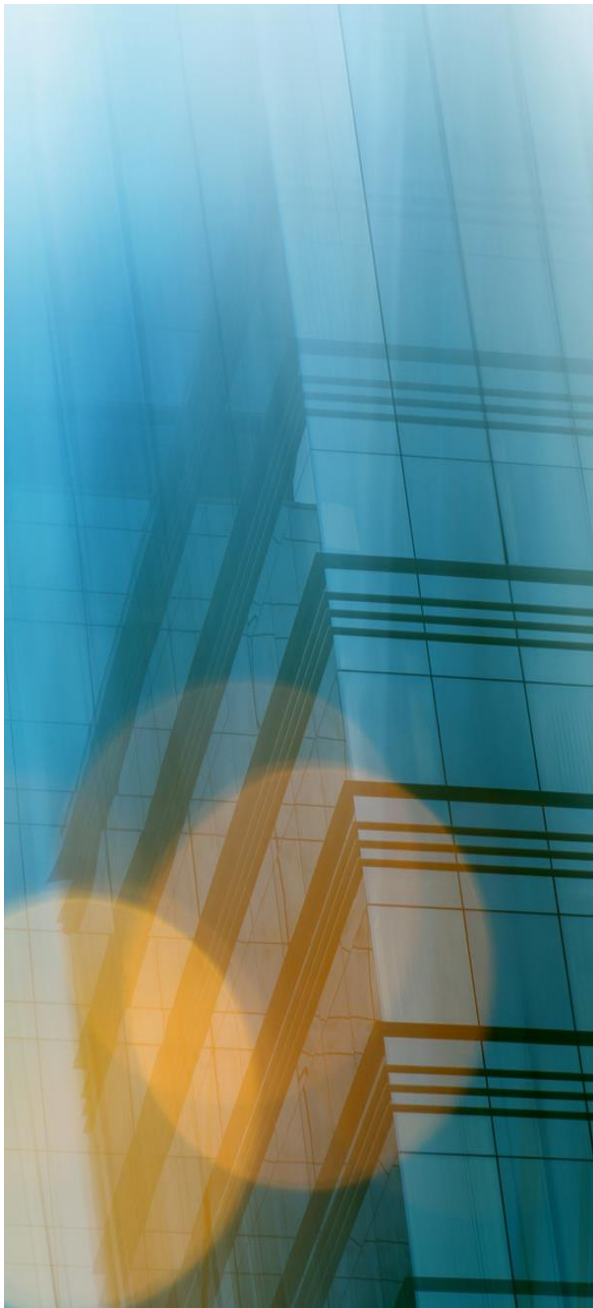


Inscripción de los cesionarios de carteras en el registro de entidades de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Interpretación del Banco de España.

Legal flash

Octubre 2019



- > La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (“LCCI”) establece, entre otros aspectos, la obligación de inscripción en un registro especial de los denominados intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados y “prestamistas inmobiliarios” (“PI”).
- > La LCCI incorpora asimismo como novedad un régimen de supervisión por el Banco de España para los citados sujetos.
- > En este contexto, el Banco de España interpreta que deben inscribirse en el registro, en tanto que prestamistas, no solo las entidades dedicadas a la concesión de préstamos inmobiliarios, sino también los adquirentes (cesionarios) de carteras de préstamos. Deben inscribirse también las entidades extranjeras cuando operen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios.
- > El plazo para solicitar la inscripción de los PI e intermediarios de crédito inmobiliario (y sus representantes designados) que a la entrada en vigor de la LCCI vinieran realizando las actividades objetivo de la norma finaliza el 16 de diciembre de 2019.
- > La interpretación de Banco de España se recoge en un *documento de preguntas frecuentes sobre las solicitudes de registro de intermediarios de crédito inmobiliario y PI, publicado por el Banco de España el pasado 4 de septiembre* (la “Guía”).



Antecedentes

La LCCI resulta de aplicación a los contratos de préstamo o crédito concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial, o bien
- La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, fiador o garante sea un consumidor.

Una novedad importante de la LCCI es que los PI, intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados deben inscribirse en uno de los registros señalados en la propia LCCI. Esta obligación de inscripción ha sido objeto de desarrollo reglamentario por el *Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera*.

El registro estará a cargo del Banco de España cuando los PI, intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados operen o vayan a operar con prestatarios domiciliados en más de una Comunidad Autónoma o, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario, cualquiera que sea el ámbito geográfico en el que vayan a desarrollar su actividad, cuando operen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios. En cambio, cuando los PI, intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados operen exclusivamente en el ámbito territorial de una Comunidad Autónoma, la entidad deberá inscribirse en el registro designado en el marco de 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* (salvo que se trate de intermediarios extranjeros que operen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios, que deberán inscribirse en el registro de Banco de España en cualquier caso).

La Guía publicada por Banco de España tiene por finalidad resolver dudas para facilitar y agilizar los trámites de solicitud de la inscripción en su registro, si bien entendemos que las respuestas serán de utilidad también para aquellas entidades que deban inscribirse en registros de ámbito autonómico.



Aclaraciones de Banco de España sobre el deber de inscripción de cesionarios de carteras

La Guía prevé que deben inscribirse en el registro de PI las personas jurídicas que, de manera profesional, realicen la actividad de concesión o gestión de los préstamos incluidos en el ámbito de aplicación de la LCCI.

Esto incluye, según el Banco de España, a los cesionarios de carteras de préstamos, ya que el adquirente es, como nuevo prestamista, el responsable de que se cumplan las obligaciones de la LCCI respecto del prestatario, con independencia de que se delegue la gestión (cumplimiento) de estas obligaciones en un tercero o incluso de que se acuerde que la gestión la siga llevando a cabo el prestamista inicial.

Por otra parte, el Banco de España aclara en la Guía que la falta de inscripción del PI afecta a la eficacia de las garantías de los préstamos inmobiliarios, ya que el Registrador denegará la inscripción de las hipotecas en garantía de préstamos concedidos por PI no inscritos.

No obstante, el Banco de España recuerda que están exentas de la obligación de registro, puesto que ya están inscritas en los registros administrativos pertinentes, las entidades de crédito (las previstas *Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de servicios de inversión*) y las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras o que operen en régimen de libre prestación de servicios, o los establecimientos financieros de crédito (regulados en *la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial*).

El Banco de España reitera que, tal y como establece la Disposición Transitoria Segunda de la LCCI, los PI e intermediarios de crédito inmobiliario (y sus representantes designados) que a la entrada en vigor de la ley vinieran realizando las actividades objeto de la norma, tendrán un plazo de 6 meses para solicitar su reconocimiento. Este plazo finaliza el 16 de diciembre de 2019.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2019 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.