

**TÍTULO: Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera**

<b>REGISTRO NORM@DOC:</b>	63232
<b>BOMEH:</b>	18/2019
<b>PUBLICADO EN:</b>	BOE n.º 102 de 29 de abril de 2019
<b>Disponible en:</b>	MERCADO DE VALORES (disp. final segunda)
<b>VIGENCIA:</b>	En vigor, con la salvedad indicada, el 16 de junio de 2019.
<b>DEPARTAMENTO EMISOR:</b>	Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad
<b>ANÁLISIS JURÍDICO:</b>	<p><b>Referencias anteriores</b></p> <p>DEROGA la disposición adicional 1 del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero</p> <p>AÑADE la disposición adicional 4 al Real Decreto 1012/2015, de 6 de noviembre</p> <p>DESARROLLA la Ley 5/2019, de 15 de marzo</p> <p>TRANSPONE:</p> <p>parcialmente la Directiva (UE) 2017/2399, de 12 de diciembre</p> <p>parcialmente la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014</p>
<b>MATERIAS:</b>	<p>Registros administrativos</p> <p>Activos financieros</p> <p>Bienes inmuebles</p> <p>Contratos</p> <p>Entidades de crédito</p> <p>Vivienda</p>

**I**

El correcto funcionamiento del mercado de contratos de préstamo inmobiliario es un elemento fundamental para la estabilidad y el crecimiento de la economía de una sociedad, además de un instrumento decisivo para la cohesión social y el desarrollo del bienestar de los ciudadanos. Tradicionalmente, las características de este mercado en España han hecho posible que un gran número de familias pudieran acceder en condiciones razonables a préstamos o líneas de crédito para la financiación de sus viviendas en propiedad.

No obstante, en la última década el mercado inmobiliario en España se ha visto afectado por la crisis financiera internacional, que generó problemas de confianza en el sector financiero y de restricción de crédito, lo que ha tenido efectos negativos en las condiciones de acceso a la vivienda, así como en la seguridad jurídica.

Por otro lado, no hay que olvidar los problemas de transparencia del sistema crediticio que se han puesto de manifiesto en los últimos años. La posición asimétrica que ocupan en la relación contractual el prestamista y el prestatario justifica la intervención pública en el régimen regulador de la información precontractual y contractual que debe proporcionarse al prestatario. En este sentido, se exige a la parte que domina la relación que, como profesional, no solo facilite información al prestatario, sino también que actúe con un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia este.

Además, los poderes públicos deben garantizar la existencia de un régimen jurídico seguro, estable, y que ofrezca respuesta a nuevas incertidumbres y conflictos que puedan surgir en este ámbito, armonizando la regulación de las necesarias garantías de transparencia y de protección al prestatario, con una adecuada seguridad jurídica para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario.

## II

A ello deben sumarse las obligaciones en la materia que surgen del Derecho de la Unión Europea. Así, 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, ha regulado determinados aspectos de este mercado y la misma ha sido recientemente transpuesta, de forma parcial, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Esta ley ha modificado, entre otras, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, definiendo el ámbito de aplicación de una y otra con la finalidad de evitar determinados solapamientos respecto del objeto de cada una.

Los principales aspectos que recoge la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se refieren, en primer lugar, a las normas de protección del prestatario relacionadas con la comercialización de los préstamos inmobiliarios, estableciendo la información básica que debe figurar en la publicidad de los préstamos, así como la que se debe proporcionar al prestatario antes, durante y después de la celebración del contrato y las obligaciones de evaluación de la solvencia. En segundo lugar dicha ley regula las normas de conducta que deben cumplir los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario, tales como requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal de los mismos y la política de remuneración de los mismos. En tercer lugar, recoge los aspectos relacionados con el propio contrato de préstamo o crédito inmobiliario tales como su forma y contenido, o la regulación de los supuestos de vencimiento o reembolso anticipado. Junto a esto, su capítulo III establece el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario, regulando el necesario registro de los mismos y su supervisión. Por último, dicha ley se completa con el necesario régimen sancionador.

En consecuencia, la necesidad de aprobación de este real decreto es doble. Por un lado, es preciso completar la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ya iniciada con la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Por otro, procede desarrollar diversos aspectos que se consideran necesarios para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios en dicha ley.

## III

Este real decreto se centra, en primer lugar, en regular aquellos aspectos necesarios para la plena transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ante la urgencia derivada del procedimiento de infracción abierto por la Comisión Europea por la falta de transposición en el plazo previsto por la citada Directiva. Este hecho explica el uso parcial de las habilitaciones contenidas en la ley, a aquellos aspectos imprescindibles para la plena transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014. La urgencia en la tramitación es la que justifica, por tanto, que el presente real decreto se haya limitado a regular los aspectos imprescindibles para completar la transposición de la citada Directiva europea, desarrollando para ello en lo preciso la Ley 5/2019, de 15 de marzo, pero que no se haya ocupado en cambio de realizar el ajuste de las correspondientes normas reglamentarias, a través de sus modificaciones pertinentes, ya que éstas, con ser necesarias, no se ven afectadas por la urgencia a que se ha hecho referencia.

De esta forma, el presente real decreto establece, por un lado, qué requisitos mínimos deberán cumplirse para poder ofrecer servicios de asesoramiento y que permitirán, a su vez, a las personas que ofrezcan los mismos el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente».

Por otro lado, establece una serie de requisitos formales y materiales de la información que deben ofrecerse al prestatario durante la vigencia del contrato.

En segundo lugar, el presente real decreto se centra en desarrollar diversos aspectos que se consideran necesarios para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, como son las disposiciones contenidas en el capítulo IV de este real decreto.

Además de lo anterior, este real decreto transpone la Directiva 2017/2399 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por la que se modifica la Directiva 2014/59/UE, en lo que respecta a la modificación introducida en el artículo 108 de esta última, sobre el orden de prioridad de los instrumentos de deuda no garantizada en caso de insolvencia, cuyo objeto es aclarar qué se entiende por derivado implícito, condición que resultaría excluyente para calificar un instrumento de deuda como senior no preferente.

Asimismo, este real decreto deroga la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, a fin de eximir a las entidades de crédito españolas de una autorización previa para que sus emisiones de instrumentos de capital del nivel 1 adicional y capital de nivel 2 computen para cumplir con los requisitos de solvencia. A diferencia de lo que ocurre en España, en la práctica totalidad del resto de países de la Unión Europea estos instrumentos computan

como capital regulatorio sin obligación de que exista una previa autorización administrativa. Así, en esos países, la obligación de aprobación previa solamente se aplica a los instrumentos de capital ordinario de nivel 1, conforme a la normativa de la Unión Europea. La eliminación de este requerimiento de autorización será de aplicación no solo a las nuevas emisiones sino también a los procedimientos de autorización actualmente en curso y no finalizados.

#### IV

El presente real decreto se estructura en cuatro capítulos, que contienen 12 artículos, y en diez disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, y cinco disposiciones finales.

El capítulo I recoge las disposiciones generales que incluyen el objeto y ámbito de aplicación de la norma. En los mismos términos que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que desarrolla, este real decreto se aplicará a todos los contratos de préstamo inmobiliario que recoge el artículo 2 de aquella.

El capítulo II establece los requisitos para la prestación de servicios de asesoramiento, en desarrollo del artículo 19 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Para instaurar la confianza, es fundamental garantizar en el sector un elevado grado de equidad, honestidad y profesionalidad, una gestión adecuada de los conflictos de intereses, en especial los derivados de la remuneración, y exigir que el asesoramiento se preste al servicio de los intereses de los prestatarios, fiadores o garantes.

El capítulo III regula, en primer lugar, los requisitos para la inscripción en el correspondiente registro de los prestamistas de crédito inmobiliario, en desarrollo del artículo 42 de la Ley de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y, en segundo lugar, la información que debe facilitarse al prestatario durante la vigencia del contrato, en virtud de las potestades reglamentarias que concede al Gobierno la disposición final decimoquinta de la citada ley. Respecto de esta última, hace una referencia a las características generales que debe cumplir toda aquella información que, bien por establecerse en la Ley, en este real decreto, o en otra norma aplicable, bien por recogerse en el contrato de préstamo inmobiliario, debe remitirse al prestatario. Regula tanto aspectos formales, destacando la necesaria claridad y exactitud a que debe someterse la misma, como otros aspectos materiales tales como la información sobre comisiones y gastos devengados y tipos de interés efectivamente aplicados durante el año anterior, modificaciones del tipo deudor, o información que permita a los herederos de un prestatario, fiador o garante, una vez acreditada tal condición, conocer el estado del préstamo inmobiliario frente al prestamista al tiempo del fallecimiento del causante. Con el fin de garantizar la adecuada protección de los ciudadanos, las obligaciones de información aquí recogidas, que se refieren exclusivamente al crédito inmobiliario, se ven complementadas por la correspondiente regulación sectorial que recoge las obligaciones de transparencia de otros productos que, eventualmente, puedan contratarse de manera conjunta.

El capítulo IV establece las especificidades y requisitos técnicos de los medios telemáticos que deberán emplearse para la remisión al notario de la documentación establecida en el artículo 14.1.g) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, así como el procedimiento de remisión al notario por el prestamista, el intermediario de crédito o representante designado, en su caso, de la documentación necesaria para dar cumplimiento al principio de transparencia material contenido en el artículo 15 de dicha ley.

El real decreto se completa con diez disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria, y cinco disposiciones finales.

La disposición adicional primera determina las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito y su importe mínimo, mediante una remisión al correspondiente Reglamento Delegado (UE) n.º 1125/2014, de la Comisión, de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable de que deben disponer los intermediarios de crédito.

La disposición adicional segunda prevé la cooperación entre el Banco de España y las autoridades competentes de las comunidades autónomas en lo que a las disposiciones de este real decreto se refiere.

La disposición adicional tercera habilita al Banco de España para establecer normas técnicas reguladoras de la forma de acceso a la Central de Información de Riesgos; la cuarta otorga a este real decreto el carácter de norma de ordenación y disciplina; y la quinta establece una serie de requisitos de gobernanza de obligado cumplimiento para los prestamistas de crédito inmobiliario, lo que supone el desarrollo del artículo 5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Por su parte, la disposición adicional sexta recoge la obligación que tienen los prestamistas, intermediarios de crédito, sus representantes designados y los grupos consolidables de todos ellos, cuya supervisión corresponda al Banco de España, de remitir con la forma y periodicidad que este requiera la información que considere necesaria para cumplir con su función de supervisión.

La disposición adicional séptima encarga la presentación en el plazo de un año de un informe de los Ministerios de Economía y Empresa y Justicia a la Comisión Delegada de Asuntos Económicos analizando el impacto de las previsiones de los artículos 11 y 12 de este real decreto.

La disposición final octava recoge el obligado cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos.

La disposición adicional novena recoge los requisitos específicos de información que deben suministrarse en lo relativo a los contratos de crédito inmobiliario en el marco de las comunicaciones a través de telefonía vocal previstas en el artículo 7.3 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, en los términos que determina la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

La disposición adicional décima regula el ejercicio de la libertad de establecimiento de los intermediarios de crédito inmobiliario en los términos definidos por la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

La disposición transitoria primera pretende clarificar la vigencia de determinadas disposiciones que se ven afectadas por los desarrollos aún no realizados de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

La disposición transitoria segunda prevé el régimen aplicable a las autorizaciones previstas en la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

La disposición derogatoria única establece la derogación de las normas de igual o inferior rango que se opongan a este real decreto, incluida la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

La disposición final primera establece el título competencial, recogiendo la competencia estatal exclusiva sobre legislación mercantil, legislación procesal, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Por su parte, la disposición final segunda prevé la transposición del artículo 108.6 de la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, por la que se establece un marco para la reestructuración y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por la que se modifican la Directiva 82/891/CEE del Consejo, y las Directivas 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE y 2013/36/UE, y los Reglamentos (UE) no 1093/2010 y (UE) no 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo. Dicho artículo 108.6 fue introducido por la Directiva (UE) 2017/2399, de 12 de diciembre de 2017, en cuanto a la jerarquía de pasivos en caso de concurso.

La disposición final tercera hace referencia a la transposición al ordenamiento jurídico español de la normativa de la Unión Europea.

Por último, la disposición final cuarta faculta a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa para dictar cuantas disposiciones de carácter general y actos sean precisos para el desarrollo y aplicación de este real decreto, y la quinta establece la entrada en vigor del real decreto.

## V

Este real decreto se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, legislación procesal, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

La norma se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, a los que debe sujetarse el ejercicio de la potestad reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En aplicación de los principios de necesidad y eficacia, la norma persigue un interés general al desarrollar reglamentariamente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, así como completar la transposición de la normativa de la Unión Europea. Asegurar unas normas mínimas, claras y precisas, para la prestación de los servicios de asesoramiento, es fundamental para la confianza del prestatario al que se le presta este servicio velando adecuadamente por su mejor interés. Por otro lado, es imprescindible el desarrollo del régimen jurídico de los prestamistas, en la forma que se establece en este real decreto, tanto para la seguridad jurídica de todas las partes intervinientes, como para el necesario conocimiento del prestatario tras la firma del contrato. Finalmente, la regulación de los medios telemáticos permitirá que operen eficazmente los mecanismos previstos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, para garantizar la transparencia material.

Asimismo, esta norma proporciona coherencia a nuestro ordenamiento jurídico y es el instrumento más adecuado para ello, dado que su aprobación es de obligado cumplimiento por mandato de la citada Ley y como consecuencia de la necesaria transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014. Cumple, por tanto, con los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica.

En aplicación del principio de transparencia, en el procedimiento de elaboración del presente real decreto se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se ha sometido a los procedimientos de consulta y audiencia públicas previstos, respectivamente, en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, posibilitando así la participación activa de los potenciales destinatarios. No obstante, dada la naturaleza de este real decreto, ha sido posteriormente declarada la urgencia en la tramitación del mismo por el Consejo de Ministros.

Finalmente, se encuentra acreditado el principio de eficiencia, porque la iniciativa normativa no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias. Asimismo, el mandato de desarrollo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y de transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, se realiza con la mayor urgencia posible, en observancia de los principios de necesidad, proporcionalidad y eficacia.

El presente real decreto se dicta en virtud de la habilitación para el desarrollo normativo que se establece en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en sus artículos 14.1, 19.6, 36.2, 42.1 y en el apartado 1 de la disposición final decimoquinta.

En su virtud, a propuesta de las Ministras de Economía y Empresa y de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 26 de abril de 2019,

DISPONGO:

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

#### Artículo 1. Objeto.

Este real decreto tiene por objeto el desarrollo de aquellas previsiones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, preceptivas para la plena transposición de 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 y de otras necesarias para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios, fiadores y garantes en la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

En concreto, establece los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento y para el registro de los prestamistas inmobiliarios; las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario y la utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación por el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o representante designado al notario. Asimismo, determina las características exigibles al seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito, y sus condiciones.

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de este real decreto serán de aplicación a las actividades desarrolladas en relación con los contratos de préstamo inmobiliario incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

## CAPÍTULO II

### Servicios de asesoramiento

#### Artículo 3. Servicios de asesoramiento.

1. El servicio de asesoramiento definido en el artículo 4.20 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, prestado por el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado constituirá una actividad distinta de las de concesión e intermediación de préstamos inmobiliarios y será objeto de un contrato específico en el marco previsto en el artículo 19 de dicha ley.

2. Únicamente cuando se preste el servicio de asesoramiento podrá emplearse en la publicidad y en la información precontractual las expresiones «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que resulten en la práctica análogos.

3. El prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado que ofrezca préstamos inmobiliarios y no ofrezca servicio de asesoramiento deberá:

a) Señalar de forma expresa y clara en forma de información precontractual adicional que no está prestando el servicio de asesoramiento.

b) No incluir los vocablos «asesorar», «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que en la práctica resulten análogos en la publicidad, en la información precontractual y en el contrato de préstamo inmobiliario, salvo para indicar de forma clara y directa que ese servicio no se incluye entre los servicios que se prestan o van a prestarse.

4. El asesor que reciba retribución o cualquier forma de ventaja, directa o indirecta, o vinculada o no con los servicios de asesoramiento, de algún prestamista o de un tercero distinto de la persona asesorada, deberá señalar expresamente en

el contrato de asesoramiento este hecho, la periodicidad con la que el asesor vaya a recibir la ventaja del prestamista o del tercero y su cuantía o, cuando no se hubiese pactado cuantía expresa, la fórmula o criterio empleado para determinarla.

5. En ningún caso se entenderá que un prestamista de crédito inmobiliario está ofreciendo un servicio de asesoramiento, en los términos previstos en este artículo, en aquellos supuestos en los que los productos que se ofrecen al prestatario son únicamente los del propio prestamista.

#### **Artículo 4. Servicios de asesoramiento independiente.**

1. El prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado que preste servicios de asesoramiento independiente deberá cumplir, además de los requisitos generales contemplados en el artículo 19 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en el artículo 3 de este real decreto, los siguientes requisitos:

a) Tener en cuenta un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado, y presentarle al potencial prestatario al menos 3 ofertas vinculantes de entidades prestamistas, sobre cuyas condiciones jurídicas y económicas le asesorará.

b) No percibir remuneración alguna por esos servicios de asesoramiento de uno o varios prestamistas o de cualquier tercero interesado en la operación.

2. Únicamente cuando se cumplan los requisitos establecidos en este artículo podrá emplearse en la publicidad, en la información precontractual o en el contrato de asesoramiento el adjetivo «independiente» tras las expresiones «asesor», «asesoría», «asesoramiento» o términos que resulten en la práctica análogos.

### **CAPÍTULO III**

#### **Obligaciones del prestamista**

##### SECCIÓN 1.ª

##### *Registro de los prestamistas*

#### **Artículo 5. Requisitos para la inscripción en el registro de los prestamistas de crédito inmobiliario.**

1. La inscripción de los prestamistas de crédito inmobiliario en el registro requerirá la previa verificación, por parte de la autoridad competente, del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa, para el adecuado cumplimiento de los requisitos de evaluación de la solvencia del prestatario y potencial prestatario a que se refiere el artículo 11, y de información al prestatario referidos en las letras a), b) d) y f) del artículo 35.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

b) Que dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios o garantes que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables.

c) Que hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

d) Que dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

2. Además, la autoridad competente verificará, respecto de las personas físicas establecidas como prestamistas de crédito inmobiliario o de los administradores de un prestamista de crédito inmobiliario con forma de persona jurídica, que:

a) Dispongan del nivel de conocimientos y competencia a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

b) Posean reconocida honorabilidad comercial y profesional, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

c) Carezcan de antecedentes penales por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad, el patrimonio y el orden socioeconómico, de falsedad o cualquier otro cometido con ocasión del ejercicio de actividades financieras.

d) No hayan sido declarados con anterioridad en concurso de acreedores calificado como culpable, salvo que hayan sido rehabilitados.

## SECCIÓN 2.ª

### *Información que debe facilitarse al prestatario durante la vigencia del préstamo*

#### **Artículo 6. Características generales de la información.**

La información que, por estar prevista en el contrato de préstamo o en disposición normativa, deba ser facilitada al prestatario tras la firma del contrato para permitir su seguimiento, deberá cumplir las siguientes características:

- a) Reflejar de manera clara y fiel los términos en que se desarrolla el contrato de préstamo.
- b) No destacar ningún beneficio potencial del contrato de préstamo ni ocultar expresamente los riesgos inherentes al mismo.
- c) Resultar oportuna y coherente con el contenido y los términos esenciales del contrato de préstamo sobre el que se traslada la información.
- d) No omitir ni desnaturalizar ninguna información relevante.

#### **Artículo 7. Información periódica.**

1. Los prestamistas de crédito inmobiliario facilitarán a los prestatarios en cada liquidación de intereses o comisiones que practiquen por sus servicios, un documento de liquidación en el que se expresarán con claridad y exactitud:

- a) El tipo de interés nominal aplicado en el periodo ya devengado y, en su caso, el que se vaya a aplicar en el periodo que se inicia.
- b) Las comisiones aplicadas en el período al que se refiere el documento de liquidación, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo.
- c) Cualquier otro gasto incluido en la liquidación.
- d) Cuantos antecedentes sean precisos para que el prestatario pueda comprobar la liquidación efectuada y calcular los costes asociados.

2. Los prestamistas de crédito inmobiliario remitirán a los prestatarios, durante el mes de enero de cada año, una comunicación en la que, de manera completa y detallada, se recoja la información sobre comisiones y gastos devengados, y tipos de interés efectivamente aplicados y cobrados a los préstamos inmobiliarios durante el año anterior.

#### **Artículo 8. Información sobre modificaciones del tipo de interés aplicable.**

1. En los casos en que pueda modificarse el tipo de interés aplicable al préstamo de conformidad con el artículo 21.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el prestamista informará al prestatario de dicha modificación con una antelación mínima de quince días naturales antes de que esta se aplique. Dicha información incluirá:

- a) La variación del coste total del préstamo que implica dicha modificación.
- b) El importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés.
- c) Los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste se modifica por haberse acordado contractualmente.

2. En el caso de que el tipo de interés aplicable al préstamo pueda modificarse de conformidad con el artículo 21.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y se determine mediante subasta en los mercados de capital, de forma que el prestamista no pueda informar de la variación al prestatario antes de que le sea aplicable, el prestamista informará al prestatario sobre el procedimiento de determinación del tipo de interés y la forma en que ello podría afectarle con una antelación a la subasta de al menos quince días naturales.

#### **Artículo 9. Información a sucesores mortis causa.**

1. Los prestamistas inmobiliarios deberán facilitar la información que permita a los sucesores de un prestatario, fiador o garante, una vez acreditada tal condición por cualquier medio admisible en Derecho, conocer el estado del préstamo inmobiliario frente a aquél al tiempo del fallecimiento del causante.

2. En ningún caso podrá exigirse la acreditación de la aceptación de la herencia a los efectos del suministro de la información a la que se refiere el párrafo anterior.

#### **Artículo 10. Requisitos de forma e información resaltada de las comunicaciones durante la vigencia del préstamo.**

1. Toda comunicación enviada por el prestamista durante la vigencia del contrato de préstamo se realizará en papel, formato electrónico o en otro soporte duradero, y estará redactada en términos fácilmente accesibles y comprensibles, especialmente para las personas con discapacidad, de manera claramente legible, siguiendo las reglas marcadas por el principio de diseño universal, en castellano o en cualquiera de las demás lenguas cooficiales de las respectivas comunidades autónomas en las que se preste el servicio, o en cualquier otra lengua acordada entre las partes.

2. Con la finalidad de mejorar la comprensión por los prestatarios, fiadores o garantes de los elementos esenciales de la información recibida, la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa mediante orden o, con su habilitación expresa, el Banco de España podrá:

- a) Establecer modelos normalizados, con un formato específico, electrónico o no, y con el tipo de letra o contenido especialmente resaltados.
- b) Determinar cuáles pueden presentarse o enviarse de forma agrupada.

## CAPÍTULO IV

### Medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista al notario

#### Artículo 11. Principios y requisitos técnicos.

1. Los medios telemáticos seguros empleados para la remisión al notario de la documentación relativa a la información general, precontractual y personalizada que se relaciona en las letras a) a g) del artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo quedarán sujetos a los siguientes principios:

- a) Deberán en todo momento asegurar la conexión con la totalidad de los notarios, en garantía del derecho a la libre elección.
- b) Deberán permitir al prestatario mediante la exhibición del documento de identidad expedido a tal fin por autoridad competente, elegir en cualquier momento al notario que proceda a autorizar el acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que será el mismo que, en su caso, proceda a autorizar la escritura de préstamo con garantía real inmobiliaria.
- c) Deberán posibilitar el acceso permanente y la descarga o extracción de la documentación necesaria por dicho notario.
- d) Deberán permitir al notario comprobar fehacientemente la fecha en que se incorporaron a la aplicación los documentos firmados por el prestatario.

2. Las plataformas que deberán emplear el prestamista, intermediario de crédito o representante designado y los notarios deberán disponer de mecanismos de autenticación que garanticen:

- a) La exclusividad de su uso;
- b) La identidad del usuario;
- c) La integridad, autenticidad y no repudio de los mensajes mediante su firma con certificados electrónicos cualificados que incorporen además una marca de tiempo que pueda acreditar indubitadamente la fecha de cada comunicación, en particular de la remisión de cada uno de los documentos firmados por el prestatario;
- d) La trazabilidad de las comunicaciones y documentos intercambiados entre prestamista y notario;
- e) El uso de medidas de seguridad proporcionales y suficientes que aseguren la privacidad de los datos personales de los prestatarios mediante un canal de comunicación cifrado con prevención y detección de intrusos, monitorización de eventos y cifrado de copias de seguridad, y
- f) La disposición de sistemas de auditoría avanzados sobre las acciones de acceso, modificación y eliminación de toda información relacionada con el servicio.

3. Corresponderá a la Dirección General de los Registros y del Notariado la inspección de las plataformas empleadas por el prestamista, intermediario de crédito o representante designado y los notarios, en particular a los efectos del cumplimiento por las mismas de los requisitos establecidos en este real decreto y demás disposiciones aplicables.

#### Artículo 12. Procedimiento de remisión de documentación entre prestamista y notario.

1. La documentación relativa a la información general, precontractual y personalizada que se relaciona en las letras a) a g) del artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá ser remitida por el prestamista, intermediario de crédito o representante designado al notario elegido por el prestatario, a través de los medios telemáticos previstos en el artículo anterior en los términos siguientes:

a) El prestamista, intermediario de crédito o representante designado remitirá dicha información incorporando mediante campos estructurados la relativa a la identidad de la entidad prestamista, de todos los prestatarios y garantes, y de la identificación y denominación de cada uno de los documentos precontractuales cuya remisión es obligatoria.

b) El prestatario comparecerá, personalmente o debidamente representado, de conformidad con el artículo 15.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, exhibiendo ante el notario de su elección un documento de identidad expedido a tal fin por autoridad competente.

c) El notario comprobará el número de documento de identidad del prestatario, así como la validez y corrección de la información comunicada por el prestamista, intermediario de crédito o su representante designado.



d) Si, como consecuencia de esta actuación de control y validación, el notario constatará la concurrencia de errores o carencias en materia de identificación o de información, comunicará esta incidencia al prestamista, intermediario de crédito o representante designado para su subsanación a través del medio telemático usado, no iniciándose el plazo de diez naturales a que se refiere el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hasta que la incidencia quede subsanada.

e) El notario comprobará si se ha producido la subsanación de la documentación remitida, validándola en tal caso.

f) Validada la información, el notario, en el día y hora en que haya concertado la cita con el prestatario, sea en el mismo momento en que se haya extraído la información o sea para una fecha posterior, y, previo el preceptivo asesoramiento imparcial, redactará y autorizará el acta de transparencia, notificando a través de medios telemáticos seguros al prestamista, intermediario de crédito o representante designado el resultado positivo o negativo del acta.

Si el resultado fuera positivo, se concertará entre el prestamista, el prestatario y el notario la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Tratándose de un acta de contenido negativo, el notario comunicará de forma extractada sus circunstancias y reiterará al prestamista, intermediario de crédito o representante designado su derecho a obtener copia simple electrónica de la misma.

2. Los costes vinculados al desarrollo, implantación, servicio, mantenimiento y actualización tecnológica de los medios a que se refiere este real decreto en ningún caso serán, ni directa ni indirectamente, a cargo de los prestatarios o garantes.

3. Si el prestamista o el prestatario solicitara la remisión de copia electrónica simple o autorizada del acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, o de la escritura, el notario deberá realizar obligatoriamente dicha remisión cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en la normativa específica.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### **Disposición adicional primera. Seguro de responsabilidad civil o aval bancario de los intermediarios de crédito.**

1. El importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de que deben disponer los intermediarios de crédito inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 36.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, será el establecido en el Reglamento Delegado (UE) No 1125/2014, de la Comisión, de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable de que deben disponer los intermediarios de crédito.

2. Ese seguro o aval bancario deberá cubrir las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado, en ningún caso serán aplicables al prestatario. No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.

### **Disposición adicional segunda. Cooperación del Banco de España con otras autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas.**

1. El Banco de España cooperará con las autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud del artículo 5 de este real decreto, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la Ley 5/2019, de 15 de marzo, este real decreto y su normativa de desarrollo.

El Banco de España prestará ayuda a las autoridades supervisoras competentes de las comunidades autónomas y en particular, intercambiará información y colaborará en toda investigación o en las actividades de supervisión.

Cuando el Banco de España intercambie información con otras autoridades supervisoras competentes con arreglo a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, este real decreto y su normativa de desarrollo, podrá indicar en el momento de realizar la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso, en cuyo caso la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que haya autorizado.

El Banco de España podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades supervisoras competentes. Sin embargo, solo podrá transmitir esa información a otros organismos o personas físicas o jurídicas cuando las autoridades supervisoras competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades, excepto en circunstancias debidamente justificadas, en cuyo caso informará inmediatamente de ello a la autoridad competente que facilitó la información.

2. El Banco de España solo podrá negarse a dar curso a una solicitud de cooperación en una actividad de investigación o supervisión, o a intercambiar información conforme a lo previsto en esta disposición adicional, en caso de que:

a) La investigación, la verificación in situ, la actividad de supervisión o el intercambio de información puedan atentar contra la seguridad o el orden público.

b) Se haya incoado ya un procedimiento judicial o arbitral por los mismos hechos y contra las mismas personas.

c) O haya recaído sentencia firme con respecto a las mismas personas y los mismos hechos.

En caso de denegación, el Banco de España lo notificará debidamente a la autoridad competente solicitante, facilitando la mayor información posible al respecto.

#### **Disposición adicional tercera. Normas de acceso a la Central de Información de Riesgos.**

El Banco de España podrá establecer normas técnicas reguladoras de la forma de acceso a la Central de Información de Riesgos regulada en el capítulo VI de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma del sistema financiero.

Estas normas deberán ser públicas, objetivas, no discriminatorias y proporcionadas y no podrán dificultar el acceso más de lo que sea necesario para prevenir riesgos específicos y para garantizar la estabilidad operativa de la Central de Información de Riesgos.

#### **Disposición adicional cuarta. Normas de ordenación y disciplina.**

Las disposiciones contenidas en este real decreto tendrán la consideración de normas de ordenación y disciplina a los efectos de lo previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

#### **Disposición adicional quinta. Requisitos de gobernanza relativos a los contratos de crédito inmobiliario.**

Los prestamistas de crédito inmobiliario deberán implementar políticas y procedimientos internos que aseguren que los productos crediticios sujetos a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se diseñen y comercialicen minimizando los conflictos de interés, a partir de las necesidades, intereses y objetivos del público al que van destinados, cualquiera que sea el canal empleado. Igualmente, deberá ofrecerse toda la información necesaria sobre el producto al prestatario y, en su caso, al fiador o garante, durante el proceso de distribución.

#### **Disposición adicional sexta. Obligaciones de información al Banco de España.**

Los prestamistas, intermediarios de crédito, representantes designados y los grupos consolidables de todos ellos, cuya supervisión corresponda al Banco de España de conformidad con lo previsto en los artículos 33 y 43 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberán remitir con la forma y periodicidad que éste requiera, que será al menos anual, los estados e información que considere necesarios para cumplir con su función de supervisión. Estos estados e información tendrán carácter público o reservado, según establezca el Banco de España.

#### **Disposición adicional séptima. Informe de impacto sobre los medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista al notario.**

En el plazo de un año desde su entrada en vigor, los Ministerios de Economía y Empresa y Justicia presentarán a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos un informe relativo al impacto de la aplicación de los medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista al notario regulados en los artículos 11 y 12 de este real decreto.

#### **Disposición adicional octava. Protección de datos personales.**

Los tratamientos de datos de carácter personal de las personas físicas se realizarán con estricta sujeción a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos y en el resto de la normativa sobre protección de datos personales.

#### **Disposición adicional novena. Información relativa a las comunicaciones a través de telefonía vocal.**

La descripción de las características principales del servicio financiero contemplada en el artículo 7.3.b).2.<sup>a</sup> de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, contendrá, en lo que se refiere a los contratos de créditos inmobiliario contemplados en la Ley 5/2019, de 22 de marzo, la información prevista en los apartados 3 a 6 de la Parte A del anexo II de esa ley.

#### **Disposición adicional décima. Actividad transfronteriza de las sucursales de los intermediarios de crédito inmobiliario.**

Antes de que una sucursal de un intermediario de crédito de un Estado miembro de la Unión Europea comience a ejercer sus actividades en España, o en un plazo de dos meses a partir de la recepción de la notificación mencionada en el párrafo segundo del artículo 37.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el Banco de España organizará la supervisión del intermediario de crédito de conformidad con los artículos 33, 34 y 41 de la citada ley y, en su caso, le indicará las especificidades del derecho nacional que deben tenerse en cuenta en el ejercicio de dichas actividades en España.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Disposición transitoria primera. Aplicación transitoria del desarrollo reglamentario de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.**

El desarrollo reglamentario de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se entenderá realizado por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios en cuanto esta no sea contraria a dicha ley y este real decreto.

### **Disposición transitoria segunda. Régimen aplicable a las solicitudes en curso de aprobación previa a que se refiere la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio.**

En los procedimientos de aprobación previa a que se refiere la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, ya iniciados en el momento de la entrada en vigor de este real decreto se producirá la desaparición sobrevenida del objeto, dada la supresión del requisito de autorización previa por este real decreto, y la resolución que recaiga en los mismos consistirá en la declaración de la circunstancia que concurre, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 24 de la misma.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### **Disposición derogatoria única. Derogación normativa.**

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente real decreto.
2. Queda derogada, en particular, la disposición adicional primera del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

## DISPOSICIONES FINALES

### **Disposición final primera. Título competencial.**

Este real decreto se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, legislación procesal, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

### **Disposición final segunda. Modificación del Real Decreto 1012/2015, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito.**

Se añade una disposición adicional cuarta al Real Decreto 1012/2015, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito, con el siguiente tenor:

#### **«Disposición adicional cuarta. Régimen aplicable en caso de concurso de una entidad.**

A los efectos de la disposición adicional decimocuarta apartado 2.b) de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, no se considerará que los instrumentos de deuda contienen derivados implícitos solamente por el hecho de estar referenciados a tipos de interés variable derivados de tipos de referencia de uso generalizado, o por no estar denominados en la moneda nacional del emisor, siempre que el capital, el reembolso y el interés estén denominados en la misma moneda.»

### **Disposición final tercera. Incorporación de Derecho de la Unión Europea.**

Mediante este real decreto se transponen parcialmente la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, y la Directiva 2017/2399, de 12 de diciembre de 2017.

### **Disposición final cuarta. Facultades de aplicación y desarrollo.**

Se faculta a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa para dictar cuantas disposiciones de carácter general y actos sean precisas para el desarrollo y aplicación de este real decreto.

**Disposición final quinta. Entrada en vigor.**

El presente real decreto entrará en vigor el 16 de junio de 2019, a excepción de lo previsto en la disposición transitoria segunda, el apartado segundo de la disposición derogatoria única y la disposición final segunda, que entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 26 de abril de 2019.

FELIPE R.

La Vicepresidenta del Gobierno y Ministra de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad,  
CARMEN CALVO POYATO