

## DIRECTIVA 98/32/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO

de 22 de junio de 1998

por la que se modifica, en lo relativo en particular a las hipotecas, la Directiva 89/647/CEE del Consejo sobre el coeficiente de solvencia de las entidades de crédito

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y, en particular, las frases primera y tercera del apartado 2 de su artículo 57,

Vista la propuesta de la Comisión <sup>(1)</sup>,Visto el dictamen del Comité Económico y Social <sup>(2)</sup>,De conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 189 B del Tratado <sup>(3)</sup>,

- (1) Considerando que es oportuno dar el mismo trato a los valores garantizados por hipotecas que a los préstamos contemplados en el número 1 de la letra c) del apartado 1 del artículo 6 y en el apartado 4 del artículo 11 de la Directiva 89/647/CEE del Consejo <sup>(4)</sup>, cuando las autoridades competentes consideren que son equivalentes en cuanto al riesgo de crédito; que el mercado de la titulización está desarrollándose rápidamente; que, por lo tanto, es deseable que la Comisión examine el trato prudencial de los títulos respaldados por activos patrimoniales y presente, en el plazo de un año desde la adopción de la presente Directiva, unas propuestas de adaptación de la legislación actual con el fin de definir un adecuado trato prudencial de dichos títulos;
- (2) Considerando que el apartado 4 del artículo 11 de la Directiva 89/647/CEE establece una excepción, en determinadas condiciones, a lo dispuesto en el número 1 de la letra c) del apartado 1 del artículo 6 con respecto a cuatro Estados miembros y, en lo

que se refiere a la ponderación aplicable a los activos garantizados por hipotecas sobre oficinas y locales comerciales polivalentes; que dicha excepción expiró el 1 de enero de 1996;

- (3) Considerando que, cuando se adoptó la Directiva 89/647/CEE, la Comisión se comprometió a examinar la citada excepción para determinar si, a la vista de las conclusiones de tal examen y de la evolución internacional en este ámbito, y habida cuenta de la necesidad de evitar un falseamiento de la competencia, estaba justificado modificar dicha disposición, y presentar, en su caso, las oportunas propuestas; que los resultados del estudio de la referida disposición, pese a no ser plenamente concluyentes, ponen de manifiesto la inexistencia de diferencias significativas entre el porcentaje de pérdidas registrado en los Estados miembros beneficiarios de la excepción y el registrado en los que no se han beneficiado de ella; que, por consiguiente, dicha excepción puede hacerse extensiva, hasta el 31 de diciembre de 2006, a cuantos Estados miembros lo deseen;
- (4) Considerando que los bienes inmuebles hipotecados deben someterse a unos criterios de valoración rigurosos y que deben volver a tasarse periódicamente para adaptarlos a los cambios del mercado de la propiedad inmobiliaria de carácter comercial; que dichos inmuebles deben ser ocupados por su propietario o cedidos en régimen de arrendamiento por éste; que se excluyen de la mencionada disposición los préstamos para promoción inmobiliaria;
- (5) Considerando que la presente Directiva es el medio más adecuado para lograr los objetivos perseguidos y no excede de lo necesario para alcanzar estos objetivos,

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

*Artículo 1*

La Directiva 89/647/CEE quedará modificada como sigue:

- 1) En el punto 1 de la letra c) del apartado 1 del artículo 6 se añadirá el párrafo siguiente:

<sup>(1)</sup> DO C 114 de 19.4.1996, p. 9.<sup>(2)</sup> DO C 30 de 30.1.1997, p. 99.<sup>(3)</sup> Dictamen del Parlamento Europeo de 17 de septiembre de 1996 (DO C 320 de 28.10.1996, p. 26); Posición común del Consejo de 9 de marzo de 1998 (DO C 135 de 30.4.1998, p. 1) y Decisión del Parlamento Europeo de 30 de abril de 1998 (DO C 152 de 18.5.1998); Decisión del Consejo de 19 de mayo de 1998.<sup>(4)</sup> DO L 386 de 30.12.1989, p. 14; Directiva cuya última modificación la constituye la Directiva 96/10/CE (DO L 85 de 3.4.1996, p. 17).

«valores garantizados por hipotecas que puedan asimilarse a los préstamos contemplados en el párrafo primero o en el apartado 4 del artículo 11, cuando las autoridades competentes consideren que, habida cuenta del marco jurídico vigente en los distintos Estados miembros, son equivalentes en cuanto al riesgo de crédito. Sin perjuicio de los tipos de valores que puedan incluirse en este punto 1 y cumplir las condiciones correspondientes, los “valores garantizados por hipotecas” podrán incluir los instrumentos contemplados en las letras a) y b) del punto 1 de la sección B del anexo de la Directiva 93/22/CEE del Consejo, de 10 de mayo de 1993, relativa a los servicios de inversión en el ámbito de los valores negociables (\*). En particular, las autoridades competentes deberán cerciorarse de que:

- i) dichos valores estén total y directamente garantizados por un conjunto de créditos hipotecarios de la categoría especificada en el párrafo primero o en el apartado 4 del artículo 11, que sean perfectamente válidos en el momento de la creación de los valores garantizados por hipotecas;
- ii) un derecho aceptable de máxima prioridad sobre las partidas de activos hipotecados subyacentes esté en posesión, bien directamente de inversores en valores garantizados por hipotecas, bien, por cuenta de éstos, de un administrador fiduciario o un representante delegado, a prorrata de los valores que posean.

(\*) DO L 141 de 11.6.1993; Directiva cuya última modificación la constituye la Directiva 95/26/CE (DO L 168 de 18.7.1995, p. 7).».

- 2) El apartado 4 del artículo 11 se sustituirá por el texto siguiente:

«4. Hasta el 31 de diciembre de 2006, las autoridades competentes de los Estados miembros podrán autorizar a sus entidades de crédito a aplicar una ponderación de riesgo del 50 % a los préstamos que estén plena e íntegramente garantizados, a satisfacción suya, por hipotecas sobre oficinas y locales comerciales polivalentes situados en el territorio de aquellos Estados miembros que permitan una ponderación de riesgo del 50 %, con sujeción a las condiciones siguientes:

- i) el 50 % de la ponderación de riesgo se aplicará a la parte del préstamo que no exceda un límite calculado conforme a lo dispuesto en las letras a) o b) siguientes:
  - a) el 50 % del valor venal del inmueble de que se trate.

El valor venal del inmueble será calculado por dos tasadores independientes, que harán sendas tasaciones, independientes entre sí, en el momento en que se haga el préstamo. Éste deberá basarse en la más baja de las dos tasaciones.

El inmueble volverá a ser tasado al menos una vez al año por un único tasador.

Para los préstamos que no superen 1 millón de ecus y el 5 % de los fondos propios de la entidad de crédito, el inmueble volverá a ser tasado al menos una vez cada tres años por un único tasador;

- b) el más bajo de los valores siguientes: el 50 % del valor venal del inmueble o el 60 % del valor del crédito hipotecario, en aquellos Estados miembros que hayan fijado, en sus leyes o reglamentos, unos criterios rigurosos para la tasación del valor de los créditos hipotecarios.

Se entenderá por valor del crédito hipotecario el valor del inmueble determinado por un tasador que realice una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. Los elementos especulativos no se podrán tener en cuenta en la tasación del valor del crédito hipotecario. El valor del crédito hipotecario se documentará de manera clara y transparente.

Al menos cada tres años, o si el mercado acusa una baja de más del 10 %, se volverá a evaluar el valor del crédito hipotecario y, en particular, las hipótesis subyacentes relativas al desarrollo del mercado de que se trate.

Tanto en el caso a) como en el caso b), se entenderá por “valor venal” el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta;

- ii) la ponderación del riesgo del 100 % se aplicará a la parte del préstamo que supere los límites fijados en el inciso i);
- iii) el inmueble deberá ser ocupado o cedido en régimen de arrendamiento por su propietario.

Lo dispuesto en el párrafo primero no impedirá que las autoridades competentes de un Estado miembro que apliquen una ponderación más elevada en su territorio puedan permitir, en las condiciones definidas más arriba, la aplicación de una ponderación del 50 % a este tipo de préstamos en los territorios de aquellos Estados miembros que permitan una ponderación de los riesgos del 50 %.

Las autoridades competentes de los Estados miembros podrán autorizar a sus entidades de crédito a aplicar una ponderación de riesgo del 50 % a los préstamos pendientes en el 21 de julio de 2000, siempre que se cumplan las condiciones enumeradas en el presente apartado. En este caso, el inmueble será tasado conforme a los criterios de tasación fijados más arriba, a más tardar en el 21 de julio de 2003.

Para los préstamos concedidos antes del 31 de diciembre de 2006, la ponderación de riesgo del 50 % seguirá aplicándose hasta su vencimiento, cuando la entidad de crédito esté obligada a cumplir las condiciones del contrato.

Hasta el 31 de diciembre de 2006, las autoridades competentes de los Estados miembros podrán autorizar asimismo a sus entidades de crédito a aplicar una ponderación de riesgo del 50 % a la parte de los préstamos garantizada plenamente, a su satisfacción, mediante acciones de sociedades inmobiliarias finlandesas que operen de conformidad con la Ley finlandesa de sociedades inmobiliarias de 1991 o la legislación posterior equivalente, siempre que se cumplan las condiciones del presente apartado.

Los Estados miembros informarán a la Comisión de la forma en que apliquen el presente apartado.».

- 3) El apartado 5 del artículo 11 se sustituirá por el texto siguiente:

«5. Los Estados miembros podrán aplicar una ponderación del 50 % para las operaciones de arrendamiento inmobiliario con opción de compra realizadas antes del 31 de diciembre de 2006, referidas a bienes de utilización profesional situados en el país de la sede social y reguladas por las disposiciones legales que establezcan que el arrendador conserve la propiedad íntegra del objeto arrendado hasta que el arrendatario ejerza su opción de compra. Los Estados miembros informarán a la Comisión de la forma en que apliquen el presente apartado.».

#### Artículo 2

1. Los Estados miembros pondrán en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva a más tardar veinticuatro meses después de su entrada en vigor. Informarán de ello inmediatamente a la Comisión.

Cuando los Estados miembros adopten las citadas disposiciones, éstas incluirán una referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros adoptarán las modalidades de la mencionada referencia.

2. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión el texto de las disposiciones básicas de Derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva.

#### Artículo 3

La presente Directiva entrará en vigor el día de su publicación en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*.

#### Artículo 4

Los destinatarios de la presente Directiva serán los Estados miembros.

Hecho en Luxemburgo, el 22 de junio de 1998.

*Por el Parlamento Europeo*

*El Presidente*

J. M. GIL-ROBLES

*Por el Consejo*

*El Presidente*

J. CUNNINGHAM