía actualizada sobre las moratorias en préstamos hipotecarios y préstamos personales frente al COVID-19», *Blog CESCO*, 2 de abril de 2020. Disponible en [https://consumo.castillalamancha.es/sites/default/files/2020-04/Guia\\_actualizada\\_sobre\\_las\\_moratorias.pdf](https://consumo.castillalamancha.es/sites/default/files/2020-04/Guia_actualizada_sobre_las_moratorias.pdf)
- ÁLVAREZ, S., «Pandemia, fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus a la luz de la Jurisprudencia», *Diario La Ley*, n.º 9619, 23 de abril de 2020 (LA LEY 3974/2020).
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios a la ley de ventas a plazos de bienes muebles*, Montecorvo, Madrid, 1977.
- CABANAS TREJO, R., RIVAS RUIZ, A., «Legislar en tiempos del coronavirus: la moratoria hipotecaria o cómo lo urgente no deja tiempo para lo importante», *El Notario del Siglo XXI*, n.º 90, 2020. Disponible en <https://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-90/10019-legislar-en-tiempos-del-coronavirus-la-moratoria-hipotecaria-o-como-lo-urgente-no-deja-tiempo-para-lo-importante>
- CARRASCO PERERA, Á., «Préstamos no hipotecarios cuyo pago el deudor no puede suspender», *Blog CESCO*, 28 de mayo de 2020. Disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/9.\\_ANGEL\\_CARRASCO\\_PERERA\\_-\\_Prestamos\\_no\\_hipotecarios\\_cuyo\\_pago\\_el\\_deudor\\_no\\_puede\\_suspender.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/9._ANGEL_CARRASCO_PERERA_-_Prestamos_no_hipotecarios_cuyo_pago_el_deudor_no_puede_suspender.pdf)
- CARRASCO PERERA, Á., «Un modelo contractual para COVID-19: las moratorias como bonos a la vista», *Blog CESCO*, 2 de mayo de 2020. Disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un\\_modelo\\_contractual\\_para\\_COVID-19\\_las\\_moratorias\\_como\\_bonos\\_a\\_la\\_vista.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un_modelo_contractual_para_COVID-19_las_moratorias_como_bonos_a_la_vista.pdf)
- COMMISSION ON EUROPEAN CONTRACT LAW (EDS. LANDO, O., BEALE, H.), *Principles of European Contract Law (Parts I and II)*, Kluwer Law International, The Hague, 2000.
- CORDERO LOBATO, E., «¿La moratoria hipotecaria es imperativa o puede pactarse una novación alternativa?» *Blog CESCO*, 28 de mayo de 2020. Disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/11.\\_ENCARNA\\_CORDERO\\_LOBATO\\_-\\_La\\_moratoria\\_hipotecaria\\_es\\_imperativa\\_o\\_puede\\_pactarse\\_una\\_novacion\\_alternativa.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/11._ENCARNA_CORDERO_LOBATO_-_La_moratoria_hipotecaria_es_imperativa_o_puede_pactarse_una_novacion_alternativa.pdf)
- COVID-19- CONSUMER LAW RESEARCH GROUP, «Consumer Law and Policy Relating to Change of Circumstances Due to the COVID-19 Pandemic», *Journal of Consumer Policy*, vol. 43, n.º 3, 2020, pp. 437-450. Disponible en <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10603-020-09463-z.pdf>
- FUENTES-LOJO RIUS, A., «Alteración de circunstancias e incumplimiento de obligaciones contractuales. Algunos conceptos clave», *Diario La Ley*, n.º 9658, 22 de junio de 2020 (LA LEY 7373/2020).
- GARCÍA RUBIO, M. P., «Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España», *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, n.º 2 (especial), 2020, pp. 15-46. Disponible en <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/551/430>

- GARCÍA RUBIO, M. P., «Cuadro comparativo. Contratos y COVID-19», *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, n.º 2 (especial), 2020, p. 177. Disponible en <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/566/415>
- GARCÍA SOLÉ, F., *Comentarios a la Ley de venta a plazos de bienes muebles*, Civitas, Madrid, 1999.
- GÓMEZ LIGÜERRE, C., «Fuerza mayor», *InDret*, n.º 2, 2020, pp. I-XI. Disponible en <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/04/01-Carlos-G%C3%B3mez-Lig%C3%BCerre.pdf>
- GÓMEZ POMAR, F., GANUZA, J. J., «Los instrumentos para intervenir en los contratos en tiempos de COVID-19: guía de uso», *InDret*, n.º 2, 2020, pp. 558-584. Disponible en <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/04/1542.pdf>
- GREGORACI, B., «El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXIII, fasc. II, 2020, pp. 455-490. Disponible en [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-2020-20045500489\\_ANUARIO\\_DE\\_DERECHO\\_CIVIL\\_El\\_impacto\\_del\\_COVID-19\\_en\\_el\\_Derecho\\_de\\_contratos\\_espa%C3%B1ol](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2020-20045500489_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_El_impacto_del_COVID-19_en_el_Derecho_de_contratos_espa%C3%B1ol)
- MARÍN LÓPEZ, M. J., «Transparencia material en las moratorias convencionales de prestatarios afectados por la crisis del coronavirus. Su regulación en el RDL 19/2020», *Blog CESCO*, 6 de junio de 2020. Disponible en [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Transparencia\\_material\\_en\\_las\\_moratorias\\_convencionales\\_de\\_prestatarios\\_afectados\\_por\\_la\\_crisis\\_del\\_coronavirus.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Transparencia_material_en_las_moratorias_convencionales_de_prestatarios_afectados_por_la_crisis_del_coronavirus.pdf)
- MARÍN LÓPEZ, M. J., «Artículo 1182», en Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo VI, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 8701-8721.
- MARTÍN FUSTER, J., «Suspensión del pago del préstamo hipotecario a causa del Coronavirus: Supuestos dentro y fuera del ámbito del Real Decreto-Ley 8/2020 y problemas prácticos», *Diario La Ley*, n.º 9605, 1 de abril de 2020 (LA LEY 3401/2020).
- RABANETE MARTÍNEZ, I. J., «Moratoria en el pago de las hipotecas durante el estado de alarma por el COVID-19», *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, n.º 12 bis, 2020, pp. 492-501. Disponible en [http://www.revista-aji.com/wp-content/uploads/2020/05/46\\_Isabel\\_Rabanete\\_pp.\\_492-501.pdf](http://www.revista-aji.com/wp-content/uploads/2020/05/46_Isabel_Rabanete_pp._492-501.pdf)
- RUIZ-RICO RUIZ, J. M., «Algunas reflexiones sobre las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, tras las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016», *Diario La Ley*, n.º 8791, 27 de junio de 2016 (LA LEY 4246/2016).
- SALVADOR BULLÓN, H., *Las ventas a plazos según la nueva ley*, 2ª ed., Madrid, 1966.
- SÉRIAUX, A., «Réflexions sur les délais de grâce», *Revue trimestrielle de droit civil*, 1993, p. 789 (consultado en línea).
- SERRANO DE NICOLÁS, Á., «Fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus entre la imposibilidad sobrevenida y la excesiva onerosidad por el confinamiento derivado del Covid-19», *Diario La Ley*, n.º 9625, 5 de mayo de 2020 (LA LEY 4141/2020).
- STUDY GROUP ON A EUROPEAN CIVIL CODE, RESEARCH GROUP ON EC PRIVATE LAW (ACQUIS GROUP) (Eds. VON BAR, C., CLIVE, E.), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition*, vol. I, Sellier, Munich, 2009.