



## Anteproyecto de Ley XX/2021,... de bonos garantizados

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### I

Los bonos garantizados (o *covered bonds* en terminología anglosajona) han sido tradicionalmente una fuente de captación de recursos relevante para las entidades de crédito. Dichos instrumentos, presentan características estructurales que tienen por finalidad proteger a los inversores en todo momento. Ello se traduce en una elevada calidad crediticia que atrae a inversores necesitados de instrumentos de bajo riesgo y a entidades emisoras dado su reducido coste y su carácter de activos elegibles como garantía para las operaciones de obtención de liquidez del Banco Central Europeo.

La característica fundamental de los bonos garantizados es que presentan un conjunto de activos de cobertura que garantizan el pago de principal e intereses a los tenedores de estos instrumentos. En España, en función de los activos de cobertura de los que se trate existen tres mercados diferentes de bonos garantizados: el hipotecario, el de cédulas territoriales y el de cédulas de internacionalización.

El mercado hipotecario de bonos garantizados se regula en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero que la desarrolla. En dicha norma se recogen distintos instrumentos como son las cédulas, los bonos y las participaciones hipotecarias, siendo el instrumento de mayor popularidad en el mercado las cédulas hipotecarias. En efecto, del saldo vivo de casi 201.300 millones de euros de todos los títulos hipotecarios, las cédulas constituyen la práctica totalidad de dicho mercado. Su popularidad refleja la importancia relativa de este instrumento en su contrapartida financiera por el lado del pasivo de las entidades: los préstamos hipotecarios, en la medida que la cartera hipotecaria de calidad constituye su garantía.

Las cédulas territoriales son títulos emitidos por entidades de créditos y respaldados de forma global por su cartera de préstamos y créditos concedidos a las administraciones públicas. Se crearon a imagen y semejanza de las cédulas hipotecarias en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, como la exposición de motivos de dicha norma reconoce. En abril de 2021 el saldo vivo de dichas cédulas ascendía a 18.262 millones de euros.

Finalmente, las cédulas y bonos de internacionalización, también inspiradas en las cédulas y los bonos hipotecarios, se garantizan por la cartera de préstamos vinculados a contratos de exportación y a la internacionalización de las empresas de una determinada calidad crediticia. Aparecieron con el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad y su regulación se encuentra actualmente contenida en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, desarrollado por el Real Decreto 579/2014, de 4 de julio, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en materia de cédulas y bonos de internacionalización.

#### II



Esta ley tiene como objetivo principal incorporar al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE. Forma parte de un paquete legislativo que incluye el Reglamento (UE) 2019/2160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 por el que se modifica el Reglamento (UE) n° 575/2013 en lo que respecta a las exposiciones en forma de bonos garantizados

Hasta la publicación de dicha directiva, el cuerpo jurídico de la Unión Europea en relación con los bonos garantizados se encontraba disperso en la Directiva 2009/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, por la que se coordinan las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre determinados organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios, y el Reglamento (UE) n° 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n° 648/2012. Ambas normas armonizan aspectos parciales de los bonos garantizados, como son las condiciones que deben presentar en sus normativas nacionales para que reciban un trato preferencial a efectos de regulación de Organismos de Inversión Colectiva en Valores Mobiliarios (OICVM) o en el tratamiento prudencial de las tenencias de estos instrumentos (cuyo carácter preferencial se refuerza con el Reglamento (UE) 2019/2160). Sin embargo, ni siquiera había una definición armonizada del concepto de bonos garantizados.

En definitiva, existía hasta el momento una armonización de las condiciones para invertir como entidad de crédito u OICVM, pero no para emitir. Ello conllevaba que se pudiese otorgar el mismo trato preferencial a instrumentos que podían diferir en cuanto a su naturaleza, riesgo y nivel de protección de los inversores (esto último, no tanto por las reglas de comercialización como instrumento financiero, que sí están armonizadas, sino por la información que se proporciona de la cartera de cobertura de los bonos). Ello dificultaba la creación de un verdadero mercado único de bonos garantizados y podía perjudicar a la estabilidad financiera, en la medida que se otorga un tratamiento de requisitos prudenciales preferencial a bonos que pueden tener distinto nivel de salvaguarda, con lo que dichos requisitos no reflejaban adecuadamente el riesgo.

Precisamente esta preocupación por la estabilidad financiera llevó a la Junta Europea de Riesgo Sistémico en una recomendación de 20 de diciembre de 2012 a invitar a las autoridades nacionales competentes y a la Autoridad Bancaria Europea (ABE) a determinar buenas prácticas en relación con los bonos garantizados y a promover la armonización de los marcos nacionales. Además, recomendaba que la ABE coordinara las medidas adoptadas por las autoridades nacionales competentes, en particular en relación con la calidad y la segregación de los conjuntos de cobertura, la inmunidad a la quiebra de los bonos garantizados, los riesgos para los activos y los pasivos que afectan a los conjuntos de cobertura y la comunicación de la composición de dichos conjuntos. La recomendación pedía asimismo a la ABE que, a fin de evaluar la necesidad de adoptar medidas legislativas, vigilara durante un período de dos años el funcionamiento de los mercados de bonos garantizados a la luz de las buenas prácticas determinadas por ella, y que informara en consecuencia a la JERS y a la Comisión. Como consecuencia de ello, y de una petición de asesoramiento de la Comisión Europea en 2013, la ABE realizó dos informes, uno en 2014 y otro en 2016 que sirvieron de base para la elaboración de la propuesta inicial de la Directiva (UE) 2019/2162.

La directiva aborda distintos aspectos muy vinculados a las condiciones de emisión de los bonos garantizados, y en línea con la recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico: quien puede ser emisor, cuáles son las características que debe presentar el conjunto de cobertura, cuáles son las reglas aplicables en caso de concurso del emisor, el organismo de control del conjunto de cobertura, y a la obligación de disponer de un colchón de liquidez.



Se trata de una directiva de armonización mínima, que define principios sobre los que los Estados miembros deben construir su normativa nacional. No obstante, debe destacarse que el carácter abierto de algunas de sus disposiciones ha llevado a la Comisión Europea a publicar un documento interpretativo de preguntas y respuestas que, junto con la Directiva, ha servido de base para la elaboración de esta ley.

En el marco de la transposición de la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados, la ley trata igualmente de simplificar el régimen jurídico del mercado hipotecario, integrando en su regulación la mayoría de los aspectos previstos en norma de rango legal y, en particular, el contenido de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

### III

La ley se estructura en siete capítulos que incluyen tres grandes áreas regulatorias, como son el establecimiento de unos principios comunes, las especificidades de los distintos tipos de bonos garantizados y la intervención pública a lo largo de la vida de éstos. Los cincuenta y cinco artículos del texto se completan con seis disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y nueve disposiciones finales.

El capítulo I regula aspectos comunes como el ámbito de aplicación, la terminología usada a lo largo del texto o los tipos de bonos garantizados, denominación ésta objeto de reserva, al igual que el tipo de entidad emisora, limitado en general a las entidades de crédito.

El capítulo II, por su parte, constituye el eje en la regulación transversal aplicable a todo tipo de bono garantizado. En él se aborda la normativa aplicable a su emisión, buscando la mayor facilidad en la emisión y la sustitución de una buena parte de las reglas aplicables al resto de emisiones por un mayor grado de control público permanente asociado a estas emisiones.

La ley obliga a la entidad emisora a aislar un grupo de activos perfectamente identificados y controlados, el conjunto de cobertura, como activos cuya única y exclusiva finalidad será la de servir de plena garantía a las obligaciones de la entidad frente a los tenedores de los bonos a lo largo de la vida de éstos, garantía cuya validez se mantiene incluso en un escenario de eventual liquidación o resolución de la entidad de crédito emisora, tal como se establece en la sección 1ª.

La importancia del conjunto de cobertura justifica una regulación pormenorizada realizada en la sección 2ª de los tipos de activos que pueden formar parte del mismo, así como del registro que debe permitir a la entidad emisora disponer de una foto clara y precisa de los activos concretos que lo forman en cualquier momento. La aproximación cualitativa de esta sección respecto a las características de los activos se complementa con la determinación de la cantidad de activos que han de incorporarse al conjunto de cobertura, en la sección 3ª, cuyo punto de partida es que el valor de la totalidad de los pasivos debe estar cubierto por el de los derechos de créditos correspondientes a los activos integrados, nivel este sobre el que se añade el denominado colchón de liquidez, formado por activos de elevada liquidez y llamados a cubrir la salida neta de liquidez del programa de bonos garantizados. Se permite además la integración de instrumentos financieros derivados, como mecanismos de mitigación del riesgo de tipo de interés.

Como mecanismo para facilitar la financiación de la entidad emisora mediante bonos garantizados, la ley permite las estructuras intragrupo de bonos garantizados, realizadas por varias entidades que



forman parte del mismo grupo, así como la utilización de activos de cobertura adquiridos de otras entidades.

La ley incorpora también la posibilidad de prorrogar automáticamente la estructura de vencimientos del programa de bonos, cuando se produzca alguna de las circunstancias previstas en la ley y así se establezca expresamente en la emisión.

Una de las cuestiones clave, a tenor de cuanto viene señalándose, es la valoración de los activos llamados a servir de cobertura a los bonos emitidos, que se aborda en la sección 4ª. En particular, cada activo de garantía debe ser objeto de valoración en el momento que el activo garantizado sean incorporado al conjunto de cobertura, debiendo contar la entidad emisora con políticas y procedimientos de valoración que necesariamente han de cumplir los requisitos normativos establecidos. Los activos físicos de garantía que, con los debidos requisitos y cautelas, también pueden hallarse fuera de la Unión Europea, han de ser objeto de actualización continua de su valor, como mecanismo que asegure el mantenimiento permanente del valor del conjunto de cobertura.

La sección 5ª completa el régimen jurídico de las emisiones incorporando algunas normas de conducta que la entidad emisora debe cumplir. De un lado, se establece la obligación de la entidad emisora de proporcionar un nivel adecuado de información al potencial adquirente y al tenedor de bonos garantizados que le permitan evaluar adecuadamente los riesgos asociados, incluyendo en particular los niveles de cobertura o de sobregarantía que haya incluido en la emisión. De otro, se añade también la obligación de la entidad de aceptar tasaciones alternativas del inmueble aportadas por parte del cliente.

El capítulo III regula los principios generales del régimen jurídico de las sociedades de tasación, en un sentido análogo a lo previsto en la normativa anterior, su funcionamiento y su régimen de supervisión, tanto respecto de su actividad como del régimen de cambios en su estructura de propiedad.

El capítulo IV determina las características propias de cada tipo de bono garantizado, con cuatro secciones correspondientes a las cédulas hipotecarias, cédulas territoriales, cédulas de internacionalización y bonos hipotecarios y de internacionalización, respectivamente.

Respecto al conjunto de cobertura de las cédulas hipotecarias, principal tipo de bono garantizado hasta ahora emitido en nuestro país, resulta relevante destacar la solidez asociada al valor de los préstamos hipotecarios incorporados, cuyo valor a efectos de cobertura no podrá exceder del 60% del valor del inmueble que lo garantiza, o del 80% si se trata de un inmueble residencial. La solidez del conjunto de cobertura no se limita al momento de incorporación de los activos, sino que se mantiene durante la vida de la emisión, estando también obligada la entidad a aportar garantías complementarias que cubran eventuales depreciaciones en el valor de las garantías que se prorroguen durante un tiempo razonable.

Se integran ahora también dentro del texto legal los restantes tipos de bonos garantizados, regulados con anterioridad en piezas normativas distintas, mejorando de esta forma la sistematicidad y el grado de seguridad jurídica respecto del régimen que les resulta de aplicación.

Por su parte, el capítulo V asegura el mayor grado de simplicidad y facilidad en la transmisión y la negociación de bonos los bonos garantizados, así como sus amplias posibilidades de utilización en la cobertura de reservas o provisiones de dotación obligatoria.



Una pieza esencial en la regulación es el régimen de supervisión especialmente intenso al que se someten las emisiones de bonos garantizados, conforme al capítulo VI, a partir de tres ejes previstos en cada una de sus tres secciones.

El primero de ellos viene derivado de la obligación de la entidad emisora de designar un órgano de control del conjunto de cobertura, regulado en la sección 1ª. Sus funciones consisten, básicamente, en realizar un seguimiento permanente del conjunto de cobertura, asegurando el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales de la emisión, entre los que se incluyen la supervisión de las entradas y salidas de los activos de cobertura o la realización de pruebas de estrés sobre la solvencia y liquidez de los programas. La ley busca mantener en todo momento la independencia del órgano de control del conjunto de cobertura respecto de la entidad emisora, como premisa para que su actividad de control resulte efectiva, ya se trate de órgano de control externo o interno. En ambos casos, la designación ha de ser objeto de autorización por parte del Banco de España. La constancia documental y la comunicación con el Banco de España son principios que deben presidir necesariamente el funcionamiento del órgano de control y que lo dotan de un marco operativo que asegure la eficacia en el cumplimiento de sus funciones.

El segundo eje sobre el que pivota la intervención pública es la supervisión continua realizada por el Banco de España, como entidad directamente encargada por la ley de la supervisión de los programas de bonos garantizados, en los términos establecidos en la sección 2ª. Su actividad se abarca desde la autorización del órgano de control, antes indicado, hasta la propia autorización de cada programa de bonos, incluyendo la necesaria obligación de suministro de información que la entidad emisora ha de comunicarle de forma periódica sobre aspectos claves para una adecuada supervisión, que se extenderá también a una eventual situación de inviabilidad de la propia entidad emisora. Además de las facultades tradicionalmente asociadas a la supervisión, la ley proporciona al Banco de España la capacidad para requerir a la entidad emisora la modificación de los tipos de activos que forman el conjunto de cobertura, para lograr un mayor grado de diversificación del riesgo y una protección más eficaz de los inversores.

La función supervisora del Banco de España se completa con la divulgación de información de las entidades y de los bonos garantizados disponibles, de un lado, y con la colaboración estrecha con otras autoridades nacionales y de la Unión Europea cuyas competencias puedan afectar al desenvolvimiento de los bonos.

El tercer eje de la intervención pública es el previsto para los casos de inviabilidad de la entidad emisora, ya sea en el marco de su liquidación concursal o de su resolución. En estos casos, el conjunto de cobertura se transforma en un patrimonio separado, no afectado por el procedimiento judicial o administrativo, que continuará hasta el vencimiento o la extinción de las obligaciones asociadas a los bonos emitidos. La sección 3ª establece el curso a seguir en el curso de la liquidación o resolución de la entidad y, establece, en particular, la designación de un administrador especial del conjunto de cobertura encargado de continuar con la gestión de éste, sin alterar las características y los términos iniciales de la emisión.

Se cumple el principio de inmunidad de los bonos garantizados frente a la inviabilidad y desaparición de la propia entidad emisora, y se asegura que en el curso del procedimiento de liquidación o resolución se realizará una valoración de patrimonio separado en el que se convierte la cartera de cobertura y se asegura que cuenta con activos suficientes para atender las obligaciones en los términos de la emisión. La inmunidad ante una eventual inviabilidad de la emisora reduce así sustancialmente el perfil de riesgo del bono para los inversores y contribuye a disminuir igualmente el coste de la financiación de la entidad de crédito que los emite.



El capítulo VII establece el régimen sancionador, como elemento que confiere al supervisor la capacidad de reacción frente a posibles incumplimiento de las previsiones normativas. El régimen establecido, la tipificación de las infracciones y de las sanciones, se construye con una sistemática análoga el régimen previsto en la normativa aplicada a las entidades de crédito, sobre la base de la consideración de la propia ley y sus disposiciones de desarrollo como normas de ordenación y disciplina. La sección 1ª establece la competencia del Banco de España en la iniciación y resolución del procedimiento sancionador y la sujeción de éste a la normativa sancionadora propia de las entidades de crédito. Las secciones 2ª y 3ª establecen los tipos infractores y las sanciones correspondientes en el ámbito de los bonos garantizados y en el de la actividad de tasación, respectivamente.

La ley incluye seis disposiciones adicionales, que cierran el contenido de la ley regulando cuestiones distintas aunque conectadas con ésta. La primera de ellas permite a las autoridades de supervisión, nacional y europea, disponer de información sobre las condenas penales que involucren a la emisión o la supervisión de bonos garantizados.

Las siguientes tienen como objetivo incorporar los instrumentos jurídicos que facilitan la transmisión y la movilidad de los derechos asociados a los créditos o préstamos hipotecarios ya existentes en la normativa hipotecaria, como es el caso de las participaciones hipotecarias, en la adicional segunda, o los certificados de transmisión de hipoteca, en la tercera, con el régimen común a ambos instrumentos, en la cuarta. Facilitar la transmisión, reduciendo su coste, es también el objetivo perseguido por la disposición adicional quinta, en tanto que la sexta trata de promover la movilización de créditos garantizados con activos físicos no inmobiliarios y facilitar su uso eventual como instrumentos de cobertura.

Resulta especialmente importante la disposición transitoria primera, que prevé la aplicación del régimen de esta ley a las cédulas y bonos ya emitidos, una vez entre en vigor, de manera que pasen a considerarse y a tener el tratamiento jurídico propio de los bonos garantizados, con las ventajas que el nuevo régimen confiere, respecto al anterior, a sus tenedores en términos de seguridad jurídica, armonización comunitaria y mejora global de las garantías e inmunidades asociadas a los activos de cobertura de los bonos y, en último término, de la protección del inversor. Las entidades emisoras dispondrán del tiempo que medie entre la publicación y la entrada en vigor para realizar los cambios y adaptaciones necesarias que conduzcan al cumplimiento de las previsiones legales de la ley, incluyendo, en particular, la formación del conjunto de cobertura con el correspondiente registro de activos.

Por su parte, la disposición transitoria segunda tiene como objetivo evitar el solapamiento de medidas dirigidas a mitigar el riesgo de liquidez, que pueden resultar redundantes con la previsión del colchón de liquidez aplicado a los bonos garantizados.

La disposición derogatoria incluye la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del mercado hipotecario, cuyo contenido, tras un gran número de modificaciones, se integra dentro de esta ley, así como otras previsiones sustituidas por nuevos preceptos incorporados a la ley.

Las disposiciones finales introducen modificaciones en diversos preceptos del ordenamiento jurídico necesarias para una adecuada transposición de la directiva. La primera incorpora de forma explícita la preferencia de los créditos asociados a los bonos garantizados sobre el patrimonio del deudor, tanto respecto a bienes muebles como inmuebles. La tercera tiene como objetivo establecer la competencia del Banco de España para asegurar la efectividad de los adeudos domiciliados en España, consecuencia de su pertenencia a la denominada zona SEPA, ampliando su facultad sancionadora a personas jurídicas no financieras.



Frente a las reglas comunes del procedimiento concursal, la disposición final cuarta configura como normativa especial, las disposiciones de la ley relativas a la segregación del conjunto de cobertura ante una eventual liquidación concursal de la entidad emisora, de manera que se asegure la estabilidad y la no alteración de los derechos de los tenedores de los bonos garantizados en todo momento.

La disposición final quinta asegura la vigencia de conjunto actual de desarrollos de la normativa del mercado hipotecario, que ha ido completándose de forma continua y pormenorizada durante largo tiempo, de manera que continuen siendo funcionales todas aquellas previsiones que resulten compatibles con esta nueva ley, a la que se considerarán realizadas las referencias que correspondan de las normas en vigor.

Junto a los tres títulos competenciales sobre los que se asienta la norma, señalados en la disposición final sexta, se declara expresamente transpuesta la Directiva (UE) 2019/2162, de 27 de noviembre de 2019, sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados, conforme a la disposición final séptima.

La disposición final octava asegura el desarrollo posterior de algunas partes del texto cuyo contenido requiera de mayor grado de precisión o adaptación posterior, de tal manera que asegure la funcionalidad de las distintas piezas de la regulación y su adaptación a las necesidades que puedan ir surgiendo en cada momento. La habilitación normativa se articula en torno a las competencias de desarrollo de tres órganos, cuyas facultades van de lo más general a lo más específico, como son el Consejo de Ministros, la persona titular de Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y el Banco de España.

Por último, la disposición final novena señala el 1 de julio de 2022 como la fecha en la que las previsiones de la ley deben hallarse ya en vigor, en cumplimiento de la directiva que se transpone.

#### IV

Esta ley responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo que se refiere a los principios de necesidad y eficacia, esta ley es el instrumento necesario para llevar a cabo la transposición de aquellas materias de la Directiva (UE) 2019/2162, de 27 de noviembre de 2019, sobre la emisión y la supervisión pública de bonos, o bien, de determinadas adaptaciones que se realizan en normas nacionales al objeto de completar la transposición de la misma o de alguna otra norma comunitaria cuya transposición requiera adaptación. En efecto, en todos estos casos, la necesidad surge principalmente de la obligación de realizar las actuaciones y ajustes para adaptar el derecho nacional al Derecho de la Unión, al objeto de lograr la mayor eficacia en el cumplimiento de los fines que se persiguen. Además de los objetivos específicos de transposición de la directiva señalada y la creación de un instrumento de financiación bancaria eficiente, armonizado y útil que pretende lograr esta ley, se trata también de mejorar la implantación de los derechos reconocidos a los usuarios en la zona de pagos comunes dentro de la Unión Europea, asegurando la plena funcionalidad de todos los instrumentos de pago y con ello la plena implantación de la normativa comunitaria en este ámbito. Se trata, en definitiva, de alcanzar una mayor armonización al marco legal común comunitario, lo que no hace sino mejorar la eficacia y la seguridad jurídica en estas materias.



Respecto al principio de proporcionalidad, esta ley se basa en en la construcción de un margo general de desarrollo de la Directiva (UE) 2019/2162, de 27 de noviembre de 2019, sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados, sin resultar, en general, más prescriptiva que las posibilidades que recoge la propia directiva y que han de servir de base proporcionada a las emisiones que bonos garantizados que tengan lugar. Al tiempo, se ha buscado evitar imponer una mayor carga o restricciones a los interesados, más allá de las que señalan estas normas comunitarias en la adaptación de las emisiones vivas a las previsiones de la directiva, a través de esta ley.

Esta ley realiza igualmente el principio de seguridad jurídica, en la medida que configura una ley de nueva planta en la materia, en lugar insertar complejas, profusas e inextricables modificaciones que habrían resultado necesarias para insertar la transposición de la directiva en el marco legal hasta ahora vigente. De esta forma se mejora el conocimiento y comprensión de la norma por parte de sus destinatarios, facilitando su interpretación y aplicación frente a la alternativa de un texto modificativo. Por otro lado, la armonización de nuestro ordenamiento jurídico con el derecho comunitario en todas la materia transpuesta o adaptada contribuye a fortalecer la seguridad jurídica sobre la misma.

En aplicación del principio de transparencia, en la fase de consulta pública (...) y de audiencia pública....

Por último, en relación con el principio de eficiencia, esta no impone carga administrativa alguna adicional que no sea estrictamente necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de las normas que transpone o adapta, aprobándose además las mismas con la mayor urgencia posible, lo que no hace sino redundar en su mayor eficiencia.

Esta ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1. 6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup>, y 13.<sup>a</sup> de la Constitución Española que atribuye al Estado las competencias exclusivas sobre legislación mercantil, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta de la Vicepresidenta Segunda y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de.....,

## PARTE DISPOSITIVA

### Índice

#### **CAPITULO I. Disposiciones generales.**

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Artículo 2. *Definiciones.*

Artículo 3. *Tipos de bonos garantizados.*

Artículo 4. *Reserva de actividad y denominación.*

#### **CAPITULO II. Características estructurales de los bonos garantizados**

#### **SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO Y GARANTÍAS DE LA EMISIÓN**



Artículo 5. *Regimen jurídico de la emisión*

Artículo 6. *Garantías de la emisión*

Artículo 7. *Garantías en el caso de liquidación concursal o resolución de la entidad emisora*

## **SECCIÓN 2ª. DEL CONJUNTO DE COBERTURA**

Artículo 8. *Naturaleza y régimen del conjunto de cobertura*

Artículo 9. *Activos que pueden incluirse en el conjunto de cobertura.*

Artículo 10. *Registro especial del conjunto de cobertura*

## **SECCIÓN 3ª. REQUISITOS DE COBERTURA Y DE LIQUIDEZ**

Artículo 11. *Requisitos de cobertura y sobregarantía*

Artículo 12. *Colchón de liquidez del conjunto de cobertura*

Artículo 13. *Inclusión de instrumentos derivados*

Artículo 14. *Estructuras intragrupo de bonos garantizados agrupados*

Artículo 15. *Financiación conjunta de las emisiones*

Artículo 16. *Vencimiento cierto y estructuras de vencimiento prorrogable*

## **SECCIÓN 4ª. REGLAS DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS**

Artículo 17. *Valoración de los activos de garantía.*

Artículo 18. *Principios generales en la tasación de los activos de garantía*

Artículo 19. *Tasación de inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios.*

## **SECCIÓN 5ª. NORMAS DE CONDUCTA**

Artículo 20. *Contenido y periodicidad*

Artículo 21. *Tasación alternativa.*

## **CAPITULO III. Sociedades de tasación**

Artículo 22. *Sociedades de tasación*

Artículo 23. *Participaciones significativas en el capital de una sociedad de tasación.*

## **CAPITULO IV. Tipos de bonos garantizados y especialidades**

### **SECCIÓN 1ª. CÉDULAS HIPOTECARIAS**

Artículo 24. *Activos de cobertura admisibles para las cédulas hipotecarias*

### **SECCIÓN 2ª. CÉDULAS TERRITORIALES**

Artículo 25. *Activos de cobertura admisibles para cédulas territoriales*



### **SECCIÓN 3ª. CÉDULAS DE INTERNACIONALIZACIÓN**

Artículo 26. *Activos de cobertura admisibles para las cédulas de internacionalización.*

### **SECCIÓN 4ª. BONOS HIPOTECARIOS Y DE INTERNACIONALIZACIÓN**

Artículo 27. *Activos de cobertura admisibles para bonos hipotecarios y de internacionalización*

## **CAPITULO V. Mercado secundario**

Artículo 28. *Transmisión de los bonos garantizados*

Artículo 29. *Uso de bonos garantizados como activos en reservas obligatorias*

## **CAPITULO VI. Supervisión de los bonos garantizados**

### **SECCIÓN 1ª. ÓRGANO DE CONTROL DEL CONJUNTO DE COBERTURA**

Artículo 30. *Funciones.*

Artículo 31. *Designación y control.*

Artículo 32. *Régimen de funcionamiento*

### **SECCIÓN 2ª. SUPERVISIÓN PÚBLICA**

Artículo 33. *Supervisión pública de los bonos garantizados*

Artículo 34. *Autorización para los programas de bonos garantizados*

Artículo 35. *Comunicación de información al Banco de España*

Artículo 36. *Facultades de las autoridades competentes a efectos de la supervisión pública de los bonos garantizados*

Artículo 37. *Requerimiento de modificación del conjunto de cobertura.*

Artículo 38. *Requisitos de divulgación*

Artículo 39. *Obligaciones de cooperación*

### **SECCIÓN 3ª. INSOLVENCIA DE LA ENTIDAD EMISORA**

Artículo 40. *Designación y sustitución del administrador especial del conjunto de cobertura y coordinación*

Artículo 41. *Funciones del administrador especial y retribución*

Artículo 42. *Procedimiento a seguir con el programa de bonos garantizados durante la liquidación concursal o la resolución de la entidad emisora*

## **CAPÍTULO VII. Régimen sancionador**

### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 43. *Carácter de normas de ordenación y disciplina*

Artículo 44. *Órganos competentes, procedimiento y prescripción*

Artículo 45. *Información de las sanciones a la Autoridad Bancaria Europea*



## **SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES EN RELACIÓN CON LOS BONOS GARANTIZADOS**

Artículo 46. *Clasificación de las infracciones*

Artículo 47. *Infracciones muy graves*

Artículo 48. *Infracciones graves*

Artículo 49. *Infracciones leves*

Artículo 50. *Sanciones*

## **SECCIÓN 3ª. INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD DE TASACIÓN**

Artículo 51. *Clasificación de las infracciones*

Artículo 52. *Infracciones muy graves*

Artículo 53. *Infracciones graves*

Artículo 54. *Infracciones leves*

Artículo 55. *Sanciones*

Disposición adicional primera. *Información sobre condenas penales*

Disposición adicional segunda. *Participaciones hipotecarias*

Disposición adicional tercera. *Certificados de transmisión de hipoteca*

Disposición adicional cuarta. *Régimen común a las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca*

Disposición adicional quinta. *Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*

Disposición adicional sexta. *Instrumentos de movilización de créditos o préstamos garantizados con primera hipoteca mobiliaria o primera prenda sin desplazamiento*

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los bonos emitidos con anterioridad a la entrada en vigor de la ley*

Disposición transitoria segunda. *Adaptación del colchón de liquidez*

Disposición derogatoria única.

Disposición final primera. *Modificación del Código Civil*

Disposición final segunda. *Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre*

Disposición final tercera. *Modificación del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera*

Disposición final cuarta. *Modificación del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo*

Disposición final quinta. *Referencias normativas*

Disposición final sexta. *Título competencial*

Disposición final séptima. *Incorporación de derecho de la Unión Europea*

Disposición final octava. *Facultad de desarrollo*

Disposición final novena. *Entrada en vigor*

\*\*\*\*\*



## CAPITULO I *Disposiciones generales*

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

1. Esta Ley tiene por objeto regular el régimen de emisión y supervisión de los bonos garantizados, estableciendo sus características, las obligaciones de información y los mecanismos de protección a los inversores.

2. Esta Ley será de aplicación a las emisiones de bonos garantizados realizadas en España por parte de entidades de crédito establecidas en la Unión Europea y sucursales en España de entidades de crédito que estén establecidas en terceros países situados fuera de la Unión Europea.

### **Artículo 2. Definiciones.**

1. A los efectos de esta Ley se entiende por:

1) «bono garantizado»: un título de deuda emitido por una entidad de crédito de conformidad con las disposiciones de esta Ley y garantizado por activos de cobertura a los que los inversores pueden recurrir directamente en su calidad de acreedores preferentes;

2) «programa de bonos garantizados»: las características estructurales de una emisión de bonos garantizados que se determinan por normas legales y por cláusulas y condiciones contractuales, de conformidad con el permiso concedido a la entidad emisora de los bonos garantizados;

3) «conjunto de cobertura»: un conjunto de activos claramente definidos que garantizan las obligaciones de pago vinculadas a un programa de bonos garantizados y que están segregados de otros activos mantenidos por la entidad emisora;

4) «activos de cobertura»: los activos incluidos en un conjunto de cobertura;

5) «activos de garantía»: los activos físicos y los activos en forma de exposiciones que garantizan activos de cobertura;

6) «segregación»: las acciones llevadas a cabo por una entidad emisora de bonos garantizados a fin de identificar los activos de cobertura y dejarlos legalmente fuera del alcance de acreedores que no sean inversores en bonos garantizados y contrapartes de contratos de derivados;

7) «entidad de crédito»: una entidad de crédito tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) nº 575/2013;

8) «aceleración automática»: una situación en la que un instrumento de financiación garantizado se convierte de forma automática inmediatamente en un instrumento vencido y exigible en caso de liquidación concursal o resolución del emisor y en la que los inversores en el bono garantizado tienen un derecho de crédito exigible cuyo reembolso ha de efectuarse antes de la fecha de vencimiento original;

9) «valor de mercado»: en relación con bienes inmuebles, el valor de mercado tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 76, del Reglamento (UE) nº 575/2013;



- 10) «valor hipotecario»: en relación con bienes inmuebles, el valor hipotecario tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 74, del Reglamento (UE) nº 575/2013;
- 11) «activos primarios»: los activos de cobertura dominantes que determinan la naturaleza del conjunto de cobertura;
- 12) «activos de sustitución»: los activos de cobertura que contribuyen a cumplir los requisitos de cobertura, distintos de los activos primarios;
- 13) «sobregarantía»: la totalidad del nivel legal, contractual o voluntario de garantía que excede de los requisitos de cobertura establecidos en el artículo 11;
- 14) «requisitos de financiación casada»: las normas por las que se exige que se casen los flujos de caja entre los activos y los pasivos a su vencimiento, asegurando mediante cláusulas y condiciones contractuales que los pagos de los prestatarios y las contrapartes de contratos de derivados venzan antes de efectuar los pagos a los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de contratos de derivados, que los importes recibidos sean como mínimo de un valor igual al de los pagos que deban realizarse a los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de contratos de derivados, y que los importes recibidos de los prestatarios y las contrapartes de contratos de derivados se incluyan en el conjunto de cobertura de conformidad con el artículo 13, hasta que hayan vencido los pagos a los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de contratos de derivados;
- 15) «salida neta de liquidez»: todos los flujos de pagos que venzan en un día, incluidos los pagos de principal e intereses y los pagos en virtud de contratos de derivados del programa de bonos garantizados, netos de todos los flujos de ingresos que venzan ese mismo día por derechos de crédito relacionados con los activos de cobertura;
- 16) «estructura de vencimiento prorrogable»: un mecanismo que prevé la posibilidad de prorrogar el vencimiento previsto de los bonos garantizados durante un período de tiempo predeterminado en el supuesto de que se produzca una circunstancia desencadenante específica;
- 17) «supervisión pública de los bonos garantizados»: la supervisión de los programas de bonos garantizados para asegurar el cumplimiento y la aplicación de los requisitos aplicables a la emisión de bonos garantizados;
- 18) «administrador especial»: la persona o entidad designada para administrar un programa de bonos garantizados en caso de liquidación concursal o resolución de una entidad de crédito que emita bonos garantizados en el marco de dicho programa, o cuando se haya determinado que dicha entidad de crédito es inviable o existe la probabilidad de que lo vaya a ser con arreglo al artículo 20.1 de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión o, en circunstancias excepcionales, cuando el Banco de España o el Mecanismo Único de Supervisión, en su caso, determine que el buen funcionamiento de dicha entidad de crédito está gravemente amenazado;
- 19) «resolución»: una resolución tal como se define en el artículo 2.1.h) de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión;
- 20) «grupo»: un grupo tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 138, del Reglamento (UE) n.º 575/2013;



21) «empresas públicas»: empresas públicas tal como se definen en el artículo 2 de la Ley 4/2007, de 3 de abril, de transparencia de las relaciones financieras entre las Administraciones públicas y las empresas públicas, y de transparencia financiera de determinadas empresas.

### **Artículo 3. Tipos de bonos garantizados.**

1. Los bonos garantizados emitidos en España podrán ser «cédulas hipotecarias», «cédulas territoriales», «cédulas de internacionalización», «bonos hipotecarios» o «bonos de internacionalización», en función de la clase de activos que se integren en su conjunto de cobertura, conforme a lo previsto en los artículos 24 a 27.

2. Los bonos hipotecarios y los bonos de internacionalización disponen de un conjunto de cobertura cerrado a lo largo de toda la vida del instrumento. En cada emisión de bonos hipotecarios o de bonos de internacionalización el conjunto de cobertura estará formado por una cartera cerrada y predeterminada de activos, que el emisor deberá mantener, en la cuantía y con las características establecidas en la sección 4ª del capítulo IV.

3. Las cédulas hipotecarias, las cédulas territoriales y las cédulas de internacionalización disponen de un conjunto de cobertura abierto a lo largo de toda la vida del instrumento. Cada una de estas categorías de cédulas emitidas por un mismo emisor estarán garantizadas por un único conjunto de cobertura formado por una cartera abierta y variable de activos elegidos por el emisor en la cantidad y con las características establecidas en las secciones 1ª, 2ª y 3ª del capítulo IV.

Todos los tenedores de cédulas de una misma categoría, cualquiera que fuese su fecha de emisión, tendrán la misma prelación sobre dicho conjunto de cobertura.

### **Artículo 4. Reserva de actividad y denominación.**

1. Únicamente las entidades contempladas en el artículo 1.2 podrán emitir bonos garantizados. Toda emisión de un instrumento financiación en el que se utilice cualquiera de las denominaciones contenidas en esta ley habrá de sujetarse las previsiones de ésta que le resulten aplicables.

2. La denominación «bono garantizado europeo», así como su traducción a otras lenguas oficiales de la Unión Europea, podrá usarse exclusivamente para designar cualquiera de los bonos garantizados que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley y su desarrollo reglamentario.

3. La denominación «bono garantizado europeo (premium)», así como su traducción a otras lenguas oficiales de la Unión Europea, podrá usarse exclusivamente para designar cualquiera de los bonos garantizados que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley y su desarrollo reglamentario y que, además, cumplan los requisitos establecidos en el artículo 129 del Reglamento (UE) nº 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012.

4. Las denominaciones previstas en los apartados 2 y 3 serán compatibles con cualquiera de las denominaciones de los tipos de bonos garantizados señalados en el artículo 3, que también son exclusivas de dichos instrumentos, y podrán ser usadas indistinta o conjuntamente con la de «bono garantizado europeo» o «bono garantizado europeo (premium)».



5. Todo «bono garantizado europeo» o «bono garantizado europeo (premium)» emitido en otro Estado miembro de la Unión Europea por una entidad de crédito española gozará en España de la misma protección jurídica que los bonos garantizados emitidos conforme a esta ley.

## CAPITULO II

### *Características estructurales de los bonos garantizados*

#### **SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO Y GARANTÍAS DE LA EMISIÓN**

##### **Artículo 5. Régimen jurídico de la emisión.**

1. Las emisiones de bonos garantizados se regirán por lo previsto en esta ley y su desarrollo reglamentario, y supletoriamente por las disposiciones del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y su desarrollo reglamentario.

2. Las emisiones de bonos garantizados no se sujetarán a lo previsto en el Título XI del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, ni se inscribirán en el Registro Mercantil, por lo que no requerirá el consentimiento de los accionistas, la forma de escritura pública, ni la inscripción en el Registro de la Propiedad. Tampoco será necesaria la obtención de la autorización de modificaciones estructurales prevista en la disposición adicional décimo segunda de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

3. Las emisiones de bonos garantizados requerirán la autorización administrativa previa prevista en el artículo 34.

##### **Artículo 6. Garantías de la emisión.**

1. Los bonos garantizados incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a la entidad emisora en la forma prevista en este artículo y en el artículo siguiente y llevarán aparejada ejecución en los términos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para reclamar del emisor el pago después de su vencimiento. El derecho de crédito se extenderá a la totalidad de las obligaciones de pago asociadas a los bonos garantizados.

2. Sin perjuicio del derecho de crédito contra la entidad emisora derivado de su responsabilidad patrimonial universal, la totalidad del capital y de los intereses, tanto los devengados como los futuros, de los bonos emitidos estarán garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre la totalidad de los activos que integran el correspondiente conjunto de cobertura, incluyendo sus rendimientos presentes y futuros, así como cualquier garantía recibida en conexión con posiciones en contratos de derivados.

3. Los activos integrados en cada conjunto de cobertura estarán debidamente individualizados de conformidad con lo establecido en la sección 2ª del capítulo II.

##### **Artículo 7. Garantías en el caso de liquidación concursal o resolución de la entidad emisora.**

1. En caso de concurso o resolución de la entidad emisora, todos los activos integrantes de un conjunto de cobertura incluyendo, en particular, cualquier garantía recibida en conexión con



posiciones en contratos de derivados, se segregarán del patrimonio de la entidad y formarán un patrimonio separado sin personalidad jurídica, que operará en el tráfico jurídico representado por el administrador especial y cuyo fin será atender al pago de principal e intereses a los tenedores de bonos garantizados hasta el vencimiento de los mismos.

2. La liquidación concursal o la resolución de la entidad emisora en ningún caso:

- a) producirá alteración alguna de las obligaciones asociadas a los bonos garantizados, ni de su calendario inicial de pagos,
- b) facultará al tenedor de bonos garantizados para instar su vencimiento anticipado, ,
- c) supondrá la suspensión del devengo de intereses de los bonos garantizados, ni
- d) será causa de rescisión de los contratos de derivados integrados en un conjunto de cobertura.

En caso de abrirse la fase de liquidación de la entidad emisora, el administrador del conjunto de cobertura previsto en la sección 3ª del capítulo VI velará por el cumplimiento del calendario de pagos, tanto de principal como de intereses, usando para ello los activos integrados en el conjunto de cobertura correspondiente.

3. Las hipotecas sobre activos de garantía inscritas a favor de las entidades emisoras sólo podrán ser rescindidas o impugnadas al amparo de lo previsto en el artículo 697 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude en la constitución de la garantía hipotecaria. En todo caso quedarán a salvo los derechos del tercero de buena fe.

4. Lo previsto en este artículo será de aplicación tanto a los tenedores de bonos garantizados como a las contrapartes de contratos de derivados que cumplan lo dispuesto en el artículo 13.

5. La segregación del patrimonio separado en aplicación de lo previsto en el apartado 1 no requerirá notificación alguna a los deudores de los activos o de las posiciones de derivados afectados.

## **SECCIÓN 2ª. DEL CONJUNTO DE COBERTURA**

### **Artículo 8. Naturaleza y régimen del conjunto de cobertura.**

1. Todo programa de bonos garantizados deberá contar, en todo momento, con un conjunto de cobertura integrado por activos en la cantidad y con las características previstas en esta ley y sus normas de desarrollo y cuya exclusiva finalidad sea la de servir de garantía de las obligaciones contraídas por la entidad emisora con los tenedores de dichos instrumentos.

2. La entidad emisora sólo podrá disponer o ejercer cualquier facultad asociada a la propiedad de los activos que integran el conjunto de cobertura si se mantienen los niveles de sobregarantía legal o voluntariamente exigidos.

3. Las entidades emisoras deberán velar por la inclusión en este conjunto de activos de garantía que tengan diferentes características en términos estructurales, de duración y perfil de riesgo. A estos efectos, las entidades emisoras deben contar con políticas y procedimientos internos que aseguren el cumplimiento de este principio en la composición de la cartera que cumplan, en particular, los siguientes requisitos:



- a) deben recoger explícitamente reglas y pruebas internas de granularidad y concentración, sobre potenciales desfases de vencimientos, duración y tipos de interés y, en su caso, tipos de cambio;
- b) deben ser aprobadas por el órgano de administración de la entidad; y
- c) la parte de la información sobre dichas políticas y procedimientos que resulte más relevante para el inversor debe ser incluida en el folleto de emisión.

### **Artículo 9. Activos que pueden incluirse en el conjunto de cobertura.**

1. Los activos incluidos en el conjunto de cobertura deberán ser:

- a) activos que sean admisibles en virtud del artículo 129, apartado 1, letras a) a g), del Reglamento (UE) 575/2013, siempre que la entidad emisora de los bonos garantizados cumpla los requisitos establecidos en el artículo 129, apartados 1 bis a 3, de dicho Reglamento;
- b) activos de cobertura de alta calidad que garanticen que la entidad emisora de bonos garantizados es titular de un derecho de crédito, tal como se establece en el apartado 2, asegurado por activos en garantía, tal como se establece en el apartado 3; o
- c) activos en forma de préstamos a empresas públicas o garantizadas por ellas, a reserva de lo dispuesto en el apartado 4 del presente artículo.

2. El derecho de crédito al que hace referencia el apartado 1, letra b), estará sometido a los requisitos legales siguientes:

- a) que el activo represente un derecho de crédito con un valor mínimo determinable en todo momento, que sea legalmente válido y exigible, que no esté sujeto a condiciones distintas de la condición de que el derecho de crédito venza en una fecha futura, y que esté garantizado por una hipoteca, carga, gravamen u otra garantía;
- b) que la hipoteca, carga, gravamen u otra garantía que garantizan el derecho de crédito relativo al pago sea exigible;
- c) que se hayan cumplido todos los requisitos legales para la constitución de la hipoteca, carga, gravamen o garantía que garantizan el derecho de crédito;
- d) que la hipoteca, carga, gravamen o garantía que garantizan el derecho de crédito permita a la entidad emisora de los bonos garantizados recuperar el valor del derecho de crédito sin demora indebida.

Las entidades emisoras de bonos garantizados deberán evaluar la exigibilidad de los derechos de crédito y la capacidad de realización de los activos en garantía antes de incluirlos en el conjunto de cobertura.

3. Los activos de garantía a los que se refiere el apartado 1, letra b), deberán cumplir uno de los requisitos siguientes:

- a) en el caso de los activos físicos de garantía, que existan normas de valoración que generalmente se aceptan entre los expertos y que son adecuadas para el activo físico de garantía en cuestión, y que exista un registro público que registra la propiedad de dichos activos físicos de garantía y los derechos sobre estos; o
- b) para los activos en forma de exposiciones, la seguridad y la solidez de la contraparte de la exposición se derivará de su potestad tributaria o del sometimiento a supervisión pública permanente de la solidez operativa y solvencia financiera de la contraparte.



Los activos físicos de garantía a los que se refiere la letra a) de este apartado contribuirán a la cobertura de los pasivos vinculados al bono garantizado, hasta el menor importe entre el principal de los gravámenes combinados con cualesquiera gravámenes anteriores y el 70% del valor de dichos activos físicos de garantía. Los activos físicos de garantía a los que se refiere la letra a) de este apartado que garantizan activos a los que se refiere el apartado 1, letra a), no tendrán que cumplir el límite del 70% ni los límites establecidos en el artículo 129, apartado 1, del Reglamento (UE) nº 575/2013.

4. A los efectos de la letra c) del apartado 1, los bonos garantizados por préstamos a empresas públicas o garantizados por estas como activos primarios estarán sujetos a un nivel mínimo de sobregarantía del 10 % así como a todas las condiciones siguientes:

a) que las empresas públicas presten servicios públicos esenciales en base a una licencia, un contrato de concesión u otra forma de delegación concedida por una autoridad pública;

b) que las empresas públicas estén sujetas a supervisión pública;

c) que las empresas públicas tengan la capacidad suficiente de generar ingresos, lo que aseguran por el hecho de:

i) disponer de la flexibilidad suficiente para recaudar y aumentar las tasas, gravámenes y derechos de cobro por el servicio prestado con el fin de garantizar su solidez financiera y solvencia,

ii) recibir subvenciones suficientes, avaladas por la ley, para garantizar su solidez financiera y su solvencia a cambio de la prestación de servicios públicos esenciales, o

iii) haber formalizado un acuerdo de transferencia de pérdidas y ganancias con una autoridad pública.

5. Los activos incluidos en el conjunto de cobertura de una emisión de bonos garantizados podrán estar garantizados por activos radicados en España o en otros Estados miembros de la Unión Europea.

6. Podrán incluirse activos garantizados con inmuebles radicados en terceros Estados no miembros de la Unión Europea. En este caso, la entidad emisora se asegurará de que los activos:

a) cumplen todos los requisitos establecidos en este artículo y en la sección 4ª de este capítulo;

b) ofrecen un nivel de seguridad similar al de los activos de garantía ubicados en la Unión Europea, y

c) son legalmente susceptibles de enajenación de modo equivalente al de la enajenación de los activos de garantía ubicados en la Unión Europea.

7. Los activos que consistan en créditos o préstamos serán incluidos en el conjunto de cobertura y servirán de garantía por el importe total del principal pendiente de amortizar. En ningún caso el mismo activo podrá pertenecer a dos conjuntos de cobertura distintos. Tampoco se permiten inclusiones parciales de los activos en el conjunto de cobertura.

#### **Artículo 10. Registro especial del conjunto de cobertura.**

1. Las entidades emisoras deberán contar con un registro especial actualizado de todos y cada uno de los préstamos y, en su caso, la parte dispuesta de los créditos, activos de sustitución e instrumentos derivados que integran cada uno de sus conjuntos de cobertura, que permita la identificación individual de cada activo al objeto de verificar que cada uno de ellos cumple con las condiciones de elegibilidad previstas en esta Ley.



2. A efectos de lo previsto en la disposiciones finales primera y segunda, la inscripción de un activo en el registro especial permitirá:

- a) identificar todos y cada uno de los activos integrados en el conjunto de cobertura en todo momento por parte de la entidad emisora de los bonos garantizados; y
- b) adscribir todos y cada uno de los activos inscritos a las garantías señaladas en los artículos 6 y 7 exclusivamente a favor de los tenedores de los bonos garantizados

3. El registro especial del conjunto de cobertura incluirá al menos la siguiente información de cada uno de los activos que lo forman:

- a) naturaleza jurídica del activo, conforme al artículo 9.1;
- b) tipo de activo de que se trata, conforme al artículo 11.4;
- c) fecha y valor con el que se integra en el conjunto de cobertura;
- d) fecha en que fue concedido el préstamo;
- d) estado de cumplimiento del préstamo
- d) un identificador que permita conocer la situación registral del inmueble que sirve de garantía a cada uno de los préstamos, cuando se trate de un préstamo hipotecario;
- e) un identificador que permita conocer el tipo de derivado de forma específica e individual. Si el derivado cotizare en algún mercado regulado o fuera objeto de compensación o liquidación con una entidad de contrapartida central o con una o cámara de compensación oficial, se incluirán tanto su número de referencia como su valor de negociación en cada momento. Si no cotizare en un mercado regulado ni fuera objeto de compensación o liquidación con una entidad de contrapartida central o con una cámara de compensación, se incluirá la información remitida a la Autoridad Europea de Valores y Mercados sobre dicho instrumento que permita la identificación del contrato y de su contenido preciso.
- f) un identificador que permita individualizar el contrato específico de préstamo a una empresa pública o garantizado por ésta, incluyendo la identificación del prestatario;
- g) aquellos datos que puedan establecerse reglamentariamente, bien de cada activo individualizado, o bien de forma agregada.

### SECCIÓN 3ª. REQUISITOS DE COBERTURA Y LIQUIDEZ

#### **Artículo 11. Requisitos de cobertura.**

1. Los programas de bonos garantizados deberán exigir que en todo momento los pasivos de los bonos garantizados estén cubiertos por los derechos de crédito vinculados a los activos de cobertura en los términos previstos en esta ley y su desarrollo reglamentario.

2. El nivel de garantía podrá ser superior al previsto en el apartado anterior, cuando así lo recoja su folleto de emisión, quedando obligada la entidad a mantener un conjunto de cobertura asociado a dicha emisión con tal sobregarantía en tanto no queden amortizados totalmente los correspondientes bonos garantizados.

3. Todos los pasivos de los bonos garantizados serán cubiertos por los derechos de crédito vinculados a los activos de cobertura. Dichos pasivos incluirán:

- a) las obligaciones de pago del principal de los bonos garantizados pendientes;
- b) las obligaciones de pago de cualquier interés sobre los bonos garantizados pendientes;



- c) las obligaciones de pago vinculadas a los contratos de derivados mantenidos de conformidad con el artículo 13; y
- d) los costes previstos relacionados con el mantenimiento y la administración para la liquidación del programa de bonos garantizados, que serán calculables a tanto alzado.

4. Se considerará que contribuyen al requisito de cobertura los siguientes activos de cobertura:

- a) activos primarios;
- b) activos de sustitución;
- c) activos líquidos mantenidos de conformidad con el artículo 12; y
- d) los derechos de crédito vinculados a los contratos de derivados mantenidos de conformidad con el artículo 13.

Cuando se considere que se ha producido impago de conformidad con el artículo 178 del Reglamento (UE) nº. 575/2013, los créditos sin garantía no contribuirán a la cobertura.

5. El cálculo de la cobertura requerida garantizará que el importe del principal agregado de todos los activos de cobertura sea como mínimo igual al importe del principal agregado de los bonos garantizados pendientes y, en su caso, la sobregarantía exigida legal o contractualmente.

El cálculo de cualquier interés a abonar respecto de los bonos garantizados pendientes y de cualquier interés a cobrar respecto de los activos de cobertura se realizará atendiendo a principios prudenciales sólidos con arreglo a las normas contables aplicables.

6. No obstante lo dispuesto en el apartado 5, párrafo primero, los futuros intereses a percibir sobre el activo de garantía, netos de los futuros intereses pagaderos por el bono garantizado correspondiente, podrán ser tenidos en cuenta para equilibrar cualquier déficit en la cobertura de la obligación de pago del principal vinculada al bono garantizado, cuando exista una estrecha correspondencia tal como se define en el reglamento delegado aplicable adoptado con arreglo al artículo 33, apartado 4, del Reglamento (UE) nº. 575/2013, con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) los pagos percibidos durante la vida de un activo de garantía necesarios para la cobertura de la obligación de pago vinculada al bono garantizado correspondiente se segregarán de conformidad con los artículos 6 y 7 o se incluirán en el conjunto de cobertura en forma de activos de cobertura en el sentido del artículo Y, hasta que hayan vencido los pagos; y
- b) el pago anticipado del activo de garantía solo es posible mediante el ejercicio de la opción de entrega, tal como se define en el reglamento delegado aplicable adoptado con arreglo al artículo 33, apartado 4, del Reglamento (UE) nº. 575/2013, o, en el caso de los bonos garantizados con opción de amortización a su valor nominal por la entidad emisora de los bonos garantizados, mediante el pago por parte del prestatario del activo de garantía de como mínimo el valor nominal del bono garantizado amortizado.

7. El cálculo de los activos garantizados y de los pasivos ha de basarse en el mismo método. No obstante, podrán usarse métodos distintos para unos y otros siempre que el resultado de su aplicación no de lugar a una ratio de cobertura superior a la calculada aplicando el mismo método.

### **Artículo 12. Colchón de liquidez del conjunto de cobertura**

1. El conjunto de cobertura deberá incluir en todo momento un colchón de liquidez compuesto por activos líquidos de alta calidad crediticia disponibles para cubrir la salida neta de liquidez del



programa de bonos garantizados. De la base de cálculo del colchón de liquidez podrán excluirse los bonos garantizados que estén sujetos a requisitos de financiación casada.

2. El colchón de liquidez del conjunto de cobertura cubrirá la salida neta de liquidez acumulada máxima en los 180 días siguientes.

3. El colchón de liquidez estará formado únicamente por los siguientes tipos de activos:

a) activos que puedan calificarse como activos de nivel 1, 2A o 2B en virtud del Reglamento Delegado (UE) 2015/61 de la Comisión, de 10 de octubre de 2014, por el que se completa el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que atañe al requisito de cobertura de liquidez aplicable a las entidades de crédito, que sean valorados de conformidad con dicho Reglamento Delegado, y no sean emitidos por la propia entidad emisora de los bonos garantizados, su empresa matriz, salvo que se trate de un ente del sector público que no sea una entidad de crédito, por sus filiales, por otra filial de su empresa matriz o por un vehículo especializado en titulaciones con el que la entidad de crédito mantenga vínculos estrechos;

b) exposiciones a corto plazo frente a entidades de crédito que puedan calificarse en el nivel 1 o 2 de calidad crediticia, o depósitos a corto plazo en entidades de crédito que puedan calificarse en el nivel 1, 2 o 3 de calidad crediticia de conformidad con el artículo 129, apartado 1, letra c), del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

En ningún caso podrán formar parte del colchón de liquidez los derechos de crédito sin garantía correspondientes a exposiciones consideradas en situación de impago en virtud del artículo 178 del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

4. Las restantes características del colchón de liquidez del conjunto de cobertura se determinarán por el Banco de España.

5. En las estructuras de vencimiento prorrogable, para el cálculo del principal se tomará como fecha de vencimiento final la que conste en el programa de los bonos garantizados.

### **Artículo 13. Inclusión de instrumentos financieros derivados en los conjuntos de cobertura**

1. A fin de mitigar riesgos y, en particular, el riesgo de tipo de interés, el conjunto de cobertura podrá incluir instrumentos financieros derivados, siempre que se verifique que:

a) los instrumentos financieros derivados se incluyan en el conjunto de cobertura exclusivamente con fines de cobertura de riesgos, su volumen se ajuste en caso de reducción del riesgo cubierto y se excluyan cuando el riesgo cubierto deje de existir;

b) los instrumentos financieros derivados estén suficientemente documentados;

c) los instrumentos financieros derivados se segreguen de conformidad con el artículo 7;

d) los instrumentos financieros derivados no puedan rescindirse en caso de insolvencia o resolución de la entidad de crédito que emitió los bonos garantizados;

e) los instrumentos financieros derivados cumplan las normas establecidas en el apartado 2.

2. Las contrapartes en los instrumentos financieros derivados que no operen en mercados regulados ni sean entidades de contrapartida central deberán ser entidades de crédito con una calificación crediticia mínima de A de una agencia de rating de reconocido prestigio.



3. Las entidades deberán presentar tanto al órgano de control del conjunto de cobertura como al Banco de España cuanta documentación les sea requerida para evaluar el cumplimiento de lo previsto en este artículo.

4. Los instrumentos financieros derivados incluidos en conjuntos de cobertura se valorarán de conformidad con lo establecido en la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

#### **Artículo 14. Estructuras intragrupo de bonos garantizados agrupados.**

1. Como excepción a las reglas previstas en la Sección Segunda de este Capítulo, las entidades de crédito podrán emitir bonos garantizados (bonos garantizados emitidos externamente) integrando en el conjunto de cobertura bonos garantizados emitidos por otra entidad de su grupo (bonos garantizados emitidos internamente).

2. Tanto los bonos garantizados emitidos internamente como los emitidos externamente deberán estar calificados en el nivel 1 de calidad crediticia con arreglo a la parte tercera, título II, capítulo 2, del Reglamento (UE) °. 575/2013 en el momento de la emisión y los bonos garantizados emitidos internamente estarán garantizados por préstamos y créditos elegibles según esta Ley.

3. No obstante lo anterior, el Banco de España podrán permitir que los bonos garantizados que estén calificados en el nivel 2 de calidad crediticia a raíz de una modificación que resulte en la reducción del nivel de calidad de los mismos sigan formando parte de una estructura intragrupo, a condición de que determine que dicho cambio de nivel de calidad crediticia no se debe a un incumplimiento de los requisitos de autorización del programa de los bonos garantizados recogidos en el artículo 34.2. El Banco de España notificará posteriormente a la Autoridad Bancaria Europea cualquier decisión en relación con lo dispuesto en el presente artículo.

4. En las estructuras intragrupo deberán cumplirse los requisitos siguientes:

- a) los bonos garantizados emitidos internamente se vendan a la entidad emisora de los bonos garantizados emitidos externamente;
- b) que los bonos garantizados emitidos internamente se utilicen como activos de cobertura en el conjunto de cobertura para los bonos garantizados emitidos externamente, y estén consignados en el balance de la entidad emisora de los bonos garantizados emitidos externamente;
- c) que el conjunto de cobertura para los bonos garantizados emitidos externamente solo contenga bonos garantizados emitidos internamente por una única entidad de crédito dentro del grupo;
- d) que la entidad emisora de los bonos garantizados emitidos externamente tenga intención de venderlos a inversores en bonos garantizados fuera del grupo;
- e) en el caso de estructuras transfronterizas intragrupo de bonos garantizados agrupados, que los activos de cobertura de los bonos garantizados emitidos internamente cumplan con los requisitos de admisibilidad y cobertura de los bonos garantizados emitidos externamente.

#### **Artículo 15. Financiación conjunta de las emisiones**

1. Los activos de cobertura originados por una entidad de crédito que hayan sido adquiridos por otra entidad emisora de bonos garantizados podrán ser utilizados como activos de cobertura para la emisión de los bonos garantizados de esta última. En estas adquisiciones deberán observarse los requisitos de admisibilidad y segregación de los activos de cobertura previstos en esta ley.



2. También será posible realizar transferencias mediante acuerdos de garantía financiera previstos en el capítulo II del título I Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

3. Los activos originados por una empresa que no sea una entidad de crédito podrán ser utilizados como activos de cobertura, siempre que su propiedad haya sido transferida a la entidad emisora, o se encuentren adecuadamente garantizados. En este caso, la entidad emisora deberá evaluar las normas de concesión de créditos de la empresa que originó los activos de cobertura o llevar a cabo por sí misma una evaluación exhaustiva de la solvencia del prestatario.

### **Artículo. 16. Estructuras de vencimiento prorrogable.**

1. Las entidades emisoras podrán emitir bonos garantizados con estructuras de vencimiento prorrogable, siempre que la protección al inversor quede asegurada al menos con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) el vencimiento solo podrá prorrogarse cuando concorra alguna de las circunstancias desencadenantes especificadas en el apartado 2, cuya determinación no quedará en ningún caso a la discreción de la entidad emisora de los bonos garantizados;

b) las circunstancias desencadenantes de las prórrogas de vencimiento que la entidad emisora decida incluir en el folleto de emisión se especificarán en los términos y condiciones contractuales del bono garantizado;

c) la información facilitada a los inversores sobre la estructura de vencimiento será suficiente para permitirles determinar el riesgo del bono garantizado, incluyendo una descripción detallada de:

i) las circunstancias desencadenantes de las prórrogas de vencimiento;

ii) las consecuencias que la liquidación concursal o la resolución de la entidad emisora de los bonos garantizados revisten para una prórroga del vencimiento;

iii) el papel del Banco de España, del FROB y del administrador especial, según se trate de resolución o de liquidación concursal, en lo que respecta a las prórrogas de vencimiento;

d) la fecha de vencimiento final del bono garantizado será determinable en todo momento;

e) en caso de liquidación concursal o resolución de la entidad emisora, las prórrogas de vencimiento no afectarán a la prelación de los inversores en bonos garantizados ni invertirán la secuencia del calendario de vencimientos original del programa de bonos garantizados;

f) la prórroga del vencimiento no alterará las características estructurales de los bonos garantizados en lo relativo al doble recurso y a las garantías en caso de liquidación concursal o resolución previstos en los artículos 6 y 7.

2. Son circunstancias desencadenantes para la prórroga del vencimiento:

a) la existencia de un peligro cierto de impago de los bonos garantizados por problemas de liquidez en el conjunto de cobertura o en la entidad emisora;

b) la entrada en liquidación concursal o resolución de la entidad emisora;

c) la declaración de inviabilidad o de la probabilidad de que lo vaya a ser de conformidad con la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión de la emisora; y



d) la existencia de graves perturbaciones en los mercados financieros nacionales o internacionales, cuando así lo haya apreciado la Autoridad Macropudencial Consejo de Estabilidad Financiera (AMCESFI) mediante una comunicación que revista la forma de alerta u opinión, que en este caso no podrá tener carácter confidencial.

3. Las entidades emisoras podrán incluir en el folleto de emisión la posibilidad de prorrogar el vencimiento de alguna o varias clases de bonos garantizados del mismo programa. En este caso, el ejercicio de la prórroga no afectará al resto de las clases de bonos del programa.

4. Toda prórroga de vencimiento en los bonos garantizados a la que se refiere este artículo deberá ser solicitada al Banco de España por la entidad emisora y autorizada por éste.

## **SECCIÓN 4ª. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INCLUIDOS EN EL CONJUNTO DE COBERTURA**

### **Artículo 17. Valoración de los activos de garantía.**

1. Cada uno de los activos de garantía de los activos que vayan a integrarse en el conjunto de cobertura deberán ser objeto de valoración en el momento de su inclusión en el conjunto de cobertura.

2. La valoración deberá cumplir las reglas establecidas sobre el valor, las limitaciones cuantitativas y cualitativas y del resto de las condiciones establecidas legal y reglamentariamente y en las políticas y procedimientos internos del emisor respecto de la emisión y de cada tipo de activo de cobertura.

3. Las entidades emisoras deberán documentar y conservar la documentación de la valoración los activos de garantía realizada conforme a esta ley, sus normas de desarrollo y sus políticas y procedimientos internos. La totalidad de dicha documentación estará a disposición del órgano de control del conjunto de cobertura y del supervisor.

### **Artículo 18. Principios generales en la tasación de los activos físicos de garantía**

La metodología y el proceso de tasación de los activos físicos de garantía deberán asegurar en todo momento que:

- a) para cada activo de garantía exista una tasación actualizada igual o inferior al valor de mercado o al valor hipotecario en el momento de la inclusión del activo de cobertura en el conjunto de cobertura;
- b) la valoración la efectúe un tasador con las cualificaciones, aptitudes y experiencia necesarias, y
- c) el tasador sea independiente del proceso de decisión crediticia, no tenga en cuenta ningún elemento especulativo en la valoración del activo físico de garantía y documente el valor del activo físico de garantía de forma clara y transparente.

### **Artículo 19. Tasación de inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios.**

1. La tasación del inmueble en garantía de un préstamo hipotecario que vaya a integrarse en el conjunto de cobertura deberá realizarse por sociedades o servicios de tasación, conforme a lo previsto en el capítulo III, o por algún profesional homologado en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y su disposición adicional décima.

La tasación seguirá los principios establecidos en el artículo anterior con las especialidades señaladas en este artículo y en el desarrollo reglamentario que le resulte aplicable.



2. A efectos de lo previsto en el artículo 18.a), se considerará actualizada la tasación realizada dentro de los [tres] meses anteriores a la integración del préstamo en el conjunto de cobertura. Las tasaciones realizadas con anterioridad a este plazo serán objeto de actualización en el momento de integración del préstamo en el conjunto de cobertura aplicando la metodología señalada en el apartado siguiente.

3. La tasación original será actualizada al menos cada [seis] meses desde el momento de la inclusión del préstamo en el conjunto de cobertura.

La actualización de la tasación del inmueble podrá realizarse con una metodología estadística basada en la evolución en los precios de vivienda a partir de datos geográficamente diferenciados publicados por Instituto Nacional de Estadística o en otro índice que refleje la evolución del precio de mercado de tales activos, si así lo determina el Banco de España.

Para los inmuebles radicados fuera del territorio nacional podrá seguirse una metodología equivalente a juicio del Banco de España, basada en datos fiables, comparables, geográficamente diferenciados y de uso comunmente aceptado dentro de país en el que se ubiquen los activos.

4. Los inmuebles empleados en garantía de los préstamos incluidos en el conjunto de cobertura habrán de estar en todo momento asegurados contra daños. Todo derecho de crédito derivado de dicho seguro contra daños de que sea titular la entidad emisora formará parte del patrimonio segregado de la entidad señalado en el artículo 7.1 en el caso de liquidación concursal o resolución de esta.

5. Cuando la tasación se realice con ocasión de la concesión del préstamo, los inmuebles situados en España se tasarán por sociedades o servicios de tasación o por algún profesional homologado en los términos señalados en esta Sección. Cuando el inmueble radique en otro Estado, la tasación se realizará de conformidad con lo establecido en la regulación de dicho Estado, aplicándose, subsidiariamente, lo previsto en esta Sección.

## SECCIÓN 5ª. NORMAS DE CONDUCTA

### **Artículo 20. Contenido y periodicidad**

1. La entidad emisora de bonos garantizados deberá proporcionar información sobre sus programas de bonos garantizados lo suficientemente detallada como para permitir a los inversores evaluar el perfil y los riesgos de dicho programa y llevar a cabo su proceso de diligencia debida.

2. Trimestralmente, las entidades publicarán la siguiente información sobre la cartera:

- a) el valor del conjunto de cobertura y los bonos garantizados pendientes;
- b) una lista de los números internacionales de identificación de valores (ISIN) de todas las emisiones de bonos garantizados en el marco de dicho programa, a las que se haya asignado un ISIN;
- c) la distribución geográfica y el tipo de activos de cobertura, la cuantía de los préstamos y el método de valoración;
- d) datos sobre el riesgo de mercado, incluidos los riesgos de tipos de interés y de divisa y los riesgos de crédito y de liquidez;



- e) la estructura de vencimiento de los activos de cobertura y los bonos garantizados, incluida una visión general de las circunstancias desencadenantes de una prórroga del vencimiento, si procede;
- f) los niveles de cobertura necesaria y disponible, y los niveles de la sobregarantía legal, contractual y voluntaria;
- g) el porcentaje de préstamos cuando se considere que se ha producido un impago de conformidad con el artículo 178 del Reglamento (UE) n.o 575/2013 o cuando los préstamos lleven vencidos más de 90 días.

En el caso de los bonos garantizados emitidos externamente en el marco de las estructuras intragrupo de bonos garantizados agrupados, la información del presente apartado, o un enlace a la misma, se facilitará de forma agregada a los inversores en relación con todos los bonos garantizados emitidos internamente del grupo.

3. A fin de proteger a los inversores, las entidades emisoras publicarán en su sitio web la información facilitada a los inversores con arreglo a los apartados 1 y 2.

#### **Artículo 21. Tasación alternativa.**

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación.

### **CAPITULO III. Sociedades y servicios de tasación**

#### **Artículo 22. Sociedades de tasación.**

1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 10 por cien de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban



cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los servicios de tasación de las entidades de crédito. Igualmente afectará a aquellas sociedades de tasación en las que ejerzan una influencia significativa, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación bonos garantizados y cuenten con servicios propios de tasación deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al Banco de España.

4. Las sociedades de tasación deberán ajustar el ejercicio económico al año natural y someter sus cuentas anuales a la auditoría de cuentas regulada en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

5. Las sociedades de tasación y las entidades de crédito que dispongan de servicios propios de tasación deberán respetar las normas aplicables en las valoraciones de bienes que tengan por objeto el mercado hipotecario u otras finalidades financieras, redactar con veracidad los certificados e informes que emitan y operar en todo momento con diligencia profesional.

### **Artículo 23. Participaciones significativas en el capital de una sociedad de tasación.**

1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Asimismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo. Queda prohibida la adquisición o mantenimiento por parte de las entidades de crédito, de forma directa o indirecta, de una participación significativa en una sociedad de tasación. Idéntica prohibición de adquisición o mantenimiento de participaciones significativas en una sociedad de tasación se extenderá a todas aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por la misma.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 10 por cien del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquella que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.

3. El Banco de España dispondrá de un plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que haya sido informado, para, en su caso, oponerse a la adquisición pretendida. La oposición podrá fundarse en no considerar idóneo al adquirente. Entre otros factores, la idoneidad se apreciará en función de:

a) La honorabilidad comercial y profesional de los accionistas. Esta honorabilidad se presumirá cuando los accionistas sean Administraciones Públicas o entidades de ellas dependientes.



- b) Los medios patrimoniales con que cuentan dichos accionistas para atender los compromisos asumidos.
- c) La falta de transparencia en la estructura del grupo al que eventualmente pueda pertenecer la sociedad, o la existencia de graves dificultades para inspeccionar u obtener la información necesaria sobre el desarrollo de sus actividades.

Si el Banco de España no se pronunciara en dicho plazo se entenderá que acepta la pretensión.

4. Cuando se efectúe una de las adquisiciones reguladas en el apartado 1 de este artículo sin haber informado previamente al Banco de España, o, habiéndole informado, no hubieran transcurrido todavía los tres meses previstos en el apartado anterior, o si mediara la oposición expresa del Banco de España, se producirán los siguientes efectos:

- a) En todo caso, y de forma automática, no se podrán ejercer los derechos políticos correspondientes a las participaciones adquiridas irregularmente. Si, no obstante, llegaran a ejercerse, los correspondientes votos serán nulos y los acuerdos serán impugnables en vía judicial, según lo previsto en el Capítulo IX del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estando legitimado al efecto el Banco de España.
- b) Además, se podrán imponer las sanciones previstas en el Capítulo VII de esta Ley.

#### **CAPÍTULO IV.**

##### ***Tipos de bonos garantizados y especialidades***

#### **SECCIÓN 1ª. CÉDULAS HIPOTECARIAS**

##### **Artículo 24. Activos de cobertura admisibles para las cédulas hipotecarias**

1. Las cédulas hipotecarias deberán estar en todo momento garantizadas por préstamos garantizados por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a su inclusión en el conjunto de cobertura.

2. En el momento de su incorporación al conjunto de cobertura, el préstamo o crédito garantizado con hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se trate de bienes inmuebles residenciales, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de 30 años.

Cuando en algún momento posterior el préstamo o crédito señalado en el apartado anterior exceda de los límites establecidos no será necesario incluir nuevos activos en el conjunto de cobertura. Cuando en [tres] actualizaciones consecutivas de la valoración de las garantías el valor del préstamo supere el [80] y del [100] por cien, respectivamente, será necesario incorporar nuevos activos al conjunto de cobertura hasta cubrir los porcentajes indicados en el párrafo anterior.



3. Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 10 por ciento del principal de cada emisión por los siguientes activos de sustitución:

- a) valores de renta fija representados mediante anotaciones en cuenta emitidos por Estados, otros Estados miembros de la Unión Europea o el Instituto de Crédito Oficial,
- b) cédulas hipotecarias admitidas a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, siempre que dichas cédulas no estén garantizadas por ningún préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por el propio emisor de los bonos ni por otras entidades de su grupo,
- c) bonos hipotecarios admitidos a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, con una calificación crediticia equivalente a la del Reino de España, siempre que dichos valores no estén garantizados por ningún préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por la propia entidad emisora de los bonos, ni por otras entidades de su grupo,
- d) valores emitidos por Fondos de Titulización Hipotecaria o por Fondos de Titulización de Activos admitidos a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, con una calificación crediticia equivalente a la del Reino de España, siempre que dichos valores no estén garantizados por ningún préstamo o crédito concedido por la propia entidad emisora de los bonos hipotecarios, ni por otras entidades de su grupo,
- e) otros valores de renta fija admitidos a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, con una calificación crediticia equivalente a la del Reino de España, siempre que dichos valores no hayan sido emitidos por la propia entidad emisora de las cédulas, ni por otras entidades de su grupo,
- f) otros activos de bajo riesgo y alta liquidez que se determinen reglamentariamente.

4. Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos que conforman el conjunto de cobertura, los activos de sustitución que respaldan las cédulas hipotecarias emitidas excedieran de los límites aplicables, la entidad emisora podrá optar por adquirir sus propias cédulas hasta restablecer la proporción, o sustituirlos por otros activos que reúnan las condiciones exigidas.

## SECCIÓN 2ª. CÉDULAS TERRITORIALES

### **Artículo 25. Activos de cobertura admisibles para cédulas territoriales**

1. Las cédulas territoriales deberán estar en todo momento garantizadas por:

- a) exposiciones frente a Estados, bancos centrales del Sistema Europeo de Bancos Centrales, entes del sector público, administraciones regionales o autoridades locales de la Unión Europea, o garantizadas por ellos;
- b) cualquier activo que cumpla los requisitos del artículo 129, apartado 1, letra b) del Reglamento (UE) n.º 575/2013;
- c) préstamos a empresas públicas o garantizados por estas como activos primarios.

2. En los activos previstos en la letra c) del apartado anterior, deberá verificarse también que:

- a) las empresas públicas presten servicios públicos esenciales en base a una licencia, un contrato de concesión u otra forma de delegación concedida por una autoridad pública;
- b) que las empresas públicas estén sujetas a supervisión pública;
- c) que las empresas públicas tengan la capacidad suficiente de generar ingresos, entendiéndose que se cumple tal condición cuando:



- i) disponen de la flexibilidad suficiente para recaudar y aumentar las tasas, gravámenes y derechos de cobro por el servicio prestado con el fin de garantizar su solidez financiera y solvencia,
- ii) reciben subvenciones suficientes, avaladas por la ley, para garantizar su solidez financiera y su solvencia a cambio de la prestación de servicios públicos esenciales, o
- iii) han formalizado un acuerdo de transferencia de pérdidas y ganancias con una autoridad pública.

### **SECCIÓN 3ª. CÉDULAS DE INTERNACIONALIZACIÓN**

#### **Artículo 26. Activos de cobertura admisibles para las cédulas de internacionalización.**

1. Las cédulas de internacionalización deberán estar en todo momento especialmente garantizadas por un conjunto de cobertura de alta calidad constituido por todos los créditos y préstamos vinculados a la financiación de contratos de exportación de bienes y servicios o a la internacionalización de empresas que cumplan los requisitos establecidos en los apartados 2 y 3 y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el apartado 4 y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión.

2. Podrán garantizar las emisiones de cédulas de internacionalización los siguientes préstamos y créditos, que cumplan con los requisitos siguientes:

- a) estar vinculados a la financiación de contratos de exportación de bienes y servicios españoles o de otra nacionalidad o a la internacionalización de las empresas residentes en España o en otros países,
- b) tengan una alta calidad crediticia, y
- c) concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1.º hayan sido concedidos a Estados, bancos centrales, administraciones regionales, autoridades locales o entidades del sector público de la Unión Europea; siempre que el prestatario no sea una entidad del sector público español.

2.º hayan sido concedidos a Estados, bancos centrales, administraciones regionales, autoridades locales o entidades del sector público no pertenecientes a la Unión Europea o a bancos multilaterales de desarrollo u organizaciones internacionales.

3.º con independencia del prestatario, cuenten con garantías personales, incluidas las derivadas de seguros de crédito, de Estados, bancos centrales, administraciones regionales, autoridades locales, entidades del sector público o agencias de crédito a la exportación u organismo de análoga naturaleza que actúen por cuenta de una Administración Pública, siempre que el garante o asegurador esté situado en la Unión Europea.

4.º con independencia del prestatario, cuenten con garantías personales, incluidas las derivadas de seguros de crédito, de Estados, bancos centrales, administraciones regionales, autoridades locales, entidades del sector público o agencias de crédito a la exportación u organismos de análoga naturaleza que actúen por cuenta de una Administración Pública, no pertenecientes a la Unión Europea, o de bancos multilaterales de desarrollo u organizaciones internacionales.

Asimismo podrán garantizar las emisiones de cédulas de internacionalización los activos de sustitución contemplados en el apartado 4 y los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, y en particular, los que sirvan de cobertura del



riesgo de tipo de cambio y del riesgo de tipo de interés, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

3. A efectos de lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 se considerarán préstamos y créditos de alta calidad crediticia:

- a) los contemplados en el punto 1.º de la letra c) del apartado 2,
- b) los contemplados en el punto 2.º de la letra c) del apartado 2 siempre que el prestatario tenga la calidad crediticia mínima exigible para que la cédula de internacionalización pueda recibir el tratamiento preferencial concedido a los bonos garantizados en la normativa de solvencia de las entidades de crédito,
- c) los contemplados en el punto 3.º de la letra c) del apartado 2,
- d) los contemplados en el punto 4.º de la letra c) del apartado 2, siempre que el garante o asegurador tenga la calidad crediticia mínima exigible para que la cédula de internacionalización pueda recibir el tratamiento preferencial concedido a los bonos garantizados en la normativa de solvencia de las entidades de crédito.

La persona titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital podrá fijar requisitos más estrictos para que un activo sea considerado de alta calidad crediticia, en función de las circunstancias del mercado y con el fin de procurar el máximo grado de solvencia de la garantía de los activos.

4. Las cédulas de internacionalización podrán estar respaldadas respectivamente hasta un límite del 5 por ciento del principal emitido por los activos de sustitución siguientes:

- a) valores de renta fija representados mediante anotaciones en cuenta emitidos por el Estado u otros Estados miembros de la Unión Europea,
- b) valores de renta fija garantizados por el Estado u otros Estados miembros de la Unión Europea y admitidos a cotización en un mercado regulado,
- c) valores de renta fija emitidos por el Instituto de Crédito Oficial, siempre que el emisor de las cédulas o bonos de internacionalización no sea el propio Instituto de Crédito Oficial,
- d) cédulas hipotecarias admitidas a cotización en un mercado regulado, siempre que dichas cédulas no estén garantizadas por ningún préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por el propio emisor de las cédulas o bonos de internacionalización ni por otras entidades de su grupo,
- e) bonos hipotecarios admitidos a cotización en un mercado regulado, con una alta calidad crediticia, siempre que dichos valores no estén garantizados por ningún préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por la propia entidad emisora de las cédulas o bonos de internacionalización, ni por otras entidades de su grupo,
- f) cédulas territoriales admitidas a cotización en un mercado regulado, siempre que dichas cédulas no estén garantizadas por ningún préstamo o crédito concedido por la propia entidad emisora de las cédulas o bonos de internacionalización, ni por otras entidades de su grupo,
- g) cédulas de internacionalización admitidas a cotización en un mercado regulado, siempre que dichas cédulas no estén garantizadas por ningún préstamo o crédito concedido por la propia entidad emisora de las cédulas o bonos de internacionalización, ni por otras entidades de su grupo,
- h) bonos de internacionalización admitidos a cotización en un mercado regulado, con una alta calidad crediticia, siempre que dichos bonos no estén garantizados por ningún préstamo o crédito concedido por la propia entidad emisora de las cédulas o bonos de internacionalización, ni por otras entidades de su grupo,
- i) otros valores de renta fija admitidos a cotización en un mercado regulado, con una alta calidad crediticia, siempre que dichos valores no sean bonos de titulización, y no hayan sido emitidos por la



propia entidad emisora de las cédulas o bonos de internacionalización, ni por otras entidades de su grupo,

j) otros activos de bajo riesgo y alta liquidez que pudieran determinarse reglamentariamente.

A los efectos de este apartado se considerarán activos de alta calidad crediticia aquellos que reciban una ponderación de riesgo, como máximo, del 50 por ciento a efectos de los requerimientos de recursos propios por riesgo de crédito establecidos en la normativa de solvencia de las entidades de crédito. La persona titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital podrá fijar requisitos más estrictos para que un activo sea considerado de alta calidad crediticia, en función de las circunstancias del mercado y con el fin de procurar el máximo grado de solvencia de la garantía de los activos.

#### **SECCIÓN 4ª. BONOS HIPOTECARIOS Y DE INTERNACIONALIZACIÓN**

##### **Artículo 27. Activos de cobertura admisibles para los bonos hipotecarios y de internacionalización.**

1. Los bonos hipotecarios estarán garantizados por activos de las clases y con las condiciones especificadas en el artículo 24 en el momento de la emisión. Dichos activos estarán delimitados y no podrán ser sustituidos en el futuro por otros activos admisibles.

2. Los bonos hipotecarios podrán estar respaldados hasta un límite del 10 por ciento del capital de cada emisión por los activos de sustitución previstos en el artículo 24.3

3. Los bonos de internacionalización estarán garantizados por un conjunto de cobertura delimitado en el momento de su emisión y constituido por activos de las clases especificadas en el artículo 26.2 sin que puedan ser sustituidos en el futuro por otros activos admisibles.

Los bonos de internacionalización podrán estar respaldados hasta un límite del 10 por ciento del principal de cada emisión por los activos de sustitución previstos en el artículo 26.4.

4. Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos que conforman el conjunto de cobertura, los activos de sustitución que respaldan los bonos hipotecarios y de internacionalización emitidos excedieran de los límites aplicables, la entidad emisora podrá optar por adquirir sus propios bonos hipotecarios y de internacionalización hasta restablecer la proporción, o sustituirlos por otros activos que reúnan las condiciones exigidas.

#### **CAPITULO V Mercado secundario**

##### **Artículo 28. Transmisión de los bonos garantizados.**

1. Los títulos representativos de los bonos garantizados serán transmisibles por cualesquiera de los medios admitidos en derecho y sin necesidad de intervención de fedatario público, ni notificación al deudor del activo de cobertura. En caso de que los títulos sean al portador, se presumirá que el propietario de los mismos es el último receptor de intereses.



2. Los bonos garantizados podrán ser admitidos a negociación en los mercados regulados y sistemas multilaterales de negociación, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

3. Las entidades emisoras podrán adquirir bonos garantizados emitidos por ellos mismos o por entidades de su grupo. Reglamentariamente podrán establecerse límites a las operaciones del emisor sobre sus propios títulos en el mercado secundario.

### **Artículo 29. *Uso de bonos garantizados como activos de las reservas obligatorias.***

Los bonos garantizados serán admitidos como activos de las reservas obligatorias de las sociedades y empresas mercantiles, equiparándose a estos efectos a los valores cotizados en mercados regulados y sistemas multilaterales de negociación. En particular, serán admitidos para los siguientes fines:

- a) Inversiones para la cobertura de provisiones técnicas de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, siempre que los bonos garantizados hayan sido emitidos por sociedades establecidas en el Espacio Económico Europeo.
- b) Inversiones aptas para los fondos de pensiones.
- c) Inversión de los recursos de las Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria.
- d) Inversión en fondos de reserva de las Entidades de la Seguridad Social.

## **CAPÍTULO VI**

### ***Supervisión de los bonos garantizados***

#### **SECCIÓN 1ª. ÓRGANO DE CONTROL DEL CONJUNTO DE COBERTURA**

### **Artículo 30. *Funciones.***

1. La entidad emisora de bonos garantizados deberá designar un órgano de control del conjunto de cobertura antes de la emisión, que actuará en todo momento en interés de los inversores y cuya función será realizar un seguimiento permanente del conjunto de cobertura y desarrollar las funciones previstas en este artículo.

2. El órgano de control tendrá como funciones asegurar que:

- a) la exigibilidad de cada uno de los derechos de crédito y la capacidad de realización de cada uno de los activos en garantía han sido correctamente evaluada en el momento de su inclusión en la cartera de cobertura;
- b) los préstamos y demás activos de cobertura cumplen todos los requisitos establecidos en esta ley y sus normas de desarrollo, y en las políticas y procedimientos de la entidad, por lo que la inclusión y exclusión de activos en el conjunto de cobertura debe contar con su aprobación previa y expresa;
- c) los bonos garantizados cumplen los niveles de sobregarantía, tanto el normativo, como el que voluntariamente haya determinado la entidad emisora;
- d) la aplicación de las reglas y procedimientos de incorporación y salida de los préstamos elegibles al conjunto de cobertura por parte de la entidad emisora es correcta y sigue los criterios y previsiones de las normas y la políticas internas de la entidad emisora;
- e) el nivel de liquidez es suficiente y en especial, que se mantiene el colchon de liquidez requerido por el artículo 12;



- f) los tests de estrés que se realicen a la entidad y examinen la solvencia de sus programas de bonos garantizados partan de supuestos y premisas significativas y se realicen de forma correcta en lo atinente a este programa, estando obligado a tal fin a colaborar con los supervisores pertinentes;
- g) el seguimiento de los riesgos y, en particular, el de mercado y el operativo se realiza acorde a las normas, a las políticas internas de la entidad y a lo que se informa a las autoridades y a los inversores; y
- h) se cumplen las obligaciones cuyo seguimiento se le atribuya reglamentariamente en relación con las previstas en las letras anteriores.

3. No obstante lo dispuesto en la letra a) del apartado anterior, la gestión del Registro de activos incluidos en el conjunto de cobertura será realizada por el propio emisor, una vez haya obtenido dicha conformidad por parte del órgano de control.

### **Artículo 31. Designación y control.**

1. La entidad emisora deberá contratar el desarrollo de las funciones de órgano externo de control señaladas en el artículo anterior con alguna sociedad mercantil con capacidad suficiente para desarrollar de forma adecuada dichas funciones.

Las sociedades que pretendan desarrollar las funciones de órgano externo de control deberán inscribirse en el correspondiente registro creado y gestionado al efecto por el Banco de España antes de iniciar su actividad. Para su inscripción la sociedad deberá acreditar que dispone de los recursos humanos y de la capacidad técnica y organizativa necesaria para el adecuado desarrollo de sus funciones.

2. Se producirá la caducidad del registro necesario para operar como órgano externo de control cuando dentro de los doce meses siguientes a su fecha de inscripción en el registro indicado en el apartado anterior, no se diere comienzo a las actividades específicas de órgano externo de control.

El Banco de España declarará expresamente la caducidad de acuerdo con el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

3. La entidad emisora no podrá designar como órgano externo de control a una sociedad que:

- a) haya prestado un servicio retribuido a la entidad emisora que supere el 30% de su facturación total en alguno de los [tres] años anteriores a la designación;
- b) haya realizado la auditoría de las cuentas anuales de la entidad emisora o de alguna de las entidades de su grupo vinculadas, en el sentido señalado en el artículo 42 del Código de Comercio, respecto de alguno de los [tres] ejercicios anteriores al de la designación;
- c) forme o haya formado parte del mismo grupo de la entidad emisora o del grupo de la sociedad a que se refiere la letra a) o la letra b) anteriores en los [tres] años anteriores a la designación.

4. La sociedad designada como órgano externo de control, ni ninguna de las sociedades de su grupo, podrá prestar a la entidad emisora otros servicios retribuidos distintos de los asociados a las funciones de órgano de control mientras el contrato esté vigente ni en los [dos] años siguientes a su finalización.

5. Alternativamente a lo previsto en los apartados anteriores, la entidad emisora podrá designar un órgano interno de control del conjunto de cobertura, como departamento específico dentro de su estructura, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:



- a) El responsable del órgano interno de control deberá ser nombrado o apartado del ejercicio de sus funciones por el consejo de administración de la entidad emisora y dependerá directamente del Presidente o del máximo responsable de la función de control interno de la entidad, en el ejercicio de su función supervisora;
- b) La entidad emisora debe diseñar, aprobar y aplicar los procedimientos y los mecanismos necesarios para que el órgano interno de control no pueda disponer de acceso a la información sobre el proceso de decisión crediticia de la entidad emisora;
- c) Las políticas y procedimientos en materia retributiva de la entidad emisora deben asegurar la autonomía en la adopción de decisiones y el cumplimiento de las funciones por parte del órgano interno de control del conjunto de cobertura, siempre en interés de los inversores.

6. El Banco de España deberá autorizar la designación del órgano de control, externo o interno, que realice entidad emisora. El procedimiento de autorización tendrá como objetivo comprobar que el órgano de control cumple los criterios de independencia señalados en los apartados 3 y 4, en el caso de un órgano externo de control, o los requisitos previstos en el apartado 5, en el caso de un órgano interno de control.

### **Artículo 32. Régimen de funcionamiento**

1. El órgano de control tendrá derecho a obtener de cualquiera de los departamentos de la entidad emisora todos los datos o la información que precise para desempeñar adecuadamente sus funciones.
2. Los incumplimientos de las disposiciones legales o reglamentarias detectadas por el órgano de control deberán ser comunicadas de inmediato por el órgano de control al máximo responsable de la función de control interno de la entidad. El órgano de control dejará constancia de las comunicaciones efectuadas en cada momento y de su contenido, que estará a disposición del Banco de España para el ejercicio de las funciones previstas en la Sección 2ª. En todo caso, dichas comunicaciones serán trasladadas al Banco de España al final de cada ejercicio.
3. El órgano de control elaborará un informe semestral que trasladará al máximo responsable de la función de control interno que incluirá, en particular, las actividades concretas realizadas y sus resultados, así como la valoración sobre la aplicación de los criterios de elegibilidad de los activos y las propuestas de mejora que entienda conveniente. Estos informes estarán a disposición del Banco de España para el ejercicio de las funciones previstas en la Sección 2ª.
4. En caso de liquidación concursal o resolución de la entidad emisora, el órgano de control pondrá todos sus registros e información a disposición de la persona designada como administrador especial del procedimiento por parte del Banco de España y podrá continuar prestando funciones de apoyo técnico cuando así se determine por el administrador especial o el FROB.

## **SECCIÓN 2ª. SUPERVISIÓN PÚBLICA**

### **Artículo 33. Supervisión pública de los bonos garantizados.**

1. El Banco de España supervisará el cumplimiento de lo previsto en esta ley y su desarrollo reglamentario en toda emisión de bonos garantizados.



2. El Banco de España tendrá la facultad de obtener la información necesaria para evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ley y su desarrollo reglamentario, investigar posibles incumplimientos de esos requisitos e imponer sanciones administrativas.

3. La entidad emisora dejará constancia y conservará la documentación correspondiente a cada una de las operaciones que realice e información que afecte al programa de bonos garantizados. A tal fin, deberá contar con mecanismos y procedimientos que garanticen la constancia de dicha información, su conservación y su plena disponibilidad para el adecuado ejercicio de la función supervisora.

#### **Artículo 34. Autorización para los programas de bonos garantizados.**

1. La emisión de un programa de bonos garantizados requerirá la previa autorización administrativa por parte del Banco de España. Un programa de bonos garantizados podrá incluir varios conjuntos de cobertura en función de los tipos de activos usados como garantía.

2. La obtención de la autorización por parte de la entidad emisora requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) un programa de actividades adecuado en el que figure la emisión de bonos garantizados;
- b) políticas, procesos y métodos adecuados y orientados a la protección de los inversores para la aprobación, modificación, renovación y refinanciación de los préstamos incluidos en el conjunto de cobertura;
- c) la posesión por parte de la dirección y el personal dedicados al programa de bonos garantizados de cualificaciones y conocimientos adecuados en lo que respecta a la emisión de dichos bonos y a la administración de tal programa;
- d) una organización administrativa del conjunto de cobertura y una vigilancia de tal conjunto que cumpla los requisitos aplicables establecidos en la Sección 1ª.

#### **Artículo 35. Comunicación de información al Banco de España.**

1. Las entidades emisoras deberán proporcionar al Banco de España a requerimiento de este y, al menos, con carácter trimestral la información siguiente:

- a) la admisibilidad de los activos y los requisitos del conjunto de cobertura de conformidad con los artículos 9 a 27;
- b) la segregación de los activos de cobertura de conformidad con los artículos 6, 7 y 10;
- c) el funcionamiento del órgano de control del conjunto de cobertura de conformidad con los artículos 30, 31 y 32;
- d) los requisitos de cobertura de conformidad con los artículos 11 y 13.4;
- e) el colchón de liquidez del conjunto de cobertura de conformidad con el artículo 12 y la disposición transitoria segunda;
- f) las condiciones aplicables a las estructuras de vencimiento prorrogable del artículo 16;
- g) cualquier otra información que el Banco de España considere necesaria para el ejercicio de sus funciones de supervisión sobre los bonos garantizados.

2. Durante la tramitación de la liquidación concursal o la resolución de la entidad emisora, el Banco de España requerirá al administrador especial la información que deberá continuar recibiendo, su contenido y periodicidad, en el marco de lo previsto en los artículos 40, 41 y 42, con la finalidad de velar por la protección de los inversores.



### **Artículo 36. *Facultades de las autoridades competentes a efectos de la supervisión pública de los bonos garantizados***

1. El Banco de España estará facultado para realizar cuantas actividades de supervisión, investigación y sanción sean necesarias para desempeñar las funciones de supervisión pública de los bonos garantizados.

2. En particular, el Banco de España tendrá facultad para:

- a) conceder o denegar las autorizaciones con arreglo al artículo 34;
- b) examinar periódicamente el programa de bonos garantizados con el fin de evaluar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y su desarrollo;
- c) llevar a cabo inspecciones in situ y a distancia;
- d) imponer sanciones administrativas y otras medidas administrativas de conformidad con el Capítulo VII;
- e) adoptar y aplicar directrices, mediante circulares, en materia de supervisión de la emisión de bonos garantizados

### **Artículo 37. *Requerimiento de modificación del conjunto de cobertura.***

El Banco de España podrá requerir a una entidad para que modifique las políticas y procedimientos señalados en el artículo 8.3 o su aplicación, cuando considere que:

- a) la diversificación del riesgo en el conjunto de cobertura, en relación con su granularidad y concentración material, no queda lo suficientemente garantizada debido a los tipos de activos incluidos, o que
- b) el conjunto de cobertura no resulta lo suficientemente diversificado como para dotar de un alto nivel de protección a los inversores, en función de las características estructurales, de duración o de perfil de riesgo de los activos incluidos.

### **Artículo 38. *Requisitos de divulgación***

1. El Banco de España publicará en su página web la siguiente información:

- a) el texto de cuantas leyes, reglamentos, circulares y otras disposiciones administrativas de carácter general se adopten en relación con la emisión de bonos garantizados;
- b) la lista de entidades de crédito a las que se permite emitir bonos garantizados, así como los tipos de bonos previstos en el Capítulo IV de esta ley para los que dicha autorización es válida;
- c) la lista de bonos garantizados que estén autorizados para utilizar la denominación «Bono Garantizado Europeo» y la lista de bonos garantizados que estén autorizados para utilizar la denominación «Bono Garantizado Europeo (Premium)».

2. Tal información se actualizará para tener en cuenta cualquier cambio y deberá ser suficiente para permitir una comparación significativa de los planteamientos adoptados por las demás autoridades competentes de los Estados de la Unión Europea designadas en virtud del artículo 18.2 de la Directiva (UE) 2019/2162.

3. El Banco de España notificará anualmente a la Autoridad Bancaria Europea la lista de entidades de crédito a que se refiere el apartado 1, letra b), y las listas de bonos garantizados a que se refiere el apartado 1, letra c).



### **Artículo 39. Obligaciones de cooperación**

1. El Banco de España cooperará estrechamente con el juez de la liquidación concursal o con el FROB durante la tramitación del proceso concursal o la resolución de una entidad emisora de bonos garantizados.
2. El Banco de España comunicará, por iniciativa propia, cualquier información esencial a otras autoridades de Estados miembros de la Unión Europea designadas en virtud del artículo 18.2 de la Directiva (UE) 2019/2162. También deberán suministrar a tales autoridades toda la información pertinente que estas les soliciten, y cooperarán estrechamente con la Autoridad Bancaria Europea y con la Autoridad Europea de Valores y Mercados, a efectos de la presente Ley.
3. A efectos del presente artículo, la información se considerará esencial cuando pueda influir significativamente en la evaluación de la emisión de bonos garantizados en otro Estado miembro de la Unión Europea.

## **SECCIÓN 3ª. INVIABILIDAD DE LA ENTIDAD EMISORA**

### **Artículo 40. Designación y sustitución del administrador especial del conjunto de cobertura y coordinación**

1. El juez competente, en el caso de la liquidación concursal, o el FROB, en caso de resolución de la entidad emisora, nombrará un administrador especial de los activos incluidos en el conjunto de cobertura, entre los [cuatro] propuestos por el Banco de España, uno de los cuales podrá ser el órgano externo de control del conjunto de cobertura, que en todo caso mantendrá las funciones que le son propias.

El Banco de España podrá requerir al Juez competente o al FROB la sustitución del administrador especial cuando detecte un incumplimiento relevante de sus funciones en la gestión realizada, proponiendo un nuevo administrador.

2. El administrador especial tendrá como mandato continuar con el cumplimiento de las obligaciones asociadas a los bonos garantizados y la gestión del conjunto de cobertura hasta el vencimiento de aquellas, con el fin de proteger los intereses de los titulares de bonos garantizados.
3. El administrador especial se coordinará y suministrará la información necesaria al administrador concursal ordinario o al FROB para garantizar los intereses de todos los acreedores. También suministrará al Banco de España la información necesaria para el adecuado ejercicio de su función supervisora, conforme a lo previsto en el artículo 35.
4. El Banco de España cooperará con el administrador concursal, con el administrador especial y con el FROB a fin de velar por que se preserven los derechos e intereses de los tenedores de bonos garantizados.

### **Artículo 41. Funciones del administrador especial y retribución**

1. Serán funciones del administrador especial, en el marco de la normativa que resulte de aplicación, la realización las operaciones legales necesarias para la correcta administración del conjunto de cobertura, para la vigilancia permanente de la cobertura de los pasivos asociados a los bonos



garantizados, para la apertura de un procedimiento de recuperación o mantenimiento de los activos del conjunto de cobertura, siempre en interés de los tenedores de los bonos garantizados.

2. El administrador especial será el único competente para disponer de los activos integrados en el conjunto de cobertura, en ejecución y con sujeción a la valoración aprobada conforme al artículo 42.3. Con la única finalidad de satisfacer los derechos de los tenedores de los bonos garantizados y a las contrapartes de contratos de derivados que cumplan lo dispuesto en el artículo 13, el administrador especial podrá:

- a) disponer de los flujos económicos recibidos tanto de dichos activos como de su enajenación para el pago a los tenedores o para la compra y amortización de los bonos;
- b) utilizar la reserva de liquidez constituida;
- c) obtener financiación de terceros;
- d) pignorar los activos del conjunto de cobertura;
- e) realizar o ceder los activos; o
- e) instar la prórroga de los vencimientos.

3. El administrador especial podrá operar, previa autorización del Banco de España, al amparo de la autorización como entidad de crédito que éste posea y con sujeción a los mismos requisitos operativos.

4. El administrador especial será retribuido con cargo al conjunto de cobertura, conforme a criterios análogos a los aplicados al administrador concursal.

#### ***Artículo 42. Procedimiento a seguir con el programa de bonos garantizados durante la liquidación concursal o la resolución de la entidad emisora***

1. La declaración de la liquidación concursal o la resolución de la entidad emisora no producirá la aceleración automática de las obligaciones de pago asociadas a los bonos garantizados, ni afectará en forma alguna al cumplimiento de las obligaciones asociadas a los bonos emitidos o a la gestión de la conjunto de cobertura, que se realizará por un administrador especial designado por el juez de la liquidación concursal o al FROB, en su caso, conforme a lo previsto en el artículo 40.

2. La liquidación concursal de la entidad emisora se completará sin que los activos de la cartera de cobertura se integren en la masa, sin perjuicio del derecho de los acreedores de ésta a recibir la parte correspondiente del sobrante obtenido, en su caso, conforme a lo previsto en el apartado 4.

3. Dentro del mes siguiente a su designación, el administrador especial realizará una valoración prudente de la suficiencia del conjunto de cobertura para atender la totalidad de las obligaciones derivadas del programa o programas de bonos garantizados, que será aprobada por el juez de la liquidación concursal o el FROB.

4. Si, conforme a la valoración del administrador especial, los activos del conjunto de cobertura no fueran suficientes o fuera previsible que no vayan a serlo en un futuro próximo, para atender al pago regular de las obligaciones asociadas a los bonos garantizados, el juez de la liquidación o el FROB adoptará las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 11, integrando en el patrimonio separado señalado en el artículo 7.1 otros activos de la entidad emisora que resulten necesarios para dicha finalidad.



5. Una vez cumplido el programa de bonos garantizados en sus términos inicialmente establecidos, el administrador especial consignará en la Caja General de Depósitos el sobrante obtenido, en su caso, a disposición del órgano judicial de la liquidación concursal o del FROB.

## **CAPÍTULO VII.** ***Régimen sancionador***

### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 43. *Carácter de normas de ordenación y disciplina.***

Tendrán consideración de normas de ordenación y disciplina como las que se refiere el artículo 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, las disposiciones contenidas en esta ley y las normas que la desarrollen.

#### **Artículo 44. *Órganos competentes, procedimiento y prescripción.***

1. El régimen aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador, a la prescripción de las infracciones y las sanciones, a la concurrencia con procedimientos penales y a las medidas provisionales será el previsto en el Título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, así como el Real Decreto 2119/1993, de 3 diciembre, sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros.

El régimen de publicidad de las sanciones será el previsto en el artículo 115 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, salvo el plazo máximo de publicación de toda la información de las sanciones que será de un mínimo de cinco años y un máximo de diez años.

2. El Banco de España valorará razonadamente la posible incoación de un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo o autoridad administrativa en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa. Asimismo, el Consejo de Consumidores y Usuarios podrá solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador cuando, a su juicio, se ponga de manifiesto la prestación irregular de los servicios de tasación.

En el supuesto señalado en este apartado, antes de imponerse la sanción, informará el organismo o autoridad administrativa competente.

#### **Artículo 45. *Información de las sanciones a la Autoridad Bancaria Europea***

El Banco de España informará a la Autoridad Bancaria Europea, a la mayor brevedad posible, de todas las condenas penales firmes consecuencia de la comisión de un delito cuyo objeto traiga causa de la emisión y supervisión de los bonos garantizados y las sanciones administrativas impuestas en virtud de lo previsto en la Sección 2ª de este Capítulo, así como, en su caso, de los recursos interpuestos en relación con ellas y el resultado de los mismos.

### **SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES EN RELACIÓN CON LOS BONOS GARANTIZADOS**

#### **Artículo 46. *Clasificación de las infracciones***



Las infracciones aplicables en relación con los bonos garantizados se clasifican en muy graves, graves y leves.

#### **Artículo 47. Infracciones muy graves**

Constituyen infracciones muy graves:

- a) La obtención de un permiso para un programa de bonos garantizados mediante falsas declaraciones o por cualquier otro medio irregular;
- b) Dejar de cumplir las condiciones bajo las cuales se concedió el permiso para un programa de bonos garantizados;
- c) La emisión en España de bonos garantizados sin haber obtenido previamente autorización del Banco de España;
- d) La emisión de bonos garantizados que no cumplan los requisitos de doble recurso establecidos en esta ley;
- e) La emisión de bonos garantizados que no cumplan los requisitos de inmunidad al concurso establecidos en esta ley;
- f) La emisión de bonos garantizados que no estén garantizados con las clases de activos establecidos en esta ley;
- g) La emisión de bonos garantizados que estén garantizados por activos ubicados fuera de la Unión Europea, incumpliendo los requisitos establecidos en esta ley;
- h) el incumplimiento por una entidad de crédito que garantice bonos garantizados dentro de una estructura intragrupo de bonos garantizados agrupados de los requisitos establecidos en el artículo 14;
- i) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de las condiciones de financiación conjunta establecidas en el artículo 15;
- j) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos en materia de composición del conjunto de cobertura establecidas en el artículo 8;
- k) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos relativos a los contratos de derivados en el conjunto de cobertura establecidos en el artículo 13;
- l) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos de llevanza del Registro especial del conjunto de cobertura, así como los requisitos de registro e identificación de los activos incluidos en el conjunto de cobertura establecidos en el artículo 10;
- m) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos previos que den lugar a una segregación de los activos de cobertura en caso de liquidación concursal o resolución de la entidad emisora, de conformidad con el artículo 7.1;
- n) la no comunicación o la facilitación incompleta o inexacta de forma reiterada o persistente por una entidad emisora de bonos garantizados de la información prevista en el artículo 20;
- ñ) la carencia, de forma reiterada o persistente, por una entidad emisora de bonos garantizados de un colchón de liquidez del conjunto de cobertura, en incumplimiento del artículo 12;
- o) el incumplimiento por una entidad de crédito que emita bonos garantizados con estructuras de vencimiento prorrogable de las condiciones establecidas en el artículo 16;
- p) la no comunicación o la facilitación de información incompleta o inexacta de forma reiterada o persistente por una entidad emisora de bonos garantizados, en incumplimiento del artículo 35;
- q) la operación de la que resulte una introducción o una salida de activos en el conjunto de cobertura sin la aprobación del órgano de control prevista en el artículo 30.2.b)
- r) incurrir en infracciones graves cuando durante los cinco años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta a la entidad emisora sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción.

#### **Artículo 48. Infracciones graves.**



Constituyen infracciones graves:

- a) la falta de políticas y procedimientos sobre composición de la cartera de cobertura a que se refiere el artículo 8.3,
- b) la no comunicación o la facilitación incompleta o inexacta de forma ocasional por una entidad emisora de bonos garantizados de la información prevista en el artículo 20;
- c) la carencia, de forma ocasional, por una entidad emisora de bonos garantizados de un colchón de liquidez del conjunto de cobertura, en incumplimiento del artículo 12;
- d) la no comunicación o la facilitación de información incompleta o inexacta de forma ocasional por una entidad emisora de bonos garantizados, en incumplimiento del artículo 35;
- e) el incumplimiento de la obligación de contratar un órgano externo de control con capacidad suficiente para el ejercicio de la función de control del conjunto de cobertura, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.1;
- f) la contratación de las funciones de órgano externo de control con quien no cumple los requisitos aplicables para el ejercicio de la función de control del conjunto de cobertura, de conformidad con lo previsto en los artículos 31.3 y 31.4;
- g) el incumplimiento de los requisitos aplicables al órgano interno de control para el ejercicio de la función de control del conjunto de cobertura, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.5;
- h) incurrir en infracciones leves, cuando durante los dos años anteriores a su comisión, hubiera sido impuesta a la entidad emisora sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción.

#### **Artículo 49. Infracciones leves.**

Constituyen infracciones leves el incumplimiento de preceptos de obligada observancia para las entidades de crédito comprendidos en esta ley y su desarrollo reglamentario que no constituyan infracción muy grave o grave conforme a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.

#### **Artículo 50. Sanciones.**

1. La comisión de las infracciones a que se refieren los artículos anteriores darán lugar a la imposición una o más de las sanciones previstas en el capítulo III del título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, y adicionalmente:

- a) se revocará la autorización para el programa de bonos garantizados en relación con el cual se hubiera cometido la infracción, si bien dicha revocación no producirá efectos respecto de los bonos garantizados ya emitidos;
- b) se requerirá a quien haya cometido la infracción para que ponga fin a su conducta y se abstenga de repetirla.

2. Al objeto de imponer el importe de las sanciones el Banco de España tendrá en cuenta, en su caso, todas las circunstancias siguientes:

- a) la gravedad y la duración del incumplimiento;
- b) el grado de responsabilidad de la persona física o jurídica responsable del incumplimiento;
- c) la solidez financiera de la persona física o jurídica responsable del incumplimiento, en particular en referencia a la cifra de negocios total de la persona jurídica o a los ingresos anuales de la persona física;
- d) la importancia de los beneficios obtenidos o las pérdidas evitadas por el incumplimiento por la persona física o jurídica responsable de este, en la medida en que puedan determinarse dichos beneficios o pérdidas;



- e) las pérdidas causadas a terceros por el incumplimiento, en la medida en que puedan determinarse dichas pérdidas;
- f) el nivel de cooperación de la persona física o jurídica responsable del incumplimiento con el Banco de España;
- g) cualesquiera incumplimientos anteriores de la persona física o jurídica responsable del incumplimiento;
- h) toda consecuencia sistémica real o potencial del incumplimiento.

### **SECCIÓN 3ª. INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD DE TASACIÓN**

#### **Artículo 51. Clasificación de las infracciones.**

Las infracciones aplicables en relación con la actividad de tasación se clasifican en muy graves, graves y leves.

#### **Artículo 52. Infracciones muy graves.**

Se considerarán infracciones muy graves:

- 1.<sup>a</sup> El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.
- 2.<sup>a</sup> El ejercicio de actividades ajenas a su objeto social legalmente determinado, salvo que tengan un carácter meramente ocasional o aislado.
- 3.<sup>a</sup> Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno, cuando a causa de tales deficiencias no quede asegurada la capacidad de la entidad para conocer la situación y condiciones del mercado inmobiliario en el que operen, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, su independencia profesional de accionistas o clientes, o el control de las obligaciones de secreto o incompatibilidades a que están sujetos los profesionales a su servicio.
- 4.<sup>a</sup> El incumplimiento por los firmantes de los informes de tasación de los requisitos de titulación profesional previstos reglamentariamente.
- 5.<sup>a</sup> La emisión de certificados o informes de tasación en cuyo contenido se aprecie de forma manifiesta:
  - a) La falta de veracidad en la valoración y, en particular, la falta de concordancia con los datos y pruebas obtenidos en la actividad de valoración efectuada.
  - b) La falta de prudencia valorativa cuando la emisión de dichos documentos se haga a efectos de valorar bienes aptos, ya sea para servir de garantía de créditos que formen o vayan a formar parte de la cobertura de títulos hipotecarios, ya sea para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras o del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones, o para cualquier otra finalidad en la que sea exigible la aplicación del principio de prudencia valorativa.



En todo caso, se presumirá la existencia de manifiesta falta de veracidad o, en su caso, de manifiesta falta de prudencia valorativa cuando, como consecuencia de las valoraciones reflejadas en alguno de dichos documentos, se genere la falsa apariencia de que una entidad de crédito, una entidad aseguradora, un fondo de pensiones, u otra entidad de naturaleza financiera cumplen las garantías financieras exigibles a las mismas.

6.<sup>a</sup> La resistencia, negativa u obstrucción a la labor inspectora del Banco de España, siempre que medie requerimiento expreso y por escrito al respecto.

7.<sup>a</sup> El incumplimiento de las normas de independencia recogidas en los reglamentos internos previstos en esta Ley.

8.<sup>a</sup> El poner en peligro la gestión sana y prudente de una sociedad de tasación mediante la influencia ejercida por el titular de una participación significativa, de conformidad con la regulación prevista reglamentariamente.

9.<sup>a</sup> El ejercicio de actividades de tasación por personas físicas o jurídicas sin estar homologadas. A dichas personas les será de aplicación lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 10/2014, de 26 de junio, con las adaptaciones que reglamentariamente se puedan establecer.

10.<sup>a</sup> La no aceptación por la entidad de crédito, incluso por aquella que disponga de servicio propio de tasación, de cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación, salvo que tenga un carácter meramente ocasional o aislado.

11.<sup>a</sup> Las infracciones graves, cuando durante los cinco años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

### **Artículo 53. Infracciones graves.**

Se consideran infracciones graves:

1.<sup>a</sup> El incumplimiento del requisito de capital mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, cuando no suponga infracción muy grave, así como las deficiencias que se aprecien en la póliza de seguro de responsabilidad civil, salvo que tengan carácter meramente ocasional o aislado o supongan exclusiones excepcionales de ciertos daños de acuerdo con las prácticas habituales en la cobertura aseguradora.

2.<sup>a</sup> Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, en los procedimientos de control interno, una vez haya transcurrido el plazo concedido para su subsanación por las autoridades competentes y siempre que ello no constituya infracción muy grave.

3.<sup>a</sup> La emisión de certificados de tasación que no sean conformes con el informe de tasación efectuado, salvo que tenga carácter meramente ocasional o aislado.

4.<sup>a</sup> La emisión de certificados o informes en cuyo contenido se aprecie:



a) La falta de veracidad y, en particular, la falta de concordancia con los datos y pruebas obtenidos en la actividad de valoración efectuada, así como los incumplimientos continuados de los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos en la normativa aplicable.

b) La falta de prudencia valorativa, cuando la emisión de dichos documentos se haga a efectos de valorar bienes aptos, ya sea para servir de garantía de créditos que formen o vayan a formar parte de la cobertura de títulos hipotecarios, ya sea para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras o del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones, o para cualquier otra finalidad en la que sea exigible la aplicación del principio de prudencia valorativa, salvo que dicha falta tenga carácter ocasional o aislado.

En ambos casos siempre que las conductas no constituyan infracción muy grave.

5.<sup>a</sup> Cualquier otro incumplimiento de las normas de tasación que pueda causar perjuicio económico a terceros o a la persona a la que se presta el servicio.

6.<sup>a</sup> La falta de remisión de los datos que deban ser suministrados al Banco de España, o su falta de veracidad cuando con ello se dificulte la apreciación de la actividad realizada por la entidad o su situación patrimonial u organizativa. A estos efectos, se entenderá que hay falta de remisión cuando esta no se produzca en el plazo concedido al efecto, por el órgano competente, al solicitar por escrito el cumplimiento de la obligación o reiterar el requerimiento.

7.<sup>a</sup> Los incumplimientos de los deberes de secreto profesional, independencia e incompatibilidad en el ejercicio de sus funciones que no den lugar a infracciones muy graves, salvo que tengan carácter meramente ocasional o aislado.

8.<sup>a</sup> La no aceptación por la entidad de crédito, incluso por aquella que disponga de servicio propio de tasación, de cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación, cuando tenga un carácter meramente ocasional o aislado.

9.<sup>a</sup> Las infracciones leves, cuando durante los dos años anteriores a su comisión, hubiera sido impuesta a los servicios y sociedades de tasación sanción firme por el mismo tipo de infracción.

#### **Artículo 54. Infracciones leves.**

Se considerarán infracciones leves las demás acciones y omisiones que supongan un incumplimiento de la normativa aplicable.

#### **Artículo 55. Sanciones.**

1. A las sociedades de tasación, a las entidades de crédito que prestan servicios de tasación, a sus administradores y directivos, así como a los profesionales homologados señalados en el artículo 19.1 les serán aplicables las sanciones previstas en la Ley 10/2014, de 26 de junio, con las siguientes modificaciones:

a) La sanción de revocación de la autorización se entenderá sustituida por la de pérdida definitiva de la homologación para prestar servicios de tasación.



- b) Por infracciones muy graves se podrá también imponer la sanción de suspensión de la homologación para prestar servicios de tasación entre uno y cinco años, y por infracciones graves la de suspensión de dicha homologación hasta un año.
- c) Las sanciones de inhabilitación se entenderán referidas a entidades de crédito, a sociedades de tasación y a los profesionales homologados señalados en el artículo 19.1.

#### **Disposición adicional primera. *Información sobre condenas penales.***

En caso de condena penal firme consecuencia de la comisión de un delito cuyo objeto traiga causa de la emisión y supervisión de los bonos garantizados, el juez o tribunal deberá remitir al Banco de España copia de los autos del proceso que no estuvieren protegidos por secreto de sumario, que el Banco de España presentará a la Autoridad Bancaria Europea.

#### **Disposición adicional segunda. *Participaciones hipotecarias.***

1. Las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito podrán hacer participar a terceros en todo o en parte de uno o varios préstamos o créditos hipotecarios de su cartera, mediante la emisión de títulos valores denominados participaciones hipotecarias.
2. Dicha participación podrá realizarse al comienzo o a lo largo de la vida del préstamo concedido. Pero el plazo de la participación no podrá ser superior al que reste por transcurrir para el vencimiento del préstamo o crédito hipotecario, ni el interés superior al establecido para éste.
3. El titular de la participación hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora, siempre que el incumplimiento de sus obligaciones no sea consecuencia de la falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa dicha persona. En este caso, el titular de la participación concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación y sin perjuicio de que la entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el cedido en la participación, cuando éste fuera inferior. El titular de la participación podrá compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución.
4. Si el acreedor hipotecario no instare la ejecución judicial dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. Las notificaciones pertinentes se harán fehacientemente.
5. En caso de liquidación concursal de la entidad emisora de la participación, el negocio de emisión de la participación sólo será impugnabile en caso de existencia de fraude en la constitución de gravamen, quedando en todo caso a salvo los derechos de terceros de buena fe.
6. El titular de la participación gozará de un derecho absoluto de separación.

#### **Disposición adicional tercera. *Certificados de transmisión de hipoteca.***

1. Las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito podrán hacer participar a terceros en todo o parte de uno o varios préstamos o créditos con garantía hipotecaria de su cartera, aunque estos préstamos o créditos no reúnan los requisitos establecidos en esta ley. Estos valores se denominarán «certificados de transmisión de hipoteca».

Las sucursales en España de entidades de crédito autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea podrán hacer participar a terceros en los préstamos y créditos con garantía hipotecaria



sobre inmuebles situados en España concedidos por ellas mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca, en los términos establecidos en esta disposición adicional.

2. No podrá hacerse participar a terceros mediante certificados de transmisión de hipoteca de los préstamos y créditos hipotecarios que resulten elegibles de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

3. No podrá hacerse participar a terceros mediante certificados de transmisión de hipoteca de los préstamos y créditos hipotecarios garantizados por inmuebles situados en otros países de la Unión Europea regulados en el artículo 6 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

4. No podrá hacerse participar a terceros mediante certificados de transmisión de hipoteca de los préstamos y créditos hipotecarios recogidos en el artículo 12.1.a), c), d) y f) del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

6. A estos certificados les serán de aplicación las normas que para las participaciones hipotecarias se establecen en la disposición adicional segunda.

**Disposición adicional cuarta. Régimen común a las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca.**

1. A efectos de la establecido en el último párrafo del apartado 8 del artículo 20 del Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca sólo se considerarán valores negociables cuando por su configuración jurídica propia y régimen de transmisión, sean susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en un mercado financiero.

2. La entidad emisora de las participaciones hipotecarias llevará un registro contable especial de los préstamos y créditos que sirven de garantía a las emisiones de participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca y, si existen, de los activos de sustitución inmovilizados para darles cobertura, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. Las cuentas anuales de la entidad emisora recogerán, en la forma que reglamentariamente se determine, los datos esenciales de dicho registro.

3. Se prohíbe la comercialización, distribución o venta de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca a clientes minoristas, entendiéndose por tales los previstos en el artículo 204 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

4. En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca.

**Disposición adicional quinta. Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

La emisión, transmisión y amortización de los bonos garantizados y participaciones hipotecarias regulados en esta ley, así como su reembolso, estarán exentos de las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones



Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

**Disposición adicional sexta. Instrumentos de movilización de créditos o préstamos garantizados con primera hipoteca mobiliaria o primera prenda sin desplazamiento.**

1. Las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito podrán emitir instrumentos de movilización de créditos o préstamos garantizados con primera hipoteca mobiliaria o primera prenda sin desplazamiento.
2. A los instrumentos emitidos de acuerdo con lo establecido en esta disposición les será de aplicación lo previsto en los artículos 5 a 8, 10 a 18, 21, 28, 29, 33 a 42, sin perjuicio de las especialidades que puedan establecerse reglamentariamente.
3. La relación entre los préstamos o créditos garantizados que sirven de garantía a los instrumentos regulados en esta disposición y el valor de tasación del bien que sirve de garantía no podrá exceder del 60 por ciento.

**Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los títulos emitidos con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.**

1. Las cédulas y bonos emitidos antes de la entrada en vigor de esta ley conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, en el artículo 34 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y el artículo 13 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, continuarán rigiéndose por dicha normativa hasta la entrada en vigor de esta ley. Posteriormente, el régimen jurídico de dichas cédulas y bonos será el previsto en esta ley y su desarrollo reglamentario.
2. Desde la publicación de esta ley hasta su entrada en vigor, las entidades emisoras de las cédulas y bonos señaladas en el apartado anterior desarrollarán las acciones necesarias para ejecutar respecto de dichos activos las obligaciones previstas en esta ley, salvo lo previsto en el artículo 34, y su desarrollo reglamentario. Tal exención de autorización administrativa para los programas de bonos garantizados aplicará únicamente a los bonos ya emitidos, debiendo obtenerse una nueva autorización para futuras emisiones.
3. Los tenedores de las cédulas y bonos previstas en el apartado 1 no tendrán acción alguna contra la entidad emisora para reclamar su vencimiento anticipado como consecuencia de esta modificación en el régimen legal.

**Disposición transitoria segunda. Adaptación del colchón de liquidez.**

Cuando las entidades emisoras de bonos garantizados estén sujetas a requisitos de liquidez establecidos en algún acto jurídico de la Unión Europea que ocasionen un solapamiento con el colchón de liquidez del conjunto de cobertura, no resultará de aplicación lo dispuesto sobre este último en el artículo 12 durante el período establecido en tal acto jurídico de la Unión Europea y hasta el momento de entrada en vigor de la modificación de dicho acto jurídico realizada para eliminar el solapamiento.

**Disposición derogatoria única**



Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley. En particular, se deroga:

- a) la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario;
- b) el artículo 13 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero;
- c) el apartado Dos de la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero;
- d) el artículo 34 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; y
- e) la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

### **Disposición final primera. *Modificación del Código Civil.***

El Código Civil queda modificado de la siguiente forma:

**Uno.** Se modifica el artículo 1922 que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 1922.

Con relación a determinados bienes muebles del deudor, gozan de preferencia:

- 1.º Los créditos por construcción, reparación, conservación o precio de venta de bienes muebles que estén en poder del deudor, hasta donde alcance el valor de los mismos.
- 2.º Los garantizados con prenda que se halle en poder del acreedor, sobre la cosa empeñada y hasta donde alcance su valor.
- 3.º Los garantizados con fianza de efectos o valores, constituida en establecimiento público o mercantil, sobre la fianza y por el valor de los efectos de la misma.
- 4.º Los créditos por transporte, sobre los efectos transportados, por el precio del mismo, gastos y derechos de conducción y conservación, hasta la entrega y durante treinta días después de ésta.
- 5.º Los de hospedaje, sobre los muebles del deudor existentes en la posada.
- 6.º Los créditos por semillas y gastos de cultivo y recolección anticipados al deudor, sobre los frutos de la cosecha para que sirvieron.
- 7.º Los créditos por alquileres y rentas de un año, sobre los bienes muebles del arrendatario existentes en la finca arrendada y sobre los frutos de la misma.
- 8.º Los créditos incorporados en los bonos garantizados, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos integrados en el conjunto de cobertura, conforme a la normativa reguladora de los bonos garantizados.**



Si los bienes muebles sobre que recae la preferencia hubieren sido sustraídos, el acreedor podrá reclamarlos de quien los tuviese, dentro del término de treinta días, contados desde que ocurrió la sustracción.”

**Dos.** Se modifica el artículo 1923 que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 1923.

Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:

1.º Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos.

2.º Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

3.º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.

4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

5.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.

**6.º Los créditos incorporados en los bonos garantizados, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios integrados en el conjunto de cobertura, conforme a la normativa de bonos garantizados.”**

**Disposición final segunda. *Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.***

La disposición 5ª del artículo 45.I.C) texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, queda modificado de la siguiente forma:

**“5.ª La Ley XX/2021, de bonos garantizados.”**

**Disposición final tercera. *Modificación del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera.***

Se introduce en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, una nueva disposición adicional cuarta, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional cuarta. Medidas de aplicación del Reglamento (UE) nº 260/2012 del Parlamento europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2012, por el que se establecen



requisitos técnicos y empresariales para las transferencias y los adeudos domiciliados en euros, y se modifica el Reglamento (CE) n.º 924/2009.

1. Se designa al Banco de España como autoridad competente responsable de garantizar el cumplimiento por los proveedores de servicios de pago del Reglamento (UE) n.º 260/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2012 por el que se establecen requisitos técnicos y empresariales para las transferencias y los adeudos domiciliados en euros, y se modifica el Reglamento (CE) n.º 924/2009.

2. Se designa al Banco de España como autoridad competente responsable de garantizar el cumplimiento del artículo 9 del Reglamento (UE) n.º 260/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2012, respecto de las empresas, empresarios o profesionales que actúen en desarrollo de su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión y no tengan la consideración de proveedor de servicios de pago y sean beneficiarios de una orden de pago cuyo ordenante sea otra empresa, empresario o profesional que actúe en desarrollo de su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión y no tenga la consideración de proveedor de servicios de pago.

3. En relación con los sujetos previstos en el apartado 2, el Banco de España podrá:

a) Solicitar la remisión, con la forma que éste establezca, de la información que entienda necesaria para el ejercicio de las funciones previstas en el apartado 2, así como, en su caso, emitir los oportunos requerimientos. En particular, en caso de denuncia o sospecha de algún incumplimiento, las empresas, empresarios o profesionales mencionadas en dicho apartado quedarán obligadas a poner a disposición del Banco de España cuantos libros, registros y documentos este considere precisos, incluidos los programas informáticos, ficheros y bases de datos, sea cual sea su soporte, físico o virtual.

b) Imponer sanciones por la comisión de las siguientes infracciones:

i) Muy graves:

1º. La negativa o resistencia a la actuación del Banco de España en el ejercicio de la función prevista en el apartado 2, siempre que medie requerimiento expreso y por escrito al respecto.

2º. Las infracciones graves cuando durante los cinco años anteriores a su comisión le hubiera sido impuesta al sujeto sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción.

Por la comisión de infracciones muy graves el Banco de España podrá imponer una multa, que deberá ser efectiva, proporcionada y disuasoria, que no podrá superar el 10% del importe neto anual de la cifra de negocios del sujeto sancionado.



Adicionalmente, el Banco de España podrá imponer como medida accesoria una amonestación pública con publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la identidad del infractor, la naturaleza de la infracción y la sanción impuesta.

ii) Graves:

1º. El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) nº 260/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2012, salvo que tenga carácter ocasional o aislado.

2º. La no remisión al Banco de España de los datos o documentos que deban serle remitidos o que el mismo requiera en el ejercicio de la función prevista en el apartado 2 o su remisión incompleta o inexacta. A los efectos de esta infracción, se entenderá también como falta de remisión, la remisión extemporánea fuera del plazo previsto en la norma correspondiente o del plazo concedido por el órgano competente al efectuar el requerimiento.

Por la comisión de infracciones graves el Banco de España podrá imponer una multa, que deberá ser efectiva, proporcionada y disuasoria, que no podrá superar el 5% del importe neto anual de la cifra de negocios del sujeto sancionado.

Adicionalmente, el Banco de España podrá imponer como medida accesoria una amonestación pública con publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la identidad del infractor, la naturaleza de la infracción y la sanción impuesta.

iii) Leves:

El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento (UE) nº 260/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2012, cuando dicho incumplimiento tenga carácter ocasional o aislado.

Por la comisión de infracciones leves el Banco de España podrá imponer una multa, que deberá ser efectiva, proporcionada y disuasoria, que no podrá superar el 1% del importe neto anual de la cifra de negocios del sujeto sancionado.

4. En relación con los sujetos previstos en el apartado 2, cuando el sujeto infractor sea una entidad sometida a la supervisión de la Comisión Nacional de los Mercados de Valores o la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, será preceptivo para la imposición de la correspondiente sanción por infracciones graves o muy graves, el informe del respectivo supervisor.

5. En relación con los sujetos previstos en el apartado 2, en lo no previsto en esta Disposición Adicional será de aplicación lo establecido en los artículos 90, 95, 103, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114 y 117 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, así como el Real Decreto 2119/1993, de 3 diciembre, sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros.



**Disposición final cuarta. *Modificación del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.***

Se da nueva redacción al artículo 578 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, con el siguiente tenor literal:

“Artículo 578. Régimen especial del concurso de acreedores.

1. En los concursos de entidades de crédito o entidades legalmente asimiladas a ellas, empresas de servicios de inversión y entidades aseguradoras, así como de entidades miembros de mercados oficiales de valores y entidades participantes en los sistemas de compensación y liquidación de valores, se aplicarán las especialidades que para el concurso de acreedores se hallen establecidas en su legislación específica.

2. Se considera legislación especial, a los efectos de la aplicación del apartado anterior, la contenida en las siguientes normas:

1.º La disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero.

2.º La Ley 13/1994, de 1 de junio, de autonomía del Banco de España, por lo que respecta al régimen aplicable a las garantías constituidas a favor del Banco de España, del Banco Central Europeo o de otros Bancos Centrales Nacionales de la Unión Europea, en el ejercicio de sus funciones.

3.º La disposición adicional tercera de la Ley 1/1999, de 5 de enero, reguladora de las entidades de capital-riesgo y de sus sociedades gestoras.

4.º La Ley 41/1999, de 12 de noviembre, sobre sistemas de pagos y de liquidación de valores.

5.º El texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre.

6.º La Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

7.º El texto refundido del Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre.

8.º El capítulo II del título I del Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

9.º La Ley 6/2005, de 22 de abril, sobre saneamiento y liquidación de las entidades de crédito.

10.º La Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

11.º El artículo 16.4 y la disposición adicional cuarta, punto 7, de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.



12.º La Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

13.º Los títulos VI y VII de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras.

14.º El texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y su normativa de desarrollo.

15.º El Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre.

16.º El Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva.

#### **17.º La Ley XX/2021, ... de bonos garantizados.**

3. Las normas legales enumeradas en el apartado anterior se aplicarán con el alcance subjetivo y objetivo previsto en las mismas a las operaciones o contratos que en ella se contemplan.”

#### **Disposición final quinta. Referencias normativas.**

Todas las disposiciones de desarrollo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario cuyo contenido no se oponga a lo previsto en esta ley mantendrán su vigencia y las referencias realizadas en otras leyes y en disposiciones reglamentarias a dicha ley se entenderán hechas a esta ley.

#### **Disposición final sexta. Título competencial**

Esta ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1. 6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

#### **Disposición final séptima. Incorporación de derecho de la Unión Europea**

Mediante esta ley se transpone la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE.

#### **Disposición final octava. Facultades de desarrollo**

1. El Gobierno podrá dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo de esta Ley. Igualmente, podrá modificar las disposiciones reglamentarias vigentes en relación con el régimen jurídico aplicable a las cédulas hipotecarias en el marco del artículo 24 y, en particular, las relativas a:



- a) Los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero. En ningún caso podrán ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública.
- b) Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60 por ciento entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80 por ciento, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60 por ciento. En todo caso se aplicará el límite máximo del 80 por ciento a los préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
- c) Las condiciones de la emisión de los títulos que se emitan con garantía hipotecaria sobre inmuebles en construcción.
- d) Las condiciones en las que se podría superar la relación del 80 por ciento entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada, sin exceder del 95 por ciento de dicho valor, mediante garantías adicionales prestadas por entidades aseguradoras o entidades de crédito.
- e) La forma en que se apreciará la equivalencia de las garantías reales que graven inmuebles situados en otros Estados miembros de la Unión Europea.

2. La persona titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital podrá regular:

- a) las normas generales sobre la tasación de los activos de garantía;
- b) la forma en que deba constar la tasación efectuada;
- c) el régimen de supervisión del cumplimiento de tales normas.

3. El Banco de España podrá desarrollar, mediante Circular:

- a) los criterios y la forma en la que el órgano de control del conjunto de cobertura cumple las funciones establecidas en el artículo 30, así como los criterios que aplicará para la comprobación del cumplimiento de estas funciones;
- b) el régimen de funcionamiento del órgano de control y de continuidad en el caso de liquidación concursal o resolución de la entidad emisora, conforme a lo previsto en el artículo 32.4;
- c) la metodología y el procedimiento de actualización de las valoraciones previstas en el artículo 19.3;
- d) los criterios empleados en los requerimientos de modificación de la composición del conjunto de cobertura en el marco de lo previsto en el artículo 37;
- e) reglas para el cálculo del interés a abonar en los bonos garantizados pendientes y de intereses a cobrar respecto de los activos de cobertura a que se refiere el artículo 11.5;
- f) los criterios empleados en la verificación de los requisitos necesarios para la obtención de la autorización señalada en el artículo 34.2
- g) la información adicional a la prevista en el artículo 35.1 que resulte necesaria para el adecuado ejercicio de sus funciones de supervisión sobre los bonos garantizados;
- h) el formato y el momento en el que debe ser suministrada la información prevista en el artículo 35.1, así como el contenido y periodicidad de la información específica que deba ser suministrada al Banco de España en caso de liquidación concursal o resolución de la entidad emisora.

#### **Disposición final novena. *Entrada en vigor***

La presente ley entrará en vigor el 1 de julio de 2022, salvo la disposición final tercera, que entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».