

**Directrices por las que se modifican las Directrices EBA/GL/2015/12
sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias**

(EBA/GL/2024/10)

Estas Directrices de la Autoridad Bancaria Europea (EBA por sus siglas en inglés) van dirigidas a las autoridades competentes según se definen en el artículo 4, apartado 2 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 que también son autoridades competentes según la definición del artículo 4, punto 22, de la Directiva 2014/17/UE, y a las entidades financieras según la definición recogida en el artículo 4, apartado 1 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, que son prestamistas según la definición del artículo 4, punto 2, de la Directiva 2014/17/UE.

La EBA publicó la versión en inglés de las mismas el 28 de junio de 2024, y la traducción al español el 22 de agosto de 2024. Se aplicarán a partir del 22 de octubre de 2024.

Las Directrices modifican las Directrices EBA/GL/2015/12 sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias, que tienen por objeto desarrollar los principios generales que deben regir la actuación de los prestamistas cuando un cliente se encuentre en dificultades para hacer frente a los pagos del préstamo concedido, establecidos en el artículo 28 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 (MCD, por sus siglas en inglés).

En concreto, además de otros ajustes menores, se suprime la directriz 4, que ahondaba en las medidas necesarias para la reestructuración o refinanciación de la deuda, pues su contenido ha quedado recogido de manera casi íntegra en el artículo 28 de MCD, tras la modificación introducida por la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2021, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos (CSD, por sus siglas en inglés).

La Comisión Ejecutiva del Banco de España, en su calidad de autoridad competente de la supervisión de las entidades de crédito, de los establecimientos financieros de crédito, y de los prestamistas inmobiliarios que operen en más de una Comunidad Autónoma adoptó estas Directrices como propias el 21 de octubre de 2024.

Estas Directrices no serán aplicables al Instituto de Crédito Oficial.

EBA/GL/2024/10

28 de junio de 2024

Directrices por las que se modifican las Directrices EBA/GL/2015/12 sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias

Sección 1 – Obligaciones de cumplimiento y de notificación

Rango jurídico de las presentes directrices

1. El presente documento contiene directrices emitidas en virtud del artículo 16 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010¹. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes y las entidades financieras harán todo lo posible para atenerse a ellas.
2. En las directrices se expone el punto de vista de la ABE sobre las prácticas de supervisión más adecuadas en el marco del Sistema Europeo de Supervisión Financiera o sobre cómo debería aplicarse el Derecho de la Unión en un determinado ámbito. Las autoridades competentes definidas en el artículo 4, apartado 2, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 a las que sean de aplicación las directrices deberían cumplirlas incorporándolas a sus prácticas de la forma más apropiada (modificando, por ejemplo, su marco jurídico o sus procedimientos de supervisión), incluso en aquellos casos en los que las directrices vayan dirigidas principalmente a las entidades.

Requisitos de notificación

3. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes deberán notificar a la ABE, a más tardar el 21.10.2024, si cumplen o se proponen cumplir estas directrices indicando, en caso negativo, los motivos para no cumplirlas. A falta de notificación en dicho plazo, la ABE considerará que las autoridades competentes no las cumplen. Las notificaciones se presentarán remitiendo el modelo que se encuentra disponible en el sitio web de la ABE a compliance@eba.europa.eu, con la referencia «EBA/GL/2024/10». Las notificaciones serán presentadas por personas debidamente facultadas para comunicar el cumplimiento en nombre de las respectivas autoridades competentes. Cualquier cambio en la situación de cumplimiento de las Directrices deberá notificarse igualmente a la ABE.
4. Las notificaciones se publicarán en el sitio web de la ABE, tal y como contempla el artículo 16, apartado 3.

¹ Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión (DO L 331 de 15.12.2010, pp. 12-47).

Sección 2 - Destinatarios

Destinatarios

5. Estas Directrices van dirigidas a:

- (a) las autoridades competentes según la definición recogida en el artículo 4, apartado 2, del Reglamento (UE) nº 1093/2010 (autoridad miembro de la ABE), que también son autoridades competentes según la definición del artículo 4, punto 22, de la Directiva 2014/17/UE, y
- (b) también van dirigidas a las entidades financieras según la definición recogida en el artículo 4, apartado 1, del Reglamento (UE) nº 1093/2010, que son prestamistas según la definición del artículo 4, punto 2, de la Directiva 2014/17/UE.

Sección 3 – Aplicación

Fecha de aplicación

6. Estas directrices se aplican a partir del 22.10.2024.

Sección 4 - Modificaciones

7. Las Directrices EBA/GL/2015/12 se modifican en los siguientes términos:

- (a) Se suprimen el apartado 7 y su título «Destinatarios de los requisitos de información».
- (b) Se suprimen el apartado 9 y su título «Externalización».
- (c) Se suprime la directriz 4.
- (d) La directriz 5 queda modificada como sigue:

«El prestamista documentará las razones por las que la posibilidad o posibilidades de medidas de reestructuración o refinanciación ofrecidas al consumidor de conformidad con el artículo 28, apartado 1, de la Directiva de créditos hipotecarios son adecuadas a sus circunstancias personales y creará y conservará los registros adecuados sobre sus relaciones con aquellos consumidores que se encuentren en dificultades para atender los pagos durante un período de tiempo razonable.»

(e) Se inserta la siguiente directriz 6:

«Externalización

En los casos en que la actividad del prestamista se externalice total o parcialmente a terceros, los prestamistas que no sean ninguna de las entidades financieras a que se refieren los apartados 9 a 11 de las Directrices de la ABE sobre externalización (EBA/GL/2019/02) se asegurarán de que cumplen los requisitos establecidos en dichas Directrices, incluida la responsabilidad última de las entidades cuando externalizan².»

² Directrices de la ABE sobre externalización ([EBA/GL/2019/02](#)) que derogaron las directrices del CSBE sobre externalización de 14 de diciembre de 2004 con efecto a partir del 30 de septiembre de 2019.