



## **Proyecto de Real Decreto XX/2019, de XX de XX, de desarrollo de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**

### I

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

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

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

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

### II

A todo lo anterior se suman las obligaciones en la materia que surgen del Derecho de la Unión Europea. La Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010, vino a regular determinados aspectos de este mercado. La misma ha sido recientemente transpuesta, de forma parcial, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Esta norma modificó la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, para dar solución a determinados solapamientos en su objeto.

Las principales aspectos que recoge la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se refieren, en primer lugar, a las normas de protección del prestatario relacionadas con la comercialización de los préstamos inmobiliarios, estableciendo la información básica que debe figurar en la publicidad de los préstamos, así como la que se debe proporcionar al prestatario antes, durante y después de la celebración del contrato y las obligaciones de evaluación de la solvencia. Por otro lado, regula dicha ley las normas de conducta que deben cumplir los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario, tales como requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal de los mismos y la



política de remuneración de los mismos. También recoge la ley los aspectos relacionados con la vida del contrato de préstamo o crédito inmobiliario tales como la forma y contenido de los mismos, o la regulación de los supuestos de vencimiento o reembolso anticipados. Junto a esto, se establece en un capítulo aparte el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas de crédito inmobiliario, en el que se regula el necesario registro de los mismos y su supervisión. Por último, se completa lo anterior con el necesario régimen sancionador.

En consecuencia, la necesidad de aprobación de este real decreto es doble. Por un lado, es preciso completar la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ya iniciada con la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Por otro, procede desarrollar los mandatos concretos que dicha Ley remite a la aprobación del Gobierno mediante real decreto.

### III

Este real decreto se centra, en primer lugar, en regular aquellos aspectos necesarios para la plena transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ante la urgencia derivada del procedimiento de infracción abierto por la Comisión Europea por la falta de trasposición en el plazo previsto por la citada Directiva. Este hecho explica el uso parcial de las habilitaciones contenidas en la ley, a aquellos aspectos imprescindibles para la plena transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. La urgencia en la tramitación es la que justifica, por tanto, posponer en el tiempo el ajuste de la normativa reglamentaria al contenido de la nueva ley.

De esta forma, por un lado, determina los requisitos mínimos que deberían cumplirse para la prestación de servicios de asesoramiento y que permitan, a su vez, el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente».

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

En segundo lugar, se desarrollan diversos aspectos que se consideran necesarios para garantizar los derechos reconocidos a los prestatarios en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

### IV

El presente real decreto se estructura en cuatro Capítulos, que contienen 13 artículos, y en una disposición adicional, una disposición derogatoria, y dos disposiciones finales.

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

El Capítulo II establece los requisitos para la prestación de servicios de asesoramiento. Para instaurar la confianza, es fundamental garantizar en el sector un elevado grado de equidad, honestidad y profesionalidad, una gestión adecuada de los conflictos de intereses, en especial los derivados de la remuneración, y exigir que se preste asesoramiento al servicio de los intereses de los consumidores.



Aunque la Ficha Europea de Información Normalizada que regula la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, debe ser personalizada y reflejar las preferencias manifestadas por el consumidor, el suministro de dicha información personalizada es diferente e independiente de la prestación de un servicio de asesoramiento.

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

El Capítulo IV desarrolla los medios telemáticos y el procedimiento de remisión al notario por el prestamista, el intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, de la documentación necesaria para dar cumplimiento al principio de transparencia material contenido en el artículo 15 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

El real decreto se completa con una disposición adicional, una derogatoria, y dos disposiciones finales.

La disposición adicional única determina el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil de los intermediarios de crédito, mediante una remisión al correspondiente Reglamento Delegado (UE) No 1125/2014, de la Comisión, de 19 de septiembre de 2014.

La disposición derogatoria única establece la derogación de las normas de igual o inferior rango que se opongan a este real decreto.

Por su parte, la disposición final primera establece el Título competencial, recogiendo la competencia estatal exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, así como de las bases de las obligaciones contractuales en materia de crédito.

Finalmente, la disposición final segunda establece la entrada en vigor del real decreto.

V

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

En aplicación de los principios de necesidad y eficacia, la norma persigue un interés general al adaptar la normativa reglamentaria a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, así como a la normativa comunitaria.



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

En aplicación del principio de transparencia, en el procedimiento de elaboración del presente real decreto se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se ha sometido al procedimiento de consulta pública previsto en el artículo 133.1 de esta Ley, posibilitando así la participación activa de los potenciales destinatarios. No obstante, dada la naturaleza de este real decreto, ha sido posteriormente declarada la urgencia la tramitación del mismo por el Consejo de Ministros.

Finalmente, se encuentra acreditado el principio de eficiencia, porque la iniciativa normativa no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias. Asimismo, el mandato de desarrollo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y de transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, se realiza con la mayor urgencia posible, lo que no hace sino redundar en su mayor eficiencia.

El presente real decreto se dicta en virtud de la habilitación para el desarrollo normativo que establece la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En su virtud, a propuesta conjunta de la Ministra de Justicia y de la Ministra de Economía y Empresa, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de....

#### DISPONGO:

#### CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

#### CAPÍTULO II. Actividad de asesoramiento.

Artículo 3. Servicios de asesoramiento.

Artículo 4. Servicios de asesoramiento independiente.

#### CAPÍTULO III. Obligaciones del prestamista.

##### Sección 1.<sup>a</sup> Registro de los prestamistas

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

##### Sección 2.<sup>a</sup> Información que debe facilitarse al prestatario durante la vigencia del préstamo

Artículo 6. Principios generales.

Artículo 7. Información periódica.

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

Artículo 9. Información a sucesores mortis causa.

Artículo 10. Requisitos de forma e información resaltada.



CAPÍTULO IV. Medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o su representante designado al notario

Artículo 11. Principios y requisitos técnicos.

Artículo 12. Obligatoriedad de uso por los notarios de los medios telemáticos.

Artículo 13. Procedimiento de remisión de documentación entre prestamista, *intermediario de crédito inmobiliario o su representante designado* y notario.

Disposición adicional única. Importe del seguro de responsabilidad civil de los intermediarios de crédito.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final primera. Título competencial.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

## CAPÍTULO I Disposiciones generales

### **Artículo 1.** *Objeto.*

Este real decreto tiene por objeto el desarrollo de aquellas habilitaciones al Gobierno incluidas en la Ley xx/2019, de xx de xx, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

### **Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones de este real decreto serán de aplicación a las actividades desarrolladas en relación con los contratos de préstamo inmobiliario incluidos en el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

## CAPÍTULO II Servicio de asesoramiento

### **Artículo 3.** *Servicios de asesoramiento*

1. El servicio de asesoramiento definido en el artículo 4.20 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, constituirá una actividad separada y distinta de las de concesión e intermediación de préstamos inmobiliarios, que será objeto de un contrato específico en el marco previsto en el artículo 19 dicha ley.

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

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

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

b) no incluir los vocablos “asesorar”, “asesor”, “asesoría”, “asesoramiento” o términos que en la práctica resulten análogos en la publicidad, en la información precontractual y en el contrato de



préstamo inmobiliario, salvo para indicar de forma clara y directa que ese servicio no se incluye entre los servicios que se prestan o van a prestarse.

4. El asesor que reciba retribución o cualquier forma de ventaja, directa o indirecta, de algún prestamista o de un tercero distinto de la persona asesorada, deberá señalar expresamente en el contrato de asesoramiento este hecho, la periodicidad con la que el asesor vaya a recibir la ventaja del prestamista o del tercero y su cuantía o, cuando no se hubiese pactado cuantía expresa, la fórmula o criterio empleado para determinarla.

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

1. Además de los requisitos establecidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y en este real decreto, quienes presten servicios de asesoramiento independiente deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) tener en cuenta un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado, y
- b) no percibir remuneración por esos servicios de asesoramiento de uno o varios prestamistas si el número de prestamistas que tienen en cuenta no representa una mayoría del mercado.

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

3. Además de lo previsto en el artículo 3.4, el asesor independiente notificará al asesorado la cuantía específica recibida del prestamista o del tercero cada vez que se produzca. No podrá trasladarse la percepción de la ventaja fuera del contrato.

### **CAPÍTULO III Obligaciones del prestamista**

#### **SECCIÓN 1.ª REGISTRO DE LOS PRESTAMISTAS**

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

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

- a) cuenten con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a que se refiere el artículo 35 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo; dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las reclamaciones de sus prestatarios, conforme a lo previsto en la disposición adicional primera y en la disposición transitoria quinta;
- b) hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma;
- c) dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.



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

- a) dispongan del nivel de conocimientos y competencia establecidos en el artículo 16 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo;
- b) posean reconocida honorabilidad comercial y profesional;

## *SECCIÓN 2.ª INFORMACIÓN QUE DEBE FACILITARSE AL PRESTATARIO DURANTE LA VIGENCIA DEL PRÉSTAMO*

### **Artículo 6.** *Principios generales.*

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

- a) reflejar de manera clara y fiel los términos en que se desarrolla el contrato de préstamo;
- b) no destacar ningún beneficio potencial del contrato de préstamo ocultando expresamente los riesgos inherentes al mismo;
- c) resultar suficiente para que el prestatario comprenda adecuadamente el contenido y los términos esenciales del contrato de préstamo sobre el que se traslada la información, y;
- d) no omitir ni desnaturalizar ninguna información relevante.

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

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

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

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

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

Cuando, conforme a lo previsto en el artículo 21.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, pueda modificarse el tipo de interés del contrato, el prestamista informará al cliente de dicha modificación con una antelación mínima de (quince) días antes de que esta se aplique. La información incluirá:

- a) la variación del coste total del préstamo que implica dicha modificación,
- b) el importe de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés,



c) los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste se modifica por haberse acordado contractualmente.

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

Los prestamistas inmobiliarios deberán facilitar la información que permita a los sucesores de un prestatario, una vez acreditada tal condición, conocer su situación patrimonial frente a aquél al tiempo del fallecimiento del causante.

#### **Artículo 10. Requisitos de forma e información resaltada.**

1. Toda comunicación enviada por el prestamista en el curso de la ejecución del contrato de préstamo se realizará en papel, formato electrónico o en otro soporte duradero, y estará redactada en términos fácilmente comprensibles, de manera claramente legible, en castellano o en cualquiera de las demás lenguas españolas oficiales de las respectivas Comunidades Autónomas en las que se preste el servicio o en cualquier otra lengua acordada entre las partes.

2. Respecto de todos o algunos de los tipos de comunicación a enviar por el prestamista en el curso de la ejecución del contrato de préstamo y con la finalidad de mejorar la comprensión y destacar a los clientes los elementos esenciales de la información recibida, la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa mediante orden o, con su habilitación expresa, el Banco de España podrá:

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

### CAPÍTULO IV

#### **Medios telemáticos para la remisión de documentación por el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o su representante designado al notario**

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

1. Los medios telemáticos seguros empleados quedarán sujetos a los siguientes principios:

- a) Deberán permitir al notario comprobar fehacientemente la fecha de remisión de los documentos firmados por el prestatario y de sus manifestaciones efectuadas al prestamista.
- b) Deberán posibilitar el acceso permanente y la descarga o extracción de la documentación necesaria, por todos los notarios, para preparar y autorizar el acta y la escritura a través de una sede electrónica, plataforma, aplicación o de cualquier otro modo. En consecuencia, además, deberán permitir al prestatario mediante la exhibición del documento de identidad expedido a tal fin por autoridad competente, elegir en cualquier momento al notario que proceda a autorizar el acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que será el mismo que, en su caso, proceda a autorizar la escritura de préstamo con garantía real inmobiliaria.
- c) Deberán poseer mecanismos de autenticación para garantizar la exclusividad de su uso y la identidad del usuario. Para garantizar su integridad, autenticidad y no repudio dichos mensajes deberán estar firmados con certificados electrónicos.
- d) Deberán permitir que quede trazabilidad de las comunicaciones y documentos intercambiados entre prestamista y notario.
- e) Deberán establecer medidas de seguridad proporcionales y suficientes que garanticen la privacidad de los datos personales de los prestatarios.





f) Deberán asegurar la interconexión entre todos los notarios, en garantía del derecho a la libre elección.

2. La plataforma o sistema informático que libremente decida utilizar cada prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o su representante designado deberá comunicarse con cada notario, a efectos de las comprobaciones, descarga, remisión de documentos y demás actuaciones previstas, cumpliendo lo ordenado en el art. 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, en su redacción vigente.

En consecuencia, cada notario en el ejercicio de su función pública deberá emitir, transmitir, comunicar y recibir la información a través del sistema telemático previsto en dicha norma, correspondiendo de acuerdo con la misma a la Dirección General de los Registros y del Notariado determinar si la plataforma utilizada por los notarios cumple con los requisitos técnicos exigidos, pudiendo mediante Instrucción ordenar su modificación, así como actualizar y modificar tales requisitos, y debiendo la misma, como mínimo, reunir los siguientes:

- a) Disponer de sistemas de prevención y detección de intrusos a nivel de plataforma.
- b) Disponer de capacidad de monitorización de eventos e información de seguridad (sistemas de Security Information and Event Management).
- c) Disponer de cifrado de copias de seguridad.
- d) Asegurar la interconexión entre todos los notarios, en garantía del derecho a la libre elección.
- e) Operar sin coste alguno para el prestamista, ni para el prestatario.

**Artículo 12.** *Obligatoriedad de uso por los notarios de los medios telemáticos.*

1. El notario en el ejercicio de las funciones atribuidas por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá recibir y remitir obligatoriamente la documentación a que se refiere aquella a través de los medios telemáticos que cumplan con los requisitos técnicos previstos anteriormente.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos de expedición de copia simple electrónica previstos en la normativa notarial, si el prestamista o el prestatario solicitara la remisión de copia simple electrónica del acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el notario deberá remitir obligatoriamente aquella a través de los medios telemáticos seguros previstos en este real decreto.

**Artículo 13.** *Procedimiento de remisión de documentación entre prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o su representante designado y notario.*

1. En garantía del derecho del consumidor a la libre elección del notario que haya de autorizar el acta de transparencia y la escritura pública de formalización del préstamo o crédito prevenidas en los artículos 15 y 22 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la documentación relativa a la información general, precontractual y personalizada que se relaciona y especifica en los apartados (a) a (g) del párrafo primero del artículo 14 de dicha ley, deberá ser remitida por el prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, a través de los medios telemáticos previstos en el artículo 11 de este real decreto en los términos siguientes:

- a) El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado remitirá la información precontractual exigida por la Ley, incorporando mediante campos estructurados la relativa a la identidad de todos los prestamistas y del tipo de documentación precontractual remitida.



- b) El prestatario deberá comparecer, personalmente o debidamente representado de conformidad con el artículo 15.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, exhibiendo ante el notario de su elección un documento de identidad expedido a tal fin por autoridad competente.
- c) El notario a través de su correspondiente aplicación podrá obtener a través del medio telemático seguro utilizado la documentación remitida, debiendo comprobar el número de documento de identidad del prestatario, así como la validez y corrección de la información comunicada por el prestamista, intermediario de crédito o su representante designado.
- d) Si como consecuencia de esta actuación de control y validación el notario elegido constatará la concurrencia de errores o carencias en materia de identificación o de información, deberá comunicar esta incidencia al prestamista, intermediario de crédito o su representante designado para su subsanación a través del medio telemático usado, no iniciándose el plazo de diez naturales a que se refiere el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hasta que la incidencia quede subsanada.
- e) El notario elegido, validará nuevamente la documentación remitida y comprobará si se ha producido su subsanación.
- f) Validada la información, el notario elegido concertará una cita con el prestatario y previo el preceptivo asesoramiento imparcial redactará y autorizará el acta de transparencia, notificando a través de medios telemáticos seguros al prestamista, intermediario de crédito o su representante designado el resultado positivo o negativo del acta.
- g) Si el resultado fuera positiva le remitirá, en su caso, fecha y hora acordada entre el prestatario y el notario para el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Tratándose de un acta de contenido negativo, el notario comunicará extractadamente sus circunstancias y reiterará al prestamista, intermediario de crédito o su representante designado su derecho a obtener copia simple electrónica de la misma.

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

**Disposición adicional única.** *Importe del seguro de responsabilidad civil de los intermediarios de crédito.*

A efectos de lo previsto en el artículo 36.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el importe mínimo será el establecido en el Reglamento Delegado (UE) No 1125/2014, de la Comisión, de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable de que deben disponer los intermediarios de crédito.

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

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente real decreto.

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

Este real decreto se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 8.<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, procesal, hipotecaria, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*



---

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». De no encontrarse vigente aún la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la entrada en vigor será la establecida en dicha ley.