

I. DISPOSICIÓN XERAIS

MINISTERIO DA PRESIDENCIA, RELACIÓNS COAS CORTES E IGUALDADE

6299 *Real decreto 309/2019, do 26 de abril, polo que se desenvolve parcialmente a Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario e se adoptan outras medidas en materia financeira.*

I

O correcto funcionamento do mercado de contratos de préstamo inmobiliario é un elemento fundamental para a estabilidade e o crecemento da economía dunha sociedade, ademais dun instrumento decisivo para a cohesión social e o desenvolvemento do benestar dos cidadáns. Tradicionalmente, as características deste mercado en España fixeron posible que un gran número de familias puidese acceder en condicións razoables a préstamos ou liñas de crédito para o financiamento das súas vivendas en propiedade.

Non obstante, na última década o mercado inmobiliario en España viuse afectado pola crise financeira internacional, que xerou problemas de confianza no sector financeiro e de restrición de crédito, o que tivo efectos negativos nas condicións de acceso á vivenda, así como na seguridade xurídica.

Por outro lado, non hai que esquecer os problemas de transparencia do sistema crediticio que se puxeron de manifesto nos últimos anos. A posición asimétrica que ocupan na relación contractual o prestamista e o prestameiro xustifica a intervención pública no réxime regulador da información precontractual e contractual que debe proporcionarse ao prestameiro. Neste sentido, exíxese á parte que domina a relación que, como profesional, non só facilite información ao prestameiro, senón tamén que actúe cun plus de responsabilidade no seu comportamento cara a este.

Ademais, os poderes públicos deben garantir a existencia dun réxime xurídico seguro, estable e que ofrezca resposta a novas incertezas e conflitos que poidan xurdir neste ámbito, harmonizando a regulación das necesarias garantías de transparencia e de protección ao prestameiro cunha axeitada seguridade xurídica para os intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes e os prestamistas de crédito inmobiliario.

II

A iso deben sumarse as obrigas na materia que xorden do dereito da Unión Europea. Así, a Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014, sobre os contratos de crédito celebrados cos consumidores para bens inmobles de uso residencial e pola que se modifican as directivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010, regulou determinados aspectos deste mercado e foi recentemente trasposta, de forma parcial, pola Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario. Esta lei modificou, entre outras, a Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a celebración de contratos de préstamo ou crédito, definindo o ámbito de aplicación dunha e outra coa finalidade de evitar determinados solapamentos respecto do obxecto de cada unha.

Os principais aspectos que recolle a Lei 5/2019, do 15 de marzo, refírense, en primeiro lugar, ás normas de protección do prestameiro relacionadas coa comercialización dos préstamos inmobiliarios, pois establece a información básica que debe figurar na publicidade dos préstamos, así como a que se debe proporcionar ao prestameiro antes,

durante e despois da celebración do contrato e as obrigas de avaliación da solvencia. En segundo lugar, a dita lei regula as normas de conduta que deben cumprir os intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes e os prestamistas de crédito inmobiliario, tales como requisitos de coñecemento e competencia aplicables ao seu persoal e á súa política de remuneración. En terceiro lugar, recolle os aspectos relacionados co propio contrato de préstamo ou crédito inmobiliario tales como a súa forma e contido, ou a regulación dos supostos de vencemento ou reembolso anticipado. Xunto a isto, o seu capítulo III establece o réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes e dos prestamistas de crédito inmobiliario, regulando o necesario rexistro destes e a súa supervisión. Por último, a dita lei complétase co necesario réxime sancionador.

En consecuencia, a necesidade de aprobación deste real decreto é dobre. Por un lado, é preciso completar a transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, xa iniciada coa Lei 5/2019, do 15 de marzo. Por outro, procede desenvolver diversos aspectos que se consideran necesarios para garantir os dereitos recoñecidos aos prestameiros na dita lei.

III

Este real decreto céntrase, en primeiro lugar, en regular aqueles aspectos necesarios para a plena transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, ante a urxencia derivada do procedemento de infracción aberto pola Comisión Europea pola falta de transposición no prazo previsto pola citada directiva. Este feito explica o uso parcial das habilitacións contidas na lei a aqueles aspectos imprescindibles para a plena transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014. A urxencia na tramitación é a que xustifica, polo tanto, que o presente real decreto se limitase a regular os aspectos imprescindibles para completar a transposición da citada directiva europea, desenvolvendo para iso no preciso a Lei 5/2019, do 15 de marzo, pero que non se ocupase, en cambio, de realizar o axuste das correspondentes normas regulamentarias a través das súas modificacións pertinentes, xa que estas, con ser necesarias, non se ven afectadas pola urxencia a que se fixo referencia.

Desta forma, o presente real decreto establece, por un lado, que requisitos mínimos se deberán cumprir para poder ofrecer servizos de asesoramento e que permitirán, pola súa vez, ás persoas que os ofrezan o uso dos termos «asesoramento independente» e «asesor independente».

Por outro lado, establece unha serie de requisitos formais e materiais da información que deben ofrecerse ao prestameiro durante a vixencia do contrato.

En segundo lugar, o presente real decreto céntrase en desenvolver diversos aspectos que se consideran necesarios para garantir os dereitos recoñecidos aos prestameiros na Lei 5/2019, do 15 de marzo, como son as disposicións contidas no capítulo IV deste real decreto.

Alén do anterior, este real decreto traspón a Directiva 2017/2399 do Parlamento Europeo e do Consello, do 12 de decembro de 2017, pola que se modifica a Directiva 2014/59/UE, no que respecta á modificación introducida no artigo 108 desta última, sobre a orde de prioridade dos instrumentos de débeda non garantida en caso de insolvencia, cuxo obxecto é aclarar qué se entende por derivado implícito, condición que resultaría excluínte para cualificar un instrumento de débeda como sénior non preferente.

Así mesmo, este real decreto derroga a disposición adicional primeira do Real decreto 84/2015, do 13 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito, co fin de eximir as entidades de crédito españolas dunha autorización previa para que as súas emisións de instrumentos de capital do nivel 1 adicional e capital de nivel 2 computen para cumprir cos requisitos de solvencia. A diferenza do que acontece en España, na práctica totalidade do resto de países da Unión Europea estes instrumentos computan como capital regulatorio sen obriga de que exista unha autorización administrativa previa. Así, neses países, a obriga de aprobación previa soamente se aplica aos instrumentos de capital ordinario de nivel 1,

conforme a normativa da Unión Europea. A eliminación deste requirimento de autorización será de aplicación non só ás novas emisións, senón tamén aos procedementos de autorización actualmente en curso e non finalizados.

IV

O presente real decreto estrutúrase en catro capítulos, que conteñen 12 artigos, e en dez disposicións adicionais, dúas disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e cinco disposicións derradeiras.

O capítulo I recolle as disposicións xerais que inclúen o obxecto e o ámbito de aplicación da norma. Nos mesmos termos que a Lei 5/2019, do 15 de marzo, que desenvolve, este real decreto aplicarase a todos os contratos de préstamo inmobiliario que recolle o artigo 2 daquela.

O capítulo II establece os requisitos para a prestación de servizos de asesoramento, en desenvolvemento do artigo 19 da Lei 5/2019, do 15 de marzo. Para instaurar a confianza, é fundamental garantir no sector un elevado grao de equidade, honestidade e profesionalidade, unha xestión axeitada dos conflitos de intereses, en especial os derivados da remuneración, e exixir que o asesoramento se preste ao servizo dos intereses dos prestameiros, fiadores ou garantes.

O capítulo III regula, en primeiro lugar, os requisitos para a inscrición no correspondente rexistro dos prestamistas de crédito inmobiliario, en desenvolvemento do artigo 42 da Lei da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e, en segundo lugar, a información que debe facilitarse ao prestameiro durante a vixencia do contrato, en virtude das potestades regulamentarias que concede ao Goberno a disposición derradeira décimo quinta da citada lei. Respecto desta última, fai unha referencia ás características xerais que debe cumprir toda aquela información que, ben por establecerse na lei, neste real decreto ou noutra norma aplicable, ben por recollese no contrato de préstamo inmobiliario, debe remitirse ao prestameiro. Regula tanto aspectos formais, destacando a necesaria claridade e exactitude a que debe someterse esta, como outros aspectos materiais tales como a información sobre comisións e gastos devindicados e tipos de xuro efectivamente aplicados durante o ano anterior, modificacións do tipo debedor ou información que permita aos herdeiros dun prestameiro, fiador ou garante, unha vez acreditada tal condición, coñecer o estado do préstamo inmobiliario fronte ao prestamista ao tempo do falecemento do causante. Co fin de garantir a axeitada protección dos cidadáns, as obrigas de información aquí recollidas, que se refiren exclusivamente ao crédito inmobiliario, vense complementadas pola correspondente regulación sectorial que recolle as obrigas de transparencia doutros produtos que, eventualmente, se poidan contratar de xeito conxunto.

O capítulo IV establece as especificidades e os requisitos técnicos dos medios telemáticos que deberán empregarse para a remisión ao notario da documentación establecida no artigo 14.1.g) da Lei 5/2019, do 15 de marzo, así como o procedemento de remisión ao notario polo prestamista, intermediario de crédito ou representante designado, se é o caso, da documentación necesaria para dar cumprimento ao principio de transparencia material contido no artigo 15 da dita lei.

O real decreto complétase con dez disposicións adicionais, dúas transitorias, unha derogatoria e cinco disposicións derradeiras.

A disposición adicional primeira determina as condicións que debe cumprir o seguro de responsabilidade civil profesional ou aval bancario dos intermediarios de crédito e o seu importe mínimo, mediante unha remisión ao correspondente Regulamento delegado (UE) n.º 1125/2014 da Comisión, do 19 de setembro de 2014, polo que se complementa a Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello no relativo ás normas técnicas de regulación do importe mínimo do seguro de responsabilidade civil profesional ou outra garantía comparable de que deben dispoñer os intermediarios de crédito.

A disposición adicional segunda prevé a cooperación entre o Banco de España e as autoridades competentes das comunidades autónomas no que ás disposicións deste real decreto se refire.

A disposición adicional terceira habilita o Banco de España para establecer normas técnicas reguladoras da forma de acceso á Central de Información de Riscos; a cuarta outorga a este real decreto o carácter de norma de ordenación e disciplina; e a quinta establece unha serie de requisitos de goberno de obrigado cumprimento para os prestamistas de crédito inmobiliario, o que supón o desenvolvemento do artigo 5 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

Pola súa banda, a disposición adicional sexta recolle a obriga que teñen os prestamistas, intermediarios de crédito, os seus representantes designados e os grupos consolidables de todos eles, cuxa supervisión corresponda ao Banco de España, de remitir, coa forma e periodicidade que este requira, a información que considere necesaria para cumprir coa súa función de supervisión.

A disposición adicional sétima encarga a presentación no prazo dun ano dun informe dos ministerios de Economía e Empresa e Xustiza á Comisión Delegada de Asuntos Económicos en que se analice o impacto das previsións dos artigos 11 e 12 deste real decreto.

A disposición derradeira oitava recolle o obrigado cumprimento do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello, do 27 de abril de 2016, relativo á protección das persoas físicas no que respecta ao tratamento dos seus datos persoais e á libre circulación destes datos.

A disposición adicional novena recolle os requisitos específicos de información que se deben subministrar no relativo aos contratos de crédito inmobiliario no marco das comunicacións a través de telefonía vocal previstas no artigo 7.3 da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, nos termos que determina a Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014.

A disposición adicional décima regula o exercicio da liberdade de establecemento dos intermediarios de crédito inmobiliario nos termos definidos pola Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014.

A disposición transitoria primeira pretende clarificar a vixencia de determinadas disposicións que se ven afectadas polos desenvolvementos aínda non realizados da disposición adicional décimo quinta da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

A disposición transitoria segunda prevé o réxime aplicable ás autorizacións previstas na disposición adicional primeira do Real decreto 84/2015, do 13 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

A disposición derogatoria única establece a derogación das normas de igual ou inferior rango que se opoñan a este real decreto, incluída a disposición adicional primeira do Real decreto 84/2015, do 13 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

A disposición derradeira primeira establece o título competencial, recollendo a competencia estatal exclusiva sobre lexislación mercantil, lexislación procesual, bases da ordenación de crédito, banca e seguro, e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica.

Pola súa banda, a disposición derradeira segunda prevé a transposición do artigo 108.6 da Directiva 2014/59/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 15 de maio de 2014, pola que se establece un marco para a reestruturación e a resolución de entidades de crédito e empresas de servizos de investimento, e pola que se modifican a Directiva 82/891/CEE do Consello, as directivas 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE e 2013/36/UE, e os regulamentos (UE) n.º 1093/2010 e (UE) n.º 648/2012 do Parlamento Europeo e do Consello. O dito artigo 108.6 foi introducido pola Directiva (UE) 2017/2399, do 12 de decembro de 2017, en canto á xerarquía de pasivos en caso de concurso.

A disposición derradeira terceira fai referencia á transposición ao ordenamento xurídico español da normativa da Unión Europea.

Por último, a disposición derradeira cuarta faculta a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa para ditar cantas disposicións de carácter xeral e actos sexan precisos para o desenvolvemento e a aplicación deste real decreto, e a quinta establece a entrada en vigor do real decreto.

V

Este real decreto dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.6.^a, 11.^a e 13.^a da Constitución española, que atribúe ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil, lexislación procesual, bases da ordenación de crédito, banca e seguro, e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, respectivamente.

A norma adecúase aos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia, a que debe suxeitarse o exercicio da potestade regulamentaria, de conformidade co disposto no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

En aplicación dos principios de necesidade e eficacia, a norma persegue un interese xeral ao desenvolver regulamentariamente a Lei 5/2019, do 15 de marzo, así como completar a transposición da normativa da Unión Europea. Asegurar unhas normas mínimas, claras e precisas para a prestación dos servizos de asesoramento é fundamental para a confianza do prestameiro ao cal se lle presta este servizo velando axeitadamente polo seu mellor interese. Por outro lado, é imprescindible o desenvolvemento do réxime xurídico dos prestamistas, na forma en que se establece neste real decreto, tanto para a seguridade xurídica de todas as partes intervenientes como para o necesario coñecemento do prestameiro tras a sinatura do contrato. Finalmente, a regulación dos medios telemáticos permitirá que operen eficazmente os mecanismos previstos na Lei 5/2019, do 15 de marzo, para garantir a transparencia material.

Así mesmo, esta norma proporciona coherencia ao noso ordenamento xurídico e é o instrumento máis adecuado para iso, dado que a súa aprobación é de obrigado cumprimento por mandato da citada lei e como consecuencia da necesaria transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014. Cumpre, polo tanto, cos principios de proporcionalidade e seguridade xurídica.

En aplicación do principio de transparencia, no procedemento de elaboración do presente real decreto tívose en conta o disposto na Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, e na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. Someteuse aos procedementos de consulta e audiencia públicas previstos, respectivamente, no artigo 133.1 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, e no artigo 26.6 da Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, posibilitando así a participación activa dos potenciais destinatarios. Non obstante, dada a natureza deste real decreto, foi posteriormente declarada a urxencia na súa tramitación polo Consello de Ministros.

Finalmente, encóntrase acreditado o principio de eficiencia, porque a iniciativa normativa non impón cargas administrativas innecesarias ou accesorias. Así mesmo, o mandato de desenvolvemento da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e de transposición da Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, realízase coa maior urxencia posible, en observancia dos principios de necesidade, proporcionalidade e eficacia.

O presente real decreto dítase en virtude da habilitación para o desenvolvemento normativo que se establece na Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, nos seus artigos 14.1, 19.6, 36.2, 42.1 e no número 1 da disposición derradeira décimo quinta.

Na súa virtude, por proposta das ministras de Economía e Empresa e de Xustiza, de acordo co Consello de Estado, e logo da deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 26 de abril de 2019,

DISPOÑO:

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto.*

Este real decreto ten por obxecto o desenvolvemento daquelas previsións da Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, preceptivas para a plena transposición da Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014, sobre os contratos de crédito celebrados cos consumidores para bens inmoebles de uso residencial e pola que se modifican as directivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010, e doutras necesarias para garantir os dereitos recoñecidos aos prestameiros, fiadores e garantes na Lei 5/2019, do 15 de marzo.

En concreto, establece os requisitos exixibles para a prestación de servizos de asesoramento e para o rexistro dos prestamistas inmobiliarios; as obrigas de información do prestamista inmobiliario ao prestameiro e a utilización de medios telemáticos na remisión de documentación polo prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado ao notario. Así mesmo, determina as características exixibles ao seguro de responsabilidade civil profesional ou aval bancario dos intermediarios de crédito e as súas condicións.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

As disposicións deste real decreto serán de aplicación ás actividades desenvolvidas en relación cos contratos de préstamo inmobiliario incluídos no ámbito de aplicación da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

CAPÍTULO II

Servizos de asesoramento

Artigo 3. *Servizos de asesoramento.*

1. O servizo de asesoramento definido no artigo 4.20 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, prestado polo prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado constituirá unha actividade distinta das de concesión e intermediación de préstamos inmobiliarios e será obxecto dun contrato específico no marco previsto no artigo 19 da dita lei.

2. Unicamente cando se preste o servizo de asesoramento poderán empregarse na publicidade e na información precontractual as expresións «asesor», «asesoría», «asesoramento» ou termos que resulten análogos na práctica.

3. O prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado que ofrezca préstamos inmobiliarios e non ofrezca servizo de asesoramento deberá:

a) Sinalar de forma expresa e clara, en forma de información precontractual adicional, que non está a prestar o servizo de asesoramento.

b) Non incluír os vocábulos «asesorar», «asesor», «asesoría», «asesoramento» ou termos que na práctica resulten análogos na publicidade, na información precontractual e no contrato de préstamo inmobiliario, salvo para indicar de forma clara e directa que ese servizo non se inclúe entre os servizos que se prestan ou se van prestar.

4. O asesor que reciba retribución ou calquera forma de vantaxe, directa ou indirecta, ou vinculada ou non cos servizos de asesoramento, dalgún prestamista ou dun terceiro distinto da persoa asesorada, deberá sinalar expresamente no contrato de asesoramento este feito, a periodicidade con que o asesor vaia recibir a vantaxe do prestamista ou do

terceiro e a súa contía ou, cando non se pactase contía expresa, a fórmula ou criterio empregado para determinala.

5. En ningún caso se entenderá que un prestamista de crédito inmobiliario está a ofrecer un servizo de asesoramento, nos termos previstos neste artigo, naqueles supostos en que os produtos que se ofrecen ao prestameiro son unicamente os do propio prestamista.

Artigo 4. *Servizos de asesoramento independente.*

1. O prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado que preste servizos de asesoramento independente deberá cumprir, ademais dos requisitos xerais previstos no artigo 19 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e no artigo 3 deste real decreto, os seguintes requisitos:

a) Ter en conta un número suficientemente grande de contratos de préstamo dispoñibles no mercado e presentarlle ao potencial prestameiro polo menos tres ofertas vinculantes de entidades prestamistas, sobre cuxas condicións xurídicas e económicas o asesorará.

b) Non percibir remuneración ningunha por eses servizos de asesoramento dun ou varios prestamistas ou de calquera terceiro interesado na operación.

2. Unicamente cando se cumpran os requisitos establecidos neste artigo poderá empregarse na publicidade, na información precontractual ou no contrato de asesoramento o adxectivo «independente» tras as expresións «asesor», «asesoría», «asesoramento» ou termos que resulten análogos na práctica.

CAPÍTULO III

Obrigas do prestamista

Sección 1.^a Rexistro dos prestamistas

Artigo 5. *Requisitos para a inscrición no rexistro dos prestamistas de crédito inmobiliario.*

1. A inscrición dos prestamistas de crédito inmobiliario no rexistro requirirá a verificación previa, por parte da autoridade competente, do cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Que contén cos procedementos escritos, así como coa capacidade técnica e operativa, para o axeitado cumprimento dos requisitos de avaliación da solvencia do prestameiro e potencial prestameiro a que se refire o artigo 11, e de información ao prestameiro referidos nas letras a), b) d) e f) do artigo 35.1 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

b) Que dispoñan de medios internos axeitados para a resolución das queixas e reclamacións que presenten os potenciais prestameiros ou garantes que estean relacionados cos seus intereses e dereitos legalmente recoñecidos, e que deriven de presuntos incumprimentos da Lei 5/2019, do 15 de marzo, das súas normas de desenvolvemento, dos estándares ou das boas prácticas e usos financeiros que resulten aplicables.

c) Que designasen un representante ante o Servizo Executivo da Comisión de Prevención do Branqueo de Capitais e Infraccións Monetarias, conforme o previsto no artigo 35.1 do Regulamento de prevención do branqueo de capitais e do financiamento do terrorismo, aprobado polo Real decreto 304/2014, do 5 de maio.

d) Que dispoñan dun plan de formación nos coñecementos e competencias a que se refire o artigo 16 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

2. Ademais, a autoridade competente verificará, respecto das persoas físicas establecidas como prestamistas de crédito inmobiliario ou dos administradores dun prestamista de crédito inmobiliario con forma de persoa xurídica, que:

- a) Dispoñan do nivel de coñecementos e competencia a que se refire o artigo 16 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.
- b) Posúan recoñecida honorabilidade comercial e profesional, de conformidade co previsto no artigo 30 do Real decreto 84/2015, do 13 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.
- c) Carezan de antecedentes penais por ter cometido delitos graves, xa sexa contra a propiedade, o patrimonio e a orde socioeconómica, de falsidade ou calquera outra tarefa con ocasión do exercicio de actividades financeiras.
- d) No fosen declarados con anterioridade en concurso de acredores cualificado como culpable, salvo que fosen rehabilitados.

Sección 2.^a Información que se lle debe facilitar ao prestameiro durante a vixencia do préstamo

Artigo 6. Características xerais da información.

A información que, por estar prevista no contrato de préstamo ou en disposición normativa, deba ser facilitada ao prestameiro tras a sinatura do contrato para permitir o seu seguimento deberá cumprir as seguintes características:

- a) Reflectir de xeito claro e fiel os termos en que se desenvolve o contrato de préstamo.
- b) Non destacar ningún beneficio potencial do contrato de préstamo nin ocultar expresamente os riscos inherentes a este.
- c) Resultar oportuna e coherente co contido e cos termos esenciais do contrato de préstamo sobre o cal se traslada a información.
- d) Non omitir nin desnaturalizar ningunha información relevante.

Artigo 7. Información periódica.

1. Os prestamistas de crédito inmobiliario facilitarán aos prestameiros en cada liquidación de xuros ou comisións que practiquen polos seus servizos un documento de liquidación en que se expresarán con claridade e exactitude:

- a) O tipo de xuro nominal aplicado no período xa devindicado e, se for o caso, o que se vaia aplicar no período que se inicia.
- b) As comisións aplicadas no período a que se refire o documento de liquidación, con indicación concreta do seu concepto, base e período de remuneración.
- c) Calquera outro gasto incluído na liquidación.
- d) Cantos antecedentes sexan precisos para que o prestameiro poida comprobar a liquidación efectuada e calcular os custos asociados.

2. Os prestamistas de crédito inmobiliario remitirán aos prestameiros, durante o mes de xaneiro de cada ano, unha comunicación en que, de xeito completo e detallado, se recolla a información sobre comisións e gastos producidos e tipos de xuro efectivamente aplicados e cobrados aos préstamos inmobiliarios durante o ano anterior.

Artigo 8. Información sobre modificacións do tipo de xuro aplicable.

1. Nos casos en que se poida modificar o tipo de xuro aplicable ao préstamo de conformidade co artigo 21.1 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, o prestamista informará o

prestameiro da dita modificación cunha antelación mínima de quince días naturais a que esta se aplique. A dita información incluirá:

- a) A variación do custo total do préstamo que implica tal modificación.
- b) O importe de cada un dos pagamentos que deban efectuarse tras a aplicación do novo tipo de xuro.
- c) Os detalles correspondentes ao número ou á frecuencia dos pagamentos, se este se modifica por se acordar contractualmente.

2. No caso de que o tipo de xuro aplicable ao préstamo poida modificarse de conformidade co artigo 21.1 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e se determine mediante poxa nos mercados de capital de forma que o prestamista non poida informar da variación ao prestameiro antes de que lle sexa aplicable, o prestamista informará o prestameiro sobre o procedemento de determinación do tipo de xuro e a forma en que iso podería afectalo cunha antelación á poxa de, polo menos, quince días naturais.

Artigo 9. *Información a sucesores mortis causa.*

1. Os prestamistas inmobiliarios deberán facilitar a información que permita aos sucesores dun prestameiro, fiador ou garante, unha vez acreditada tal condición por calquera medio admisible en dereito, coñecer o estado do préstamo inmobiliario fronte a aquel ao tempo do falecemento do causante.

2. En ningún caso se poderá exixir a acreditación da aceptación da herdanza para os efectos da subministración da información a que se refire o parágrafo anterior.

Artigo 10. *Requisitos de forma e información salientada das comunicacións durante a vixencia do préstamo.*

1. Toda comunicación enviada polo prestamista durante a vixencia do contrato de préstamo se realizará en papel, formato electrónico ou noutro soporte duradeiro, e estará redactada en termos doadamente accesibles e comprensibles, especialmente para as persoas con discapacidade, de xeito claramente lexible, seguindo as regras marcadas polo principio de deseño universal, en castelán ou en calquera das demais linguas cooficiais das respectivas comunidades autónomas en que se preste o servizo, ou en calquera outra lingua acordada entre as partes.

2. Coa finalidade de mellorar a comprensión dos prestameiros, fiadores ou garantos dos elementos esenciais da información recibida, a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa mediante orde ou, coa súa habilitación expresa, o Banco de España poderá:

- a) Establecer modelos normalizados, cun formato específico, electrónico ou non, e co tipo de letra ou contido especialmente resaltados.
- b) Determinar cales se poden presentar ou enviar de forma agrupada.

CAPÍTULO IV

Medios telemáticos para a remisión de documentación polo prestamista ao notario

Artigo 11. *Principios e requisitos técnicos.*

1. Os medios telemáticos seguros empregados para a remisión ao notario da documentación relativa á información xeral, precontractual e personalizada que se relaciona nas letras a) a g) do artigo 14.1 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, quedarán suxeitos aos seguintes principios:

- a) Deberán en todo momento asegurar a conexión coa totalidade dos notarios, en garantía do dereito á libre elección.

b) Deberán permitir ao prestameiro mediante a exhibición do documento de identidade expedido para tal fin por autoridade competente, elixir en calquera momento o notario que vaia autorizar a acta a que se refiren os artigos 14 e 15 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, que será o mesmo que, se é o caso, autorice a escritura de préstamo con garantía real inmobiliaria.

c) Deberán posibilitar o acceso permanente e a descarga ou extracción da documentación necesaria por parte do dito notario.

d) Deberán permitir ao notario comprobar fidedignamente a data en que se incorporaron á aplicación os documentos asinados polo prestameiro.

2. As plataformas que deberán empregar o prestamista, intermediario de crédito ou representante designado e os notarios deberán dispoñer de mecanismos de autenticación que garantan:

a) A exclusividade do seu uso.

b) A identidade do usuario.

c) A integridade, autenticidade e non repudio das mensaxes mediante a súa sinatura con certificados electrónicos cualificados que incorporen ademais unha marca de tempo que poida acreditar indubitablemente a data de cada comunicación, en particular da remisión de cada un dos documentos asinados polo prestameiro.

d) A rastrexabilidade das comunicacións e documentos intercambiados entre prestamista e notario.

e) O uso de medidas de seguridade proporcionais e suficientes que aseguren a privacidade dos datos persoais dos prestameiros mediante unha canle de comunicación cifrada con prevención e detección de intrusos, monitorización de eventos e cifraxa de copias de seguridade.

f) A disposición de sistemas de auditoría avanzados sobre as accións de acceso, modificación e eliminación de toda información relacionada co servizo.

3. Corresponderá á Dirección Xeral dos Rexistros e do Notariado a inspección das plataformas empregadas polo prestamista, intermediario de crédito ou representante designado e os notarios, en particular para os efectos do cumprimento por estas dos requisitos establecidos neste real decreto e demais disposicións aplicables.

Artigo 12. Procedemento de remisión de documentación entre prestamista e notario.

1. A documentación relativa á información xeral, precontractual e personalizada que se relaciona nas letras a) a g) do artigo 14.1 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, deberá ser remitida polo prestamista, intermediario de crédito ou representante designado ao notario elixido polo prestameiro, a través dos medios telemáticos previstos no artigo anterior nos termos seguintes:

a) O prestamista, intermediario de crédito ou representante designado remitirá a dita información incorporando, mediante campos estruturados, a relativa á identidade da entidade prestamista, de todos os prestameiros e garantes, e da identificación e denominación de cada un dos documentos precontractuais cuxa remisión é obrigatoria.

b) O prestameiro comparecerá, persoalmente ou debidamente representado, de conformidade co artigo 15.3 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, exhibindo ante o notario da súa elección un documento de identidade expedido para tal fin por autoridade competente.

c) O notario comprobará o número de documento de identidade do prestameiro, así como a validez e corrección da información comunicada polo prestamista, intermediario de crédito ou o seu representante designado.

d) Se, como consecuencia desta actuación de control e validación, o notario constata a concorrencia de erros ou carencias en materia de identificación ou de información, comunicará esta incidencia ao prestamista, intermediario de crédito ou representante designado para a súa emenda a través do medio telemático usado, e non se iniciará o

prazo de dez naturais a que se refire o artigo 14 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, ata que a incidencia quede emendada.

e) O notario comprobará se se produciu a emenda da documentación remitida e, en tal caso, validaraa.

f) Unha vez validada a información, o notario, no día e hora en que concertase a cita co prestameiro, sexa no mesmo momento en que se extraese a información ou sexa para unha data posterior, e logo do preceptivo asesoramento imparcial, redactará e autorizará a acta de transparencia, e notificará a través de medios telemáticos seguros ao prestamista, intermediario de crédito ou representante designado o resultado positivo ou negativo da acta.

Se o resultado for positivo, concertarase entre o prestamista, o prestameiro e o notario a data e hora para o outorgamento da escritura de préstamo hipotecario. De se tratar dunha acta de contido negativo, o notario comunicará de forma extractada as súas circunstancias e reiterará ao prestamista, intermediario de crédito ou representante designado o seu dereito a obter copia simple electrónica desta.

2. Os custos vinculados ao desenvolvemento, implantación, servizo, mantemento e actualización tecnolóxica dos medios a que se refire este real decreto en ningún caso serán, nin directa nin indirectamente, por conta dos prestameiros ou garantes.

3. Se o prestamista ou o prestameiro solicita a remisión de copia electrónica simple ou autorizada da acta a que se refiren os artigos 14 e 15 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, ou da escritura, o notario deberá realizar obrigatoriamente a dita remisión cumprindo os requisitos e procedementos previstos na normativa específica.

Disposición adicional primeira. *Seguro de responsabilidade civil ou aval bancario dos intermediarios de crédito.*

1. O importe mínimo do seguro de responsabilidade civil profesional ou aval bancario de que deben dispoñer os intermediarios de crédito inmobiliario conforme o previsto no artigo 36.1 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, será o establecido no Regulamento delegado (UE) n.º 1125/2014 da Comisión, do 19 de setembro de 2014, polo que se complementa a Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, no relativo ás normas técnicas de regulación do importe mínimo do seguro de responsabilidade civil profesional ou outra garantía comparable de que deben dispoñer os intermediarios de crédito.

2. Ese seguro ou aval bancario deberá cubrir as responsabilidades derivadas do incumprimento dos deberes de información aos prestameiros. As excepcións que poidan corresponder ao asegurador contra o intermediario de crédito asegurado en ningún caso serán aplicables ao prestameiro. Non obstante, no caso dos intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, o seguro ou aval bancario pode ser achegado por un prestamista en cuxo nome estea facultado para actuar o intermediario de crédito.

Disposición adicional segunda. *Cooperación do Banco de España con outras autoridades supervisoras competentes das comunidades autónomas.*

1. O Banco de España cooperará coas autoridades supervisoras competentes das comunidades autónomas sempre que sexa necesario para levar a cabo as funcións establecidas en virtude do artigo 5 deste real decreto e, para tal fin, fará uso das facultades que lles atribúa a Lei 5/2019, do 15 de marzo, este real decreto e a súa normativa de desenvolvemento.

O Banco de España prestará axuda ás autoridades supervisoras competentes das comunidades autónomas e, en particular, intercambiará información e colaborará en toda investigación ou nas actividades de supervisión.

Cando o Banco de España intercambie información con outras autoridades supervisoras competentes conforme a Lei 5/2019, do 15 de marzo, este real decreto e a súa normativa de desenvolvemento, poderá indicar, no momento de realizar a comunicación, que a dita información só se pode divulgar se conta co seu consentimento

expreso, caso en que a información unicamente poderá intercambiarse para os fins que autorízase.

O Banco de España poderá transmitir a información recibida ás demais autoridades supervisoras competentes. Non obstante, só poderá transmitir esa información a outros organismos ou persoas físicas ou xurídicas cando as autoridades supervisoras competentes que transmitisen a información dean o seu consentimento expreso e unicamente para os fins aprobados polas ditas autoridades, agás en circunstancias debidamente xustificadas, caso en que informará inmediatamente diso a autoridade competente que facilitou a información.

2. O Banco de España só poderá negarse a dar curso a unha solicitude de cooperación nunha actividade de investigación ou supervisión, ou a intercambiar información conforme o previsto nesta disposición adicional, en caso de que:

- a) A investigación, a verificación *in situ*, a actividade de supervisión ou o intercambio de información poidan atentar contra a seguridade ou a orde pública.
- b) Se incoase xa un procedemento xudicial ou arbitral polos mesmos feitos e contra as mesmas persoas.
- c) Ou se ditase sentenza firme con respecto ás mesmas persoas e aos mesmos feitos.

En caso de denegación, o Banco de España notificarao debidamente á autoridade competente solicitante e facilitará a maior información posible ao respecto.

Disposición adicional terceira. *Normas de acceso á Central de Información de Riscos.*

O Banco de España poderá establecer normas técnicas reguladoras da forma de acceso á Central de Información de Riscos regulada no capítulo VI da Lei 44/2002, do 22 de novembro, de medidas de reforma do sistema financeiro.

Estas normas deberán ser públicas, obxectivas, non discriminatorias e proporcionadas e non poderán dificultar o acceso máis do que sexa necesario para previr riscos específicos e para garantir a estabilidade operativa da Central de Información de Riscos.

Disposición adicional cuarta. *Normas de ordenación e disciplina.*

As disposicións contidas neste real decreto terán a consideración de normas de ordenación e disciplina para os efectos do previsto no artigo 2.1.c) da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

Disposición adicional quinta. *Requisitos de goberno relativos aos contratos de crédito inmobiliario.*

Os prestamistas de crédito inmobiliario deberán implementar políticas e procedementos internos que aseguren que os produtos crediticios suxeitos á Lei 5/2019, do 15 de marzo, se deseñen e se comercialicen minimizando os conflitos de intereses, a partir das necesidades, intereses e obxectivos do público a que van destinados, calquera que sexa a canle empregada. Igualmente, deberá ofrecerse toda a información necesaria sobre o produto ao prestameiro e, se for o caso, ao fiador ou garante, durante o proceso de distribución.

Disposición adicional sexta. *Obrigacións de información ao Banco de España.*

Os prestamistas, intermediarios de crédito, representantes designados e os grupos consolidables de todos eles, cuxa supervisión corresponda ao Banco de España de conformidade co previsto nos artigos 33 e 43 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, deberán remitir coa forma e periodicidade que este requira, que será polo menos anual, os estados e a información que considere necesarios para cumprir coa súa función de supervisión.

Estes estados e información terán carácter público ou reservado, segundo estableza o Banco de España.

Disposición adicional sétima. *Informe de impacto sobre os medios telemáticos para a remisión de documentación polo prestamista ao notario.*

No prazo dun ano desde a súa entrada en vigor, os ministerios de Economía e Empresa e Xustiza presentarán á Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos un informe relativo ao impacto da aplicación dos medios telemáticos para a remisión de documentación polo prestamista ao notario regulados nos artigos 11 e 12 deste real decreto.

Disposición adicional oitava. *Protección de datos persoais.*

Os tratamentos de datos de carácter persoal das persoas físicas realizaranse con estrita suxeición ao disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello, do 27 de abril de 2016, relativo á protección das persoas físicas no que respecta ao tratamento dos seus datos persoais e á libre circulación destes datos, e no resto da normativa sobre protección de datos persoais.

Disposición adicional novena. *Información relativa ás comunicacións a través de telefonía vocal.*

A descrición das características principais do servizo financeiro prevista no artigo 7.3.b).2.^a da Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, conterá, no que se refire aos contratos de créditos inmobiliario recollidos na Lei 5/2019, do 22 de marzo, a información prevista nos puntos 3 a 6 da parte A do anexo II desa lei.

Disposición adicional décima. *Actividade transfronteiriza das sucursais dos intermediarios de crédito inmobiliario.*

Antes de que unha sucursal dun intermediario de crédito dun Estado membro da Unión Europea comece a exercer as súas actividades en España, ou nun prazo de dous meses a partir da recepción da notificación mencionada no parágrafo segundo do artigo 37.2 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, o Banco de España organizará a supervisión do intermediario de crédito de conformidade cos artigos 33, 34 e 41 da citada lei e, se for o caso, indicarlle as especificidades do dereito nacional que deben terse en conta no exercicio das ditas actividades en España.

Disposición transitoria primeira. *Aplicación transitoria do desenvolvemento regulamentario da Lei 5/2019, do 15 de marzo.*

O desenvolvemento regulamentario da Lei 5/2019, do 15 de marzo, entenderase realizado pola Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios, en canto esta non sexa contraria á dita lei e a este real decreto.

Disposición transitoria segunda. *Réxime aplicable ás solicitudes en curso de aprobación previa a que se refire a disposición adicional primeira do Real decreto 84/2015, do 13 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei 10/2014, do 26 de xuño.*

Nos procedementos de aprobación previa a que se refire a disposición adicional primeira do Real decreto 84/2015, do 13 de febreiro, xa iniciados no momento da entrada en vigor deste real decreto, producirase a desaparición sobrevida do obxecto, dada a supresión do requisito de autorización previa por este real decreto, e a resolución que se dite neles consistirá na declaración da circunstancia que concorre, con indicación dos

feitos producidos e das normas aplicables, de acordo co previsto no artigo 21 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, e sen prexuízo do previsto no artigo 24 desta.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

1. Quedan derogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto no presente real decreto.

2. Queda derogada, en particular, a disposición adicional primeira do Real decreto 84/2015, do 13 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

Este real decreto dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.6.^a, 11.^a e 13.^a da Constitución española, que atribúe ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil, lexislación procesual, bases da ordenación de crédito, banca e seguro, e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, respectivamente.

Disposición derradeira segunda. *Modificación do Real decreto 1012/2015, do 6 de novembro, polo que se desenvolve a Lei 11/2015, do 18 de xuño, de recuperación e resolución de entidades de crédito e empresas de servizos de investimento, e polo que se modifica o Real decreto 2606/1996, do 20 de decembro, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito.*

Engádesse unha disposición adicional cuarta ao Real decreto 1012/2015, do 6 de novembro, polo que se desenvolve a Lei 11/2015, do 18 de xuño, de recuperación e resolución de entidades de crédito e empresas de servizos de investimento, e polo que se modifica o Real decreto 2606/1996, do 20 de decembro, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito, co seguinte teor:

«Disposición adicional cuarta. *Réxime aplicable en caso de concurso dunha entidade.*

Para os efectos da disposición adicional décimo cuarta, punto 2.b), da Lei 11/2015, do 18 de xuño, de recuperación e resolución de entidades de crédito e empresas de servizos de investimento, non se considerará que os instrumentos de débeda conteñen derivados implícitos soamente polo feito de estaren referenciados a tipos de xuro variable derivados de tipos de referencia de uso xeneralizado, ou por non estaren denominados na moeda nacional do emisor, sempre que o capital, o reembolso e o xuro estean denominados na mesma moeda.»

Disposición derradeira terceira. *Incorporación de dereito da Unión Europea.*

Mediante este real decreto traspóñense parcialmente a Directiva 2014/17/UE, do 4 de febreiro de 2014, e a Directiva 2017/2399, do 12 de decembro de 2017.

Disposición derradeira cuarta. *Facultades de aplicación e desenvolvemento.*

Facúltase a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa para ditar cantas disposicións de carácter xeral e actos sexan precisos para o desenvolvemento e a aplicación deste real decreto.

Disposición derradeira quinta. *Entrada en vigor.*

O presente real decreto entrará en vigor o 16 de xuño de 2019, a excepción do previsto na disposición transitoria segunda, o parágrafo segundo da disposición derogatoria única

e a disposición derradeira segunda, que entrarán en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 26 de abril de 2019.

FELIPE R.

A vicepresidenta do Goberno e ministra da Presidencia,
Relacións coas Cortes e Igualdade,
CARMEN CALVO POYATO