

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### MINISTERI DE LA PRESIDÈNCIA, RELACIONS AMB LES CORTS I IGUALTAT

**6299** *Reial decret 309/2019, de 26 d'abril, pel qual es desplega parcialment la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari i s'adopten altres mesures en matèria financera.*

#### I

El funcionament correcte del mercat de contractes de préstec immobiliari és un element fonamental per a l'estabilitat i el creixement de l'economia d'una societat, a més d'un instrument decisiu per a la cohesió social i el desenvolupament del benestar dels ciutadans. Tradicionalment, les característiques d'aquest mercat a Espanya han fet possible que un gran nombre de famílies poguessin accedir en condicions raonables a préstecs o línies de crèdit per al finançament dels seus habitatges en propietat.

No obstant això, en l'última dècada el mercat immobiliari a Espanya s'ha vist afectat per la crisi financera internacional, que va generar problemes de confiança en el sector financer i de restricció de crèdit, la qual cosa ha tingut efectes negatius en les condicions d'accés a l'habitatge, així com en la seguretat jurídica.

D'altra banda, no s'han d'oblidar els problemes de transparència del sistema creditici que s'han posat de manifest en els últims anys. La posició asimètrica que ocupen en la relació contractual el prestador i el prestatari justifica la intervenció pública en el règim regulador de la informació precontractual i contractual que s'ha de proporcionar al prestatari. En aquest sentit, s'exigeix a la part que domina la relació que, com a professional, no només faciliti informació al prestatari sinó també que actuï amb un plus de responsabilitat en el seu comportament vers aquest.

A més, els poders públics han de garantir l'existència d'un règim jurídic segur, estable i que ofereixi una resposta a noves incerteses i conflictes que puguin sorgir en aquest àmbit, amb l'harmonització de la regulació de les garanties necessàries de transparència i de protecció al prestatari, amb una seguretat jurídica adequada per als intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants i els prestadors de crèdit immobiliari.

#### II

A això s'han de sumar les obligacions en la matèria que sorgeixen del dret de la Unió Europea. Així, la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, sobre els contractes de crèdit subscrits amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial i per la qual es modifiquen les directives 2008/48/CE i 2013/36/UE i el Reglament (UE) núm. 1093/2010, ha regulat determinats aspectes d'aquest mercat i ha estat transposada recentment, de manera parcial, per la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. Aquesta Llei ha modificat, entre d'altres, la Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit, i ha definit l'àmbit d'aplicació de l'una i de l'altra amb la finalitat d'evitar determinades superposicions respecte de l'objecte de cada una.

Els principals aspectes que recull la Llei 5/2019, de 15 de març, es refereixen, en primer lloc, a les normes de protecció del prestatari relacionades amb la comercialització dels préstecs immobiliaris, amb l'establiment de la informació bàsica que ha de figurar en la publicitat dels préstecs, així com la que s'ha de proporcionar al prestatari abans, durant i després de la subscripció del contracte i les obligacions d'avaluació de la solvència. En segon lloc, la Llei esmentada regula les normes de conducta que han de complir els

intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants i els prestadors de crèdit immobiliari, com ara requisits de coneixement i competència aplicables al seu personal i la seva política de remuneració. En tercer lloc, recull els aspectes relacionats amb el mateix contracte de préstec o crèdit immobiliari com ara la seva forma i contingut, o la regulació dels supòsits de venciment o reemborsament anticipat. Juntament amb això, el capítol III estableix el règim jurídic dels intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants i els prestadors de crèdit immobiliari, i regula el registre necessari d'aquests i la seva supervisió. Finalment, la Llei esmentada es completa amb el règim sancionador necessari.

En conseqüència, la necessitat d'aprovar aquest Reial decret és doble. D'una banda, cal completar la transposició de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrer de 2014, ja iniciada amb la Llei 5/2019, de 15 de març. De l'altra, és procedent desplegar diversos aspectes que es consideren necessaris per garantir els drets reconeguts als prestataris en la Llei esmentada.

### III

Aquest Reial decret se centra, en primer lloc, a regular els aspectes necessaris per a la transposició plena de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrer de 2014, davant la urgència derivada del procediment d'infracció obert per la Comissió Europea per la falta de transposició en el termini previst per la Directiva. Aquest fet explica l'ús parcial de les habilitacions que conté la Llei als aspectes imprescindibles per a la transposició plena de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrer de 2014. La urgència en la tramitació és la que justifica, per tant, que aquest Reial decret s'hagi limitat a regular els aspectes imprescindibles per completar la transposició de la Directiva europea esmentada, amb el desplegament per a això del que sigui necessari de la Llei 5/2019, de 15 de març, però que no s'hagi ocupat en canvi de fer l'ajust de les normes reglamentàries corresponents, a través de les seves modificacions pertinents, ja que aquestes, tot i que són necessàries, no es veuen afectades per la urgència a què s'ha fet referència.

D'aquesta manera, aquest Reial decret estableix, d'una banda, quins requisits mínims s'han de complir per poder oferir serveis d'assessorament i que han de permetre, al seu torn, a les persones que els ofereixin l'ús dels termes «assessorament independent» i «assessor independent».

D'altra banda, estableix una sèrie de requisits formals i materials de la informació que s'han d'oferir al prestatari durant la vigència del contracte.

En segon lloc, aquest Reial decret se centra a desplegar diversos aspectes que es consideren necessaris per garantir els drets reconeguts als prestataris a la Llei 5/2019, de 15 de març, com són les disposicions que conté el capítol IV d'aquest Reial decret.

A més de tot això, aquest Reial decret transposa la Directiva 2017/2399 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2017, per la qual es modifica la Directiva 2014/59/UE, pel que fa a la modificació introduïda a l'article 108 d'aquesta última, sobre l'ordre de prioritat dels instruments de deute no garantit en cas d'insolvència, l'objecte de la qual és aclarir què s'entén per un derivat implícit, condició que és exclouent per qualificar un instrument de deute com a sènior no preferent.

Així mateix, aquest Reial decret deroga la disposició addicional primera del Reial decret 84/2015, de 13 de febrer, pel qual es desplega la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit, a fi d'eximir les entitats de crèdit espanyoles d'una autorització prèvia perquè les seves emissions d'instruments de capital del nivell 1 addicional i capital de nivell 2 computin per complir els requisits de solvència. A diferència del que succeeix a Espanya, a gairebé la totalitat de la resta de països de la Unió Europea aquests instruments computen com a capital regulador sense l'obligació que hi hagi una autorització administrativa prèvia. Així, en aquests països, l'obligació d'aprovació prèvia només s'aplica als instruments de capital ordinari de nivell 1, de conformitat amb la normativa de la Unió Europea. L'eliminació d'aquest requeriment d'autorització és aplicable no només a les noves emissions sinó també als procediments d'autorització en curs actualment i no finalitzats.

## IV

Aquest Reial decret s'estructura en quatre capítols, que contenen 12 articles, i en deu disposicions addicionals, dues disposicions transitòries, una disposició derogatòria i cinc disposicions finals.

El capítol I recull les disposicions generals que inclouen l'objecte i l'àmbit d'aplicació de la norma. En els mateixos termes que la Llei 5/2019, de 15 de març, que desplega, aquest Reial decret s'aplica a tots els contractes de préstec immobiliari que recull l'article 2 d'aquella.

El capítol II estableix els requisits per a la prestació de serveis d'assessorament, en desplegament de l'article 19 de la Llei 5/2019, de 15 de març. Per instaurar la confiança és fonamental garantir en el sector un grau elevat d'equitat, honestat i professionalitat, una gestió adequada dels conflictes d'interessos, en especial els derivats de la remuneració, i exigir que l'assessorament es presti al servei dels interessos dels prestataris, fiadors o garants.

El capítol III regula, en primer lloc, els requisits per a la inscripció en el registre corresponent dels prestadors de crèdit immobiliari, en desplegament de l'article 42 de la Llei 5/2019, de 15 de març, i, en segon lloc, la informació que s'ha de facilitar al prestatari durant la vigència del contracte, en virtut de les potestats reglamentàries que concedeix al Govern la disposició final quinzena de la Llei esmentada. Respecte d'aquesta última, fa una referència a les característiques generals que ha de complir tota la informació que, o bé perquè s'estableix en la Llei, en aquest Reial decret o en una altra norma aplicable, o bé perquè es recull en el contracte de préstec immobiliari, s'ha de trametre al prestatari. Regula tant aspectes formals, en què destaca la necessària claredat i exactitud a què s'ha de sotmetre aquesta, com altres aspectes materials com ara la informació sobre comissions i despeses meritades i tipus d'interès aplicats efectivament durant l'any anterior, modificacions del tipus deutor, o informació que permeti als hereus d'un prestatari, fiador o garant, una vegada acreditada aquesta condició, conèixer l'estat del préstec immobiliari davant del prestador en el moment de la defunció del causant. Amb la finalitat de garantir la protecció adequada dels ciutadans, les obligacions d'informació recollides aquí, que es refereixen exclusivament al crèdit immobiliari, es veuen complementades per la regulació sectorial corresponent que recull les obligacions de transparència d'altres productes que, eventualment, es puguin contractar de manera conjunta.

El capítol IV estableix les especificitats i els requisits tècnics dels mitjans telemàtics que s'han d'utilitzar per a la tramesa al notari de la documentació que estableix l'article 14.1.g) de la Llei 5/2019, de 15 de març, així com el procediment de tramesa al notari per part del prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat, si s'escau, de la documentació necessària per donar compliment al principi de transparència material que conté l'article 15 de la Llei esmentada.

El Reial decret es completa amb deu disposicions addicionals, dues transitòries, una derogatòria i cinc disposicions finals.

La disposició addicional primera determina les condicions que ha de complir l'assegurança de responsabilitat civil professional o l'aval bancari dels intermediaris de crèdit i el seu import mínim, mitjançant una remissió al corresponent Reglament delegat (UE) núm. 1125/2014 de la Comissió, de 19 de setembre de 2014, pel qual es complementa la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell pel que fa a les normes tècniques de regulació de l'import mínim de l'assegurança de responsabilitat civil professional o una altra garantia comparable de què han de disposar els intermediaris de crèdit.

La disposició addicional segona preveu la cooperació entre el Banc d'Espanya i les autoritats competents de les comunitats autònomes en tot el que es refereix a les disposicions d'aquest Reial decret.

La disposició addicional tercera habilita el Banc d'Espanya per establir normes tècniques reguladores de la forma d'accés a la Central d'Informació de Riscos; la quarta atorga a aquest Reial decret el caràcter de norma d'ordenació i disciplina; i la cinquena estableix una

sèrie de requisits de governança de compliment obligat per als prestadors de crèdit immobiliari, fet que suposa el desplegament de l'article 5 de la Llei 5/2019, de 15 de març.

Per la seva banda, la disposició addicional sisena recull l'obligació que tenen els prestadors, els intermediaris de crèdit, els seus representants designats i els grups consolidables de tots ells, la supervisió dels quals correspongui al Banc d'Espanya, de trametre amb la forma i la periodicitat que aquest requereixi la informació que consideri necessària per complir la seva funció de supervisió.

La disposició addicional setena encarrega la presentació en el termini d'un any d'un informe dels ministeris d'Economia i Empresa i Justícia a la Comissió Delegada d'Afers Econòmics que analitzi l'impacte de les previsions dels articles 11 i 12 d'aquest Reial decret.

La disposició final vuitena recull el compliment obligat del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i el Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de les seves dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

La disposició addicional novena recull els requisits específics d'informació que s'han de subministrar pel que fa als contractes de crèdit immobiliari en el marc de les comunicacions a través de telefonia vocal previstes a l'article 7.3 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, en els termes que determina la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014.

La disposició addicional desena regula l'exercici de la llibertat d'establiment dels intermediaris de crèdit immobiliari en els termes que defineix la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014.

La disposició transitòria primera pretén clarificar la vigència de determinades disposicions que es veuen afectades pels desplegaments encara no efectuats de la disposició addicional quinzena de la Llei 5/2019, de 15 de març.

La disposició transitòria segona preveu el règim aplicable a les autoritzacions previstes en la disposició addicional primera del Reial decret 84/2015, de 13 de febrer, pel qual es desplega la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

La disposició derogatòria única estableix la derogació de les normes del mateix rang o inferior que s'oposin a aquest Reial decret, inclosa la disposició addicional primera del Reial decret 84/2015, de 13 de febrer, pel qual es desplega la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

La disposició final primera estableix el títol competencial, i recull la competència estatal exclusiva sobre legislació mercantil, legislació processal, bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurança, i bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Per la seva banda, la disposició final segona preveu la transposició de l'article 108.6 de la Directiva 2014/59/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 15 de maig de 2014, per la qual s'estableix un marc per a la reestructuració i la resolució d'entitats de crèdit i empreses de serveis d'inversió, i per la qual es modifiquen la Directiva 82/891/CEE del Consell, i les directives 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE i 2013/36/UE, i els reglaments (UE) núm. 1093/2010 i (UE) núm. 648/2012 del Parlament Europeu i del Consell. L'article 108.6 esmentat el va introduir la Directiva (UE) 2017/2399, de 12 de desembre de 2017, quant a la jerarquia de passius en cas de concurs.

La disposició final tercera fa referència a la transposició a l'ordenament jurídic espanyol de la normativa de la Unió Europea.

Finalment, la disposició final quarta faculta la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa per dictar totes les disposicions de caràcter general i els actes que siguin necessaris per al desplegament i l'aplicació d'aquest Reial decret, i la cinquena estableix l'entrada en vigor del Reial decret.

## V

Aquest Reial decret es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> i 13.<sup>a</sup> de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre legislació mercantil, legislació processal, bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurança, i bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

La norma s'adequa als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència, als quals s'ha de subjectar l'exercici de la potestat reglamentària, de conformitat amb el que disposa l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

En aplicació dels principis de necessitat i eficàcia, la norma persegueix un interès general atès que desplega reglamentàriament la Llei 5/2019, de 15 de març, i completa la transposició de la normativa de la Unió Europea. Assegurar unes normes mínimes, clares i precises per a la prestació dels serveis d'assessorament és fonamental per a la confiança del prestatari al qual se li presta aquest servei vetllant adequadament pel seu millor interès. D'altra banda, és imprescindible el desplegament del règim jurídic dels prestadors, de la manera que estableix aquest Reial decret, tant per a la seguretat jurídica de totes les parts intervinents com per al coneixement necessari del prestatari després de la signatura del contracte. Finalment, la regulació dels mitjans telemàtics ha de permetre que operin eficaçment els mecanismes que preveu la Llei 5/2019, de 15 de març, per garantir la transparència material.

Així mateix, aquesta norma proporciona coherència al nostre ordenament jurídic i és l'instrument més adequat per a això, atès que la seva aprovació és de compliment obligat per manament de la Llei esmentada i com a conseqüència de la transposició necessària de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrer de 2014. Compleix, per tant, els principis de proporcionalitat i seguretat jurídica.

En aplicació del principi de transparència, en el procediment d'elaboració d'aquest Reial decret s'ha tingut en compte el que disposen la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. S'ha sotmès als procediments de consulta i audiència públiques que preveuen, respectivament, l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, i l'article 26.6 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, i s'ha possibilitat així la participació activa dels destinataris potencials. No obstant això, atesa la naturalesa d'aquest Reial decret, ha declarat posteriorment la urgència en la seva tramitació el Consell de Ministres.

Finalment, està acreditat el principi d'eficiència, perquè la iniciativa normativa no imposa càrregues administratives innecessàries o accessòries. Així mateix, el manament de desplegament de la Llei 5/2019, de 15 de març, i de transposició de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrer de 2014, es fa amb la màxima urgència possible, en observança dels principis de necessitat, proporcionalitat i eficàcia.

Aquest Reial decret es dicta en virtut de l'habilitació per al desplegament normatiu que estableix la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, als articles 14.1, 19.6, 36.2, 42.1 i a l'apartat 1 de la disposició final quinzena.

En virtut d'això, a proposta de les ministres d'Economia i Empresa i de Justícia, d'acord amb el Consell d'Estat, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres a la reunió del dia 26 d'abril de 2019,

DISPOSO:

CAPÍTOL I

## Disposicions generals

Article 1. *Objecte.*

Aquest Reial decret té per objecte el desplegament de les previsions de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, preceptives per a la transposició plena de la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, sobre els contractes de crèdit subscrits amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial i per la qual es modifiquen les directives 2008/48/CE i 2013/36/UE i el Reglament (UE) núm. 1093/2010 i d'altres necessàries per garantir els drets que reconeix als prestataris, els fiadors i els garants la Llei 5/2019, de 15 de març.

En concret, estableix els requisits exigibles per a la prestació de serveis d'assessorament i per al registre dels prestadors immobiliaris; les obligacions d'informació del prestador immobiliari al prestatari i la utilització de mitjans telemàtics en la tramesa de documentació per part del prestador, l'intermediari de crèdit immobiliari o el representant designat al notari. Així mateix, determina les característiques exigibles a l'assegurança de responsabilitat civil professional o l'aval bancari dels intermediaris de crèdit, i les seves condicions.

Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

Les disposicions d'aquest Reial decret són aplicables a les activitats dutes a terme en relació amb els contractes de préstec immobiliari inclosos en l'àmbit d'aplicació de la Llei 5/2019, de 15 de març.

CAPÍTOL II

## Serveis d'assessorament

Article 3. *Serveis d'assessorament.*

1. El servei d'assessorament que defineix l'article 4.20 de la Llei 5/2019, de 15 de març, prestat pel prestador, l'intermediari de crèdit immobiliari o el representant designat, constitueix una activitat diferent de les de concessió i intermediació de préstecs immobiliaris i ha de ser objecte d'un contracte específic en el marc que preveu l'article 19 de la Llei esmentada.

2. Únicament quan es presti el servei d'assessorament es poden utilitzar en la publicitat i en la informació precontractual les expressions «assessor», «assessoria», «assessorament» o termes que a la pràctica siguin anàlegs.

3. El prestador, l'intermediari de crèdit immobiliari o el representant designat que ofereixi préstecs immobiliaris i no ofereixi el servei d'assessorament ha de:

a) Assenyalar de manera expressa i clara en forma d'informació precontractual addicional que no està prestant el servei d'assessorament.

b) No incloure els vocables «assessorar», «assessor», «assessoria», «assessorament» o termes que a la pràctica siguin anàlegs en la publicitat, en la informació precontractual i en el contracte de préstec immobiliari, excepte per indicar de manera clara i directa que aquest servei no s'inclou entre els serveis que es presten o es volen prestar.

4. L'assessor que rebi una retribució o qualsevol forma d'avantatge, directa o indirecta, o vinculada o no amb els serveis d'assessorament, d'algun prestador o d'un tercer diferent de la persona assessorada, ha d'assenyalar expressament en el contracte

d'assessorament aquest fet, la periodicitat amb la qual l'assessor hagi de rebre l'avantatge del prestador o del tercer i la seva quantia o, quan no s'hagi pactat una quantia expressa, la fórmula o el criteri emprat per determinar-la.

5. En cap cas s'entén que un prestador de crèdit immobiliari està oferint un servei d'assessorament, en els termes que preveu aquest article, en els supòsits en què els productes que s'ofereixen al prestatari són únicament els del mateix prestador.

#### Article 4. *Serveis d'assessorament independent.*

1. El prestador, l'intermediari de crèdit immobiliari o el representant designat que presti serveis d'assessorament independent ha de complir, a més dels requisits generals que preveuen l'article 19 de la Llei 5/2019, de 15 de març, i l'article 3 d'aquest Reial decret, els requisits següents:

- a) Tenir en compte un nombre suficientment gran de contractes de préstec disponibles en el mercat, i presentar-li al potencial prestatari almenys 3 ofertes vinculants d'entitats prestadores, sobre les condicions jurídiques i econòmiques de les quals l'ha d'assessorar.
- b) No percebre cap remuneració per aquests serveis d'assessorament d'un o diversos prestadors o de qualsevol tercer interessat en l'operació.

2. Únicament quan es compleixin els requisits que estableix aquest article es pot utilitzar en la publicitat, en la informació precontractual o en el contracte d'assessorament l'adjectiu «independent» després de les expressions «assessor», «assessoria», «assessorament» o termes que a la pràctica siguin anàlegs.

### CAPÍTOL III

#### Obligacions del prestador

##### Secció 1.<sup>a</sup> *Registre dels prestadors*

#### Article 5. *Requisits per a la inscripció en el registre dels prestadors de crèdit immobiliari.*

1. La inscripció dels prestadors de crèdit immobiliari en el registre requereix la verificació prèvia, per part de l'autoritat competent, del compliment dels requisits següents:

a) Que disposin dels procediments escrits, així com de la capacitat tècnica i operativa, per al compliment adequat dels requisits d'avaluació de la solvència del prestatari i el potencial prestatari a què es refereix l'article 11, i d'informació al prestatari a què es refereixen les lletres a), b), d) i f) de l'article 35.1 de la Llei 5/2019, de 15 de març.

b) Que disposin de mitjans interns adequats per a la resolució de les queixes i les reclamacions que presentin els potencials prestataris o garants que estiguin relacionades amb els seus interessos i drets reconeguts legalment, i que derivin de presumptes incompliments de la Llei 5/2019, de 15 de març, de les seves normes de desplegament, dels estàndards o de les bones pràctiques i usos financers que siguin aplicables.

c) Que hagin designat un representant davant el Servei Executiu de la Comissió de Prevenció del Blanqueig de Capitals i Infraccions Monetàries de conformitat amb el que preveu l'article 35.1 del Reglament de prevenció del blanqueig de capitals i del finançament del terrorisme, aprovat pel Reial decret 304/2014, de 5 de maig.

d) Que disposin d'un pla de formació en els coneixements i les competències a què es refereix l'article 16 de la Llei 5/2019, de 15 de març.

2. A més, l'autoritat competent ha de verificar, respecte de les persones físiques establertes com a prestadors de crèdit immobiliari o dels administradors d'un prestador de crèdit immobiliari amb forma de persona jurídica, que:

- a) Disposin del nivell de coneixements i competència a què es refereix l'article 16 de la Llei 5/2019, de 15 de març.
- b) Posseeixin una honorabilitat comercial i professional reconeguda, de conformitat amb el que preveu l'article 30 del Reial decret 84/2015, de 13 de febrer, pel qual es desplega la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.
- c) No tinguin antecedents penals per haver comès delictes greus, ja sigui contra la propietat, el patrimoni i l'ordre socioeconòmic, de falsedat o qualsevol altre comès en ocasió de l'exercici d'activitats financeres.
- d) No hagin estat declarats abans en un concurs de creditors qualificat com a culpable, tret que hagin estat rehabilitats.

*Secció 2.<sup>a</sup> Informació que s'ha de facilitar al prestatari durant la vigència del préstec*

*Article 6. Característiques generals de la informació.*

La informació que, perquè està prevista en el contracte de préstec o en una disposició normativa, s'hagi de facilitar al prestatari després de la signatura del contracte per permetre'n el seguiment ha de complir les característiques següents:

- a) Reflectir de manera clara i fidel els termes en què es desenvolupa el contracte de préstec.
- b) No destacar cap benefici potencial del contracte de préstec ni ocultar expressament els riscos inherents a aquest.
- c) Ser oportuna i coherent amb el contingut i els termes essencials del contracte de préstec sobre el qual es trasllada la informació.
- d) No ometre ni desnaturalitzar cap informació rellevant.

*Article 7. Informació periòdica.*

1. Els prestadors de crèdit immobiliari han de facilitar als prestataris, en cada liquidació d'interessos o comissions que practiquin pels seus serveis, un document de liquidació en què s'han d'expressar amb claredat i exactitud:

- a) El tipus d'interès nominal aplicat en el període ja meritat i, si s'escau, el que s'hagi d'aplicar en el període que s'inicia.
- b) Les comissions aplicades en el període a què es refereix el document de liquidació, amb la indicació concreta del seu concepte, base i període de meritació.
- c) Qualsevol altra despesa inclosa en la liquidació.
- d) Tots els antecedents que siguin necessaris perquè el prestatari pugui comprovar la liquidació efectuada i calcular els costos associats.

2. Els prestadors de crèdit immobiliari han de trametre als prestataris, durant el mes de gener de cada any, una comunicació en què, de manera completa i detallada, es reculli la informació sobre comissions i despeses meritades, i tipus d'interès efectivament aplicats i cobrats als préstecs immobiliaris durant l'any anterior.

*Article 8. Informació sobre modificacions del tipus d'interès aplicable.*

1. En els casos en què es pugui modificar el tipus d'interès aplicable al préstec de conformitat amb l'article 21.1 de la Llei 5/2019, de 15 de març, el prestador ha d'informar el prestatari de la modificació esmentada amb una antelació mínima de quinze dies naturals abans que aquesta s'apliqui. Aquesta informació ha d'incloure:

- a) La variació del cost total del préstec que implica la modificació esmentada.
- b) L'import de cadascun dels pagaments que s'hagin d'efectuar després de l'aplicació del nou tipus d'interès.



c) Els detalls corresponents al nombre o la freqüència dels pagaments, si aquest es modifica perquè s'ha acordat contractualment.

2. En cas que el tipus d'interès aplicable al préstec es pugui modificar de conformitat amb l'article 21.1 de la Llei 5/2019, de 15 de març, i es determini mitjançant una subhasta en els mercats de capital, de manera que el prestador no pugui informar de la variació al prestatari abans que li sigui aplicable, el prestador ha d'informar el prestatari sobre el procediment de determinació del tipus d'interès i la manera com això el pot afectar amb una antelació a la subhasta d'almenys quinze dies naturals.

Article 9. *Informació a successors mortis causa.*

1. Els prestadors immobiliaris han de facilitar la informació que permeti als successors d'un prestatari, fiador o garant, una vegada acreditada aquesta condició per qualsevol mitjà admissible en dret, conèixer l'estat del préstec immobiliari davant d'aquell en el moment de la defunció del causant.

2. En cap cas es pot exigir l'acreditació de l'acceptació de l'herència a l'efecte del subministrament de la informació a què es refereix el paràgraf anterior.

Article 10. *Requisits de forma i informació ressaltada de les comunicacions durant la vigència del préstec.*

1. Qualsevol comunicació enviada pel prestador durant la vigència del contracte de préstec s'ha d'efectuar en paper, en format electrònic o en un altre suport durador, i s'ha de redactar en termes fàcilment accessibles i comprensibles, especialment per a les persones amb discapacitat, de manera clarament llegible, seguint les regles marcades pel principi de disseny universal, en castellà o en qualsevol de les altres llengües cooficials de les respectives comunitats autònomes en què es presti el servei, o en qualsevol altra llengua acordada entre les parts.

2. Amb la finalitat de millorar la comprensió per part dels prestataris, fiadors o garants dels elements essencials de la informació rebuda, la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa mitjançant una ordre o, amb la seva habilitació expressa, el Banc d'Espanya poden:

- a) Establir models normalitzats, amb un format específic, electrònic o no, i amb el tipus de lletra o contingut especialment ressaltats.
- b) Determinar quins es poden presentar o enviar de manera agrupada.

## CAPÍTOL IV

### **Mitjans telemàtics per a la tramesa de documentació per part del prestador al notari**

Article 11. *Principis i requisits tècnics.*

1. Els mitjans telemàtics segurs emprats per a la tramesa al notari de la documentació relativa a la informació general, precontractual i personalitzada que esmenten les lletres a) a g) de l'article 14.1 de la Llei 5/2019, de 15 de març, queden subjectes als principis següents:

a) Han d'assegurar en tot moment la connexió amb la totalitat dels notaris, en garantia del dret a la lliure elecció.

b) Han de permetre al prestatari, mitjançant l'exhibició del document d'identitat expedit amb aquesta finalitat per l'autoritat competent, triar en qualsevol moment el notari que autoritzi l'acta a què es refereixen els articles 14 i 15 de la Llei 5/2019, de 15 de març, que ha de ser el mateix que, si s'escau, autoritzi l'escriptura de préstec amb garantia real immobiliària.

c) Han de possibilitar l'accés permanent i la descàrrega o l'extracció de la documentació necessària per part del notari esmentat.

d) Han de permetre al notari comprovar fefaentment la data en què es van incorporar a l'aplicació els documents signats pel prestatari.

2. Les plataformes que han d'utilitzar el prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat i els notaris han de disposar de mecanismes d'autenticació que garanteixin:

a) L'exclusivitat del seu ús;

b) La identitat de l'usuari;

c) La integritat, l'autenticitat i el no rebuig dels missatges mitjançant la seva signatura amb certificats electrònics qualificats que incorporin a més una marca de temps que pugui acreditar indubtablement la data de cada comunicació, en particular de la tramesa de cadascun dels documents signats pel prestatari;

d) La traçabilitat de les comunicacions i els documents intercanviats entre el prestador i el notari;

e) L'ús de mesures de seguretat proporcionals i suficients que assegurin la privacitat de les dades personals dels prestataris mitjançant un canal de comunicació xifrat amb prevenció i detecció d'intrusos, monitorització d'esdeveniments i xifratge de còpies de seguretat, i

f) La disposició de sistemes d'auditoria avançats sobre les accions d'accés, modificació i eliminació de qualsevol informació relacionada amb el servei.

3. Correspon a la Direcció General dels Registres i del Notariat la inspecció de les plataformes utilitzades pel prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat i els notaris, en particular a l'efecte del compliment per part d'aquestes dels requisits que estableixen aquest Reial decret i altres disposicions aplicables.

## Article 12. *Procediment de tramesa de documentació entre el prestador i el notari.*

1. La documentació relativa a la informació general, precontractual i personalitzada que esmenten les lletres a) a g) de l'article 14.1 de la Llei 5/2019, de 15 de març, l'ha de trametre el prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat al notari triat pel prestatari, a través dels mitjans telemàtics que preveu l'article anterior, en els termes següents:

a) El prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat ha de trametre la informació esmentada incorporant mitjançant camps estructurats la relativa a la identitat de l'entitat prestadora, de tots els prestataris i garants, i de la identificació i la denominació de cadascun dels documents precontractuals la tramesa dels quals és obligatòria.

b) El prestatari ha de comparèixer, personalment o degudament representat, de conformitat amb l'article 15.3 de la Llei 5/2019, de 15 de març, i ha d'exhibir davant del notari triat per ell un document d'identitat expedit amb aquesta finalitat per l'autoritat competent.

c) El notari ha de comprovar el número de document d'identitat del prestatari, així com la validesa i la correcció de la informació comunicada pel prestador, l'intermediari de crèdit o el seu representant designat.

d) Si, com a conseqüència d'aquesta actuació de control i validació, el notari constata l'existència d'errors o mancances en matèria d'identificació o d'informació, ha de comunicar aquesta incidència al prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat perquè s'esmenin a través del mitjà telemàtic emprat, i no s'inicia el termini de deu dies naturals a què es refereix l'article 14 de la Llei 5/2019, de 15 de març, fins que la incidència quedi solucionada.

e) El notari ha de comprovar si s'ha produït l'esmena de la documentació tramesa, i l'ha de validar en aquest cas.

f) Validada la informació, el notari, en el dia i a l'hora en què hagi concertat la cita amb el prestatari, ja sigui en el mateix moment en què s'hagi extret la informació o per a una data posterior, i amb el preceptiu assessorament imparcial previ, ha de redactar i autoritzar l'acta de transparència, i ha de notificar a través de mitjans telemàtics segurs al prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat el resultat positiu o negatiu de l'acta.

Si el resultat és positiu, s'ha de concertar entre el prestador, el prestatari i el notari la data i l'hora per a l'atorgament de l'escriptura de préstec hipotecari. Si es tracta d'una acta de contingut negatiu, el notari ha de comunicar de manera extractada les seves circumstàncies i ha de reiterar al prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat el seu dret a obtenir-ne una còpia simple electrònica.

2. Els costos vinculats al desenvolupament, la implantació, el servei, el manteniment i l'actualització tecnològica dels mitjans a què es refereix aquest Reial decret en cap cas han de ser, ni directament ni indirectament, a càrrec dels prestataris o garants.

3. Si el prestador o el prestatari sol·licita la tramesa d'una còpia electrònica simple o autoritzada de l'acta a què es refereixen els articles 14 i 15 de la Llei 5/2019, de 15 de març, o de l'escriptura, el notari ha de fer obligatòriament aquesta tramesa amb el compliment dels requisits i els procediments previstos en la normativa específica.

*Disposició addicional primera. Assegurança de responsabilitat civil o aval bancari dels intermediaris de crèdit.*

1. L'import mínim de l'assegurança de responsabilitat civil professional o l'aval bancari de què han de disposar els intermediaris de crèdit immobiliari de conformitat amb el que preveu l'article 36.1 de la Llei 5/2019, de 15 de març, és el que estableix el Reglament delegat (UE) núm. 1125/2014 de la Comissió, de 19 de setembre de 2014, pel qual es complementa la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrer de 2014, pel que fa a les normes tècniques de regulació de l'import mínim de l'assegurança de responsabilitat civil professional o una altra garantia comparable de què han de disposar els intermediaris de crèdit.

2. Aquesta assegurança o aval bancari ha de cobrir les responsabilitats derivades de l'incompliment dels deures d'informació als prestataris. Les excepcions que puguin correspondre a l'assegurador contra l'intermediari de crèdit assegurat en cap cas són aplicables al prestatari. No obstant això, en el cas dels intermediaris de crèdit immobiliari vinculats, l'assegurança o l'aval bancari els pot aportar un prestador en nom del qual l'intermediari de crèdit estigui facultat per actuar.

*Disposició addicional segona. Cooperació del Banc d'Espanya amb altres autoritats supervidores competents de les comunitats autònomes.*

1. El Banc d'Espanya ha de cooperar amb les autoritats supervidores competents de les comunitats autònomes sempre que sigui necessari per portar a terme les funcions establertes en virtut de l'article 5 d'aquest Reial decret, i han de fer ús amb aquesta finalitat de les facultats que els atribueixen la Llei 5/2019, de 15 de març, aquest Reial decret i la seva normativa de desplegament.

El Banc d'Espanya ha de prestar ajuda a les autoritats supervidores competents de les comunitats autònomes i, en particular, ha d'intercanviar informació i ha de col·laborar en qualsevol investigació o en les activitats de supervisió.

Quan el Banc d'Espanya intercanviï informació amb altres autoritats supervidores competents d'acord amb la Llei 5/2019, de 15 de març, aquest Reial decret i la seva normativa de desplegament pot indicar en el moment d'efectuar la comunicació que la informació esmentada només es pot divulgar si té el seu consentiment exprés, cas en què la informació únicament es pot intercanviar per a les finalitats que hagi autoritzat.

El Banc d'Espanya pot transmetre la informació rebuda a les altres autoritats supervidores competents. Tanmateix, només pot transmetre aquesta informació a altres

organismes o persones físiques o jurídiques quan les autoritats supervisores competents que hagin transmès la informació donin el seu consentiment exprés i únicament per a les finalitats aprovades per aquestes autoritats, excepte en circumstàncies degudament justificades, cas en què ha d'informar immediatament d'això l'autoritat competent que ha facilitat la informació.

2. El Banc d'Espanya només es pot negar a donar curs a una sol·licitud de cooperació en una activitat d'investigació o supervisió, o a intercanviar informació de conformitat amb el que preveu aquesta disposició addicional, en cas que:

- a) La investigació, la verificació *in situ*, l'activitat de supervisió o l'intercanvi d'informació puguin atemptar contra la seguretat o l'ordre públic.
- b) S'hagi incoat ja un procediment judicial o arbitral pels mateixos fets i contra les mateixes persones.
- c) O s'hagi dictat una sentència ferma respecte a les mateixes persones i els mateixos fets.

En cas de denegació, el Banc d'Espanya ho ha de notificar degudament a l'autoritat competent sol·licitant, i ha de facilitar la màxima informació possible al respecte.

Disposició addicional tercera. *Normes d'accés a la Central d'Informació de Riscos.*

El Banc d'Espanya pot establir normes tècniques reguladores de la forma d'accés a la Central d'Informació de Riscos regulada al capítol VI de la Llei 44/2002, de 22 de novembre, de mesures de reforma del sistema financer.

Aquestes normes han de ser públiques, objectives, no discriminatòries i proporcionades i no poden dificultar l'accés més del que sigui necessari per prevenir riscos específics i per garantir l'estabilitat operativa de la Central d'Informació de Riscos.

Disposició addicional quarta. *Normes d'ordenació i disciplina.*

Les disposicions que conté aquest Reial decret tenen la consideració de normes d'ordenació i disciplina als efectes del que preveu l'article 2.1.c) de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

Disposició addicional cinquena. *Requisits de governança relatius als contractes de crèdit immobiliari.*

Els prestadors de crèdit immobiliari han d'implementar polítiques i procediments interns que assegurin que els productes crediticis subjectes a la Llei 5/2019, de 15 de març, es dissenyin i es comercialitzin minimitzant els conflictes d'interessos, a partir de les necessitats, els interessos i els objectius del públic al qual van destinats, sigui quin sigui el canal emprat. Igualment, s'ha d'oferir tota la informació necessària sobre el producte al prestatari i, si s'escau, al fiador o garant, durant el procés de distribució.

Disposició addicional sisena. *Obligacions d'informació al Banc d'Espanya.*

Els prestadors, els intermediaris de crèdit, els representants designats i els grups consolidables de tots ells, la supervisió dels quals correspongui al Banc d'Espanya de conformitat amb el que preveuen els articles 33 i 43 de la Llei 5/2019, de 15 de març, han de trametre amb la forma i la periodicitat que aquest requereixi, que ha de ser almenys anual, els estats i la informació que consideri necessaris per complir la seva funció de supervisió. Aquests estats i informació tenen caràcter públic o reservat, segons estableixi el Banc d'Espanya.

Disposició addicional setena. *Informe d'impacte sobre els mitjans telemàtics per a la tramesa de documentació per part del prestador al notari.*

En el termini d'un any des de l'entrada en vigor, els ministeris d'Economia i Empresa i Justícia han de presentar a la Comissió Delegada del Govern per a Afers Econòmics un informe relatiu a l'impacte de l'aplicació dels mitjans telemàtics per a la tramesa de documentació per part del prestador al notari regulats als articles 11 i 12 d'aquest Reial decret.

Disposició addicional vuitena. *Protecció de dades personals.*

Els tractaments de dades de caràcter personal de les persones físiques s'han d'efectuar amb una subjecció estricta al que disposa el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i el Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de les seves dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, i a la resta de la normativa sobre protecció de dades personals.

Disposició addicional novena. *Informació relativa a les comunicacions a través de telefonia vocal.*

La descripció de les característiques principals del servei financer prevista a l'article 7.3.b).2a de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, ha de contenir, pel que fa als contractes de crèdit immobiliari previstos a la Llei 5/2019, de 22 de març, la informació que recullen els apartats 3 a 6 de la part A de l'annex II d'aquesta Llei.

Disposició addicional desena. *Activitat transfronterera de les sucursals dels intermediaris de crèdit immobiliari.*

Abans que una sucursal d'un intermediari de crèdit d'un Estat membre de la Unió Europea comenci a exercir les seves activitats a Espanya, o en un termini de dos mesos a partir de la recepció de la notificació que esmenta el paràgraf segon de l'article 37.2 de la Llei 5/2019, de 15 de març, el Banc d'Espanya ha d'organitzar la supervisió de l'intermediari de crèdit de conformitat amb els articles 33, 34 i 41 de la Llei esmentada i, si s'escau, li ha d'indicar les especificitats del dret nacional que s'han de tenir en compte en l'exercici de les activitats esmentades a Espanya.

Disposició transitòria primera. *Aplicació transitòria del desplegament reglamentari de la Llei 5/2019, de 15 de març.*

El desplegament reglamentari de la Llei 5/2019, de 15 de març, s'entén fet per l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris, en tot el que no sigui contrària a la Llei esmentada i a aquest Reial decret.

Disposició transitòria segona. *Règim aplicable a les sol·licituds en curs d'aprovació prèvia a què es refereix la disposició addicional primera del Reial decret 84/2015, de 13 de febrer, pel qual es desplega la Llei 10/2014, de 26 de juny.*

En els procediments d'aprovació prèvia a què es refereix la disposició addicional primera del Reial decret 84/2015, de 13 de febrer, ja iniciats en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret es produeix la desaparició sobrevinguda de l'objecte, atesa la supressió del requisit d'autorització prèvia que fa aquest Reial decret, i la resolució que es dicti en aquells ha de consistir en la declaració de la circumstància que es dona, amb la indicació dels fets produïts i les normes aplicables d'acord amb el que preveu l'article 21 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i sense perjudici del que preveu l'article 24 d'aquesta.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

1. Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que disposa aquest Reial decret.

2. Queda derogada, en particular, la disposició addicional primera del Reial decret 84/2015, de 13 de febrer, pel qual es desplega la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Aquest Reial decret es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> i 13.<sup>a</sup> de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre legislació mercantil, legislació processal, bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurança, i bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

Disposició final segona. *Modificació del Reial decret 1012/2015, de 6 de novembre, pel qual es desplega la Llei 11/2015, de 18 de juny, de recuperació i resolució d'entitats de crèdit i empreses de serveis d'inversió, i pel qual es modifica el Reial decret 2606/1996, de 20 de desembre, sobre fons de garantia de dipòsits d'entitats de crèdit.*

S'afegeix una disposició addicional quarta al Reial decret 1012/2015, de 6 de novembre, pel qual es desplega la Llei 11/2015, de 18 de juny, de recuperació i resolució d'entitats de crèdit i empreses de serveis d'inversió, i pel qual es modifica el Reial decret 2606/1996, de 20 de desembre, sobre fons de garantia de dipòsits d'entitats de crèdit, amb el text literal següent:

«Disposició addicional quarta. *Règim aplicable en cas de concurs d'una entitat.*

Als efectes de la disposició addicional catorzena, apartat 2.b), de la Llei 11/2015, de 18 de juny, de recuperació i resolució d'entitats de crèdit i empreses de serveis d'inversió, no es considera que els instruments de deute contenen derivats implícits només pel fet d'estar referenciats a tipus d'interès variable derivats de tipus de referència d'ús generalitzat, o per no estar denominats en la moneda nacional de l'emissor, sempre que el capital, el reemborsament i l'interès estiguin denominats en la mateixa moneda.»

Disposició final tercera. *Incorporació de dret de la Unió Europea.*

Mitjançant aquest Reial decret es transposen parcialment la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrer de 2014, i la Directiva 2017/2399, de 12 de desembre de 2017.

Disposició final quarta. *Facultats d'aplicació i desplegament.*

Es faculta la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa per dictar totes les disposicions de caràcter general i els actes que siguin necessaris per al desplegament i l'aplicació d'aquest Reial decret.

Disposició final cinquena. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret entra en vigor el 16 de juny de 2019, a excepció del que preveu la disposició transitòria segona, l'apartat segon de la disposició derogatòria única i la disposició final segona, que entren en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 26 d'abril de 2019.

FELIPE R.

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