

Yolanda Azanza y Santiago Bertola

## Modificaciones en el régimen de bonos garantizados

El Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el “**RDL 5/2023**”) ha modificado el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre (el “**RDL 24/2021**”), en lo que concierne a bonos garantizados. En particular, las modificaciones introducidas son las siguientes:

### 1. Definición de “sobregarantía voluntaria”

El nuevo artículo 10bis del RDL 24/2021 introducido por el RDL 5/2023 define la “sobregarantía voluntaria” como aquellos activos adscritos por la entidad emisora al conjunto de cobertura que excedan de los necesarios para cubrir la sobregarantía legal y, en su caso, la sobregarantía contractual.

Aunque la entidad emisora solo está obligada a cumplir con los niveles de sobregarantía legal y, en su caso, sobregarantía contractual a que se pueda comprometer, únicamente podrá disponer de los activos voluntariamente adscritos al conjunto de cobertura cuando así lo autorice el órgano de control del conjunto de cobertura y siempre que no se incumplan ninguno de los requisitos y límites legales o contractuales.

### 2. Reglas de valoración de los activos que forman parte del conjunto de cobertura

Se establecen nuevas reglas de valoración de los activos de cobertura. Así, anteriormente el RDL 24/2021 se remitía a las reglas contenidas en la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España (la “**Circular 4/2017**”). Tras la modificación, la valoración se realizará en función del tipo de activo: (a) los activos primarios y los depósitos a corto plazo en entidades de crédito, por su valor nominal; (b) los activos líquidos, conforme al Reglamento Delegado (UE) 2015/61 de la Comisión, de 10 de octubre de 2014; (c) las exposiciones a corto plazo frente a entidades de crédito y valores de renta fija, a valor de mercado; y (d) los instrumentos financieros derivados, de conformidad con la Circular 4/2017.

En cuanto a los principios generales para la valoración de los activos físicos, se distingue entre bienes inmuebles y activos físicos distintos de bienes inmuebles.

- *Bienes inmuebles*: la metodología y el proceso de valoración se realizará conforme a las reglas contenidas en la Circular 4/2017. El cambio fundamental frente al régimen anterior es la eliminación de la obligación de actualizar al menos anualmente la valoración del inmueble (sin perjuicio de las reglas de actualización previstas en la citada Circular 4/2017). En ningún caso se podrá reconocer un valor del inmueble hipotecado superior al que se obtuvo en la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 con ocasión de la concesión del préstamo o, en su caso, al inferior con el que se hubiera incluido al conjunto de cobertura.
- *Activos físicos distintos de bienes inmuebles*: la metodología de valoración deberá realizarse de acuerdo con las normas de valoración de general aceptación entre los expertos, que sean adecuadas para el activo físico de garantía en cuestión. En el momento de la inclusión en el conjunto de cobertura de préstamos garantizados por activos físicos de esta naturaleza se deberá proceder a la valoración de estos mediante un informe realizado por un experto independiente.

Una vez incluido el préstamo garantizado con el activo físico en el conjunto de cobertura, la entidad deberá verificar la existencia de indicios de caídas significativas con una frecuencia mínima de un año. Si como consecuencia de esa verificación se evidenciara una caída significativa, se deberá proceder a la actualización de la valoración mediante un informe realizado por un experto independiente.

### **3. Normas de gestión de entradas y salidas de préstamos del conjunto de cobertura**

---

El órgano de control del conjunto de cobertura es el encargado de autorizar las entradas y salidas del registro especial del conjunto de cobertura. El artículo 30.3 del RDL 24/2021 contemplaba tres supuestos para dar de baja activos o derechos incluidos en el conjunto de cobertura (vencimiento ordinario del préstamo, pérdida de elegibilidad del activo y sustitución del activo por otro), a los que se añaden dos nuevos supuestos, siempre a petición de la entidad emisora y con la autorización del órgano de control del conjunto de cobertura: (i) si como consecuencia de la amortización de bonos garantizados emitidos la cobertura excede de la sobregarantía legal o contractual; y (ii) si el nivel de sobregarantía es superior al mínimo exigido, legal o contractualmente, siempre que ello no suponga el incumplimiento de ninguno de los requisitos y límites exigidos a los activos de cobertura.

### **4. Modificaciones de préstamos afectos**

---

Como regla general, la “reestructuración” (en los términos previstos en el artículo 23.7 del RDL 24/2021) de los préstamos afectos a la emisión de bonos garantizados está sujeta a la autorización expresa del órgano de control del conjunto de cobertura. Como novedad, se permite a las entidades emisoras modificar las condiciones de los préstamos afectos, sin autorización expresa del órgano de control, cuando el origen sea una norma de obligado cumplimiento, aunque deberán dar cuenta individualizadamente, en el momento en que se lleven a efecto, al órgano de control del conjunto de cobertura, quien deberá verificar que, tras dichas modificaciones, no se incumple ninguno de los requisitos y límites exigidos a los activos de cobertura.

### **5. Reglas de actuación del administrador especial cuando los pasivos sean inferiores a los activos**

---

Se ha modificado una errata importante en el artículo 44.2 del RDL 24/2021 que establecía que se solicitaría la liquidación del patrimonio separado por el administrador especial si los activos fuesen “superiores” a los pasivos, lo que carecía de sentido tal y como adelantamos [aquí](#). Tras la modificación, se aclara que el escenario en que el administrador solicitará la liquidación del patrimonio separado es cuando el valor total de los activos sea inferior a los pasivos.

Se aclara también que, durante el periodo de liquidación, el patrimonio separado no tendrá que cumplir los requisitos de liquidez, sobregarantía, calidad crediticia, tamaño de las exposiciones, granularidad y diversificación.

### **6. Designación del órgano de control del conjunto de cobertura y régimen sancionador**

---

Conforme a la nueva redacción del artículo 31.5 del RDL 24/2021, una vez presentada la declaración responsable conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el Banco de España inscribirá al órgano de control del conjunto de cobertura en un registro específico (habiendo desaparecido la referencia a la autorización expresa por el Banco de España del mencionado artículo). No obstante, se ha mantenido

la redacción del artículo 36.2 del RDL 24/2021, que hace referencia a la facultad del Banco de España para conceder o denegar la autorización del órgano del control de acuerdo con el artículo 31, por lo que surgen dudas sobre la necesidad de aprobación expresa del órgano de control por el Banco de España.

En cualquier caso, el Banco de España supervisará y sancionará a los órganos externos de control del conjunto de cobertura. Y a este respecto los nuevos artículos 61 bis a 61 quater introducidos por el RDL 5/2023 regulan el régimen sancionador, las infracciones y sanciones en relación con la actividad del órgano externo de control del conjunto de cobertura.

## CONTACTOS



**Yolanda Azanza**  
Socia

yazanza@perezllorca.com  
T. +34 91 423 66 63



**Carlos Pérez Dávila**  
Socio

cperezdavila@perezllorca.com  
T. +34 91 432 51 00

[www.perezllorca.com](http://www.perezllorca.com) | Madrid | Barcelona | London | New York | Brussels | Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 12 de julio de 2023 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

YA DISPONIBLE | Nueva App Pérez-Llorca

