



REGLAMENTO DELEGADO (UE) 2026/849 DE LA COMISIÓN

de 16 de abril de 2026

por el que se completa el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación que especifican lo que constituye un mecanismo jurídico equivalente establecido para garantizar que un bien inmueble residencial en construcción se termine en un plazo razonable

(Texto pertinente a efectos del EEE)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 ⁽¹⁾, y en particular su artículo 124, apartado 14,

Considerando lo siguiente:

- (1) Para garantizar que el bien inmueble en construcción a que se refiere el artículo 124, apartado 3, letra a), inciso iii), del Reglamento (UE) n.º 575/2013 se termine en un plazo razonable, el mecanismo jurídico a que se refiere el artículo 124, apartado 3, letra a), inciso iii), punto 2), de dicho Reglamento debe prever un proveedor de cobertura que pueda actuar en un plazo razonable y tenga suficiente solvencia.
- (2) Las entidades de crédito y las empresas de seguros autorizadas en la Unión están sujetas a estrictos requisitos prudenciales. Por este motivo, son las más indicadas para actuar como proveedores de protección.
- (3) Para garantizar que el mecanismo jurídico a que se refiere el artículo 124, apartado 3, letra a), inciso iii), punto 2), del Reglamento (UE) n.º 575/2013 sea equivalente a las disposiciones a que se refiere dicho artículo, debe formar parte de la legislación nacional aplicable a la construcción del bien inmueble residencial.
- (4) Si la protección la proporcionara la entidad beneficiaria de esa misma protección, el riesgo no se reduciría, ya que dicha entidad se beneficiaría de la garantía y sería simultáneamente responsable de ella. Por lo tanto, cuando tanto la entidad acreedora como el proveedor de cobertura pertenezcan al mismo grupo, la consideración del bien inmueble como terminado no debe aplicarse a nivel consolidado. En su lugar, el reconocimiento de los beneficios de la reducción del riesgo derivados de la garantía de finalización, en concreto, la consideración del bien inmueble como terminado, debe limitarse al cálculo de los requisitos de fondos propios a nivel de la entidad específica.
- (5) Dado que la coexistencia de varios proveedores de cobertura puede obstaculizar la coordinación para la terminación del bien inmueble en su totalidad, es necesario exigir que las garantías de finalización para todas las unidades de vivienda del bien inmueble residencial en construcción sean aportadas por la misma entidad, o que varios proveedores de cobertura proporcionen conjunta y solidariamente una única garantía.
- (6) Para mantener la eficacia de la garantía de finalización y garantizar que el proveedor de cobertura siga comprometido con la terminación oportuna del bien inmueble residencial, no debe permitírsele ni aumentar el coste efectivo de la protección, ni reducir unilateralmente la duración de dicha protección, y tampoco cancelar la protección ni liberarse de otro modo de sus obligaciones, excepto en casos relacionados con acontecimientos imprevistos e inevitables cubiertos por otro seguro o garantía.

⁽¹⁾ DO L 176 de 27.6.2013, p. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>.

- (7) Una garantía de finalización puede convertirse en una garantía de reembolso, lo que puede dar lugar a que el deudor reciba una compensación financiera del proveedor de cobertura. Para evitar que el deudor pueda disponer libremente de dicha compensación, debe estar obligado a transferirla a la entidad acreedora, a fin de reembolsar el préstamo garantizado por el bien inacabado.
- (8) El presente Reglamento se basa en los proyectos de normas técnicas de regulación presentados por la Autoridad Bancaria Europea a la Comisión.
- (9) La Autoridad Bancaria Europea ha llevado a cabo consultas públicas abiertas sobre los proyectos de normas técnicas de regulación en que se basa el presente Reglamento, ha analizado los costes y beneficios potenciales correspondientes y ha recabado el asesoramiento del Grupo de Partes Interesadas del Sector Bancario, establecido de conformidad con el artículo 37 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽²⁾.

HA ADOPTADO EL PRESENTE REGLAMENTO:

Artículo 1

Mecanismo jurídico equivalente

1. Los mecanismos jurídicos que garanticen que el bien inmueble en construcción se termine en un plazo razonable, tal como se contempla en el artículo 124, apartado 3, letra a), inciso iii), punto 2), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, cumplirán las condiciones establecidas en los apartados 2 a 13.
2. La legislación del Estado miembro en el que se esté construyendo el bien inmueble residencial exigirá la garantía de finalización.
3. El mecanismo jurídico exigirá y garantizará la ejecutabilidad de una garantía de finalización que se aplique hasta que termine la construcción del bien inmueble residencial y que se documente por escrito.
4. La garantía de finalización a que se refiere el apartado 2 será ofrecida por un proveedor de cobertura que sea, o bien una entidad de crédito contemplada por el artículo 4, apartado 1, punto 3), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, o una empresa de seguros contemplada por el artículo 4, apartado 1, punto 5), de dicho Reglamento.
5. Cuando el proveedor de cobertura y la entidad acreedora pertenezcan al mismo grupo, la garantía de finalización no podrá considerarse un mecanismo jurídico equivalente para el nivel consolidado de ningún grupo al que pertenezcan tanto la entidad acreedora como el proveedor de cobertura.
6. La ponderación de riesgo aplicable a una exposición directa no garantizada frente al proveedor de cobertura no superará el 30 % de dicha exposición con arreglo a los artículos 120 a 122 del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
7. El alcance de la garantía de finalización a que se refiere el apartado 2 estará claramente establecido en la documentación contractual de la entidad acreedora, el proveedor de cobertura y el deudor.
8. La garantía de finalización a que se refiere el apartado 2 será válida hasta la terminación del bien inmueble residencial en construcción.
9. Cuando haya varias unidades de vivienda dentro de un determinado bien inmueble residencial en construcción, todas las unidades de vivienda estarán cubiertas por una única garantía de finalización, ya sea proporcionada por un único proveedor de protección, o por múltiples proveedores de protección que sean conjunta y solidariamente responsables de dicha garantía de finalización única.

⁽²⁾ Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión (DO L 331 de 15.12.2010, p. 12, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

10. En el marco de la garantía de finalización, la obligación del proveedor de cobertura se activará de manera oportuna, sin condiciones que limiten la activación de la garantía de finalización. El impago del deudor no impedirá la activación de la garantía de finalización.

11. La garantía de finalización no contendrá ninguna cláusula que permita al proveedor de cobertura, por motivos distintos de los que están bajo el control directo del deudor, incluido el aumento del riesgo de que el promotor inmobiliario no termine el bien inmueble en construcción, hacer nada de lo siguiente:

- a) aumentar el coste efectivo de la garantía de finalización;
- b) cancelar la garantía de finalización;
- c) reducir unilateralmente el importe o la duración de la garantía de finalización;
- d) liberar al proveedor de cobertura:
 - i) de la obligación de terminar oportunamente el bien inmueble en construcción, tal como se especifica en el apartado 12, letra a);
 - ii) cuando una garantía de finalización se convierta en una garantía de reembolso, de la obligación de pago especificada en el apartado 12, letra b).

La letra d) no se aplicará en caso de acontecimientos imprevisibles e inevitables que escapen al control de las partes implicadas, siempre que dichos acontecimientos estén cubiertos por otro seguro o garantía a favor del proveedor de cobertura, de la entidad acreedora o del deudor.

12. Tan pronto como deje de garantizarse que la construcción del bien inmueble residencial terminará en un plazo razonable, el proveedor de cobertura estará obligado a:

- a) financiar, sin demora indebida y sin limitación ni límite, también para posibles excesos presupuestarios, todos los costes de construcción restantes para la terminación de la construcción del bien inmueble residencial hasta su terminación;
- b) cuando una garantía de finalización se convierta en una garantía de reembolso según lo especificado en el artículo 2, pagar sin demora indebida a la entidad acreedora, directamente o a través del deudor, un importe al menos igual al importe que el deudor siga adeudando a la entidad acreedora en relación con el bien inmueble residencial no terminado.

13. El deudor y la entidad acreedora tendrán, en todos los Estados miembros pertinentes, el derecho legalmente exigible frente al proveedor de cobertura en relación con las obligaciones a que se refiere el apartado 12, letras a) o b).

Artículo 2

Conversión de una garantía de finalización en una garantía de reembolso

La garantía de finalización solo podrá convertirse en garantía de reembolso si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- a) que el importe a que se refiere el artículo 1, apartado 12, letra b), sea legalmente exigible de inmediato;
- b) que, cuando el proveedor de cobertura pague el importe a que se refiere el artículo 1, apartado 12, letra b), a través del deudor, este esté legalmente obligado a reembolsar el importe recibido a la entidad acreedora inmediatamente después de haber recibido del proveedor de cobertura el importe en cuestión;
- c) que no puedan utilizarse importes adicionales de la exposición garantizada por el bien inmueble no terminado tras la activación de la garantía de reembolso, a menos que se establezca un nuevo mecanismo jurídico equivalente que cumpla todos los criterios establecidos en el artículo 1 antes de que dichas disposiciones sean posibles.

*Artículo 3***Entrada en vigor**

El presente Reglamento entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

El presente Reglamento será obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en cada Estado miembro.

Hecho en Bruselas, el 16 de abril de 2026.

Por la Comisión

La Presidenta

Ursula VON DER LEYEN
