
EBA/GL/2015/11

19.08.2015

Directrices de la ABE

sobre la evaluación de solvencia

Índice

Sección 1 – Obligaciones de cumplimiento y de notificación	3
Sección 2 – Objeto, ámbito de aplicación y definiciones	4
Sección 3 – Aplicación	5
Sección 4 – Requisitos relativos a la evaluación de solvencia	6

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) nº 1093/2010¹. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) nº 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) nº 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) nº 1093/2010, las autoridades competentes deberán notificar a la ABE, a más tardar el 19.10.2015, 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/2015/11». 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) nº 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 nº 716/2009/CE y se deroga la Decisión nº 2009/78/CE de la Comisión, (DO L 331 de 15.12.2010, p. 12).

Sección 2 – Objeto, ámbito de aplicación y definiciones

Objeto y ámbito de aplicación

5. Las presentes directrices proporcionan información adicional sobre los requisitos establecidos en el artículo 18 y el artículo 20, apartado 1, de la Directiva 2014/17/UE² para evaluar la solvencia del consumidor en relación con los contratos de crédito que quedan incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 3 de la Directiva 2014/17/UE.

Destinatarios

Destinatarios de estas directrices

6. 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. Las directrices son de aplicación en la medida en que dichas autoridades hayan sido designadas competentes para garantizar la aplicación y observancia de las disposiciones de la Directiva 2014/17/UE a que se refieren estas directrices; 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.

Destinatarios de los requisitos de información

7. Con independencia de si una autoridad miembro de la ABE es destinataria de conformidad con el apartado 6, letra a), cuando un Estado miembro haya designado a más de una autoridad de acuerdo con el artículo 5 de la Directiva 2014/17/UE y una de ellas no sea una autoridad miembro de la ABE, la autoridad miembro de la ABE designada de acuerdo con dicho artículo deberá, sin perjuicio de los mecanismos nacionales adoptados de acuerdo con el artículo 5, apartado 3, de la Directiva de créditos hipotecarios:
 - a. informar sin demora a la otra autoridad designada de la existencia de estas directrices y su fecha de aplicación ;
 - b. solicitar por escrito a dicha autoridad que considere la aplicación de las directrices;

² 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) nº 1093/2010 (DO L 60 de 28.2.2014, p.34).

- c. solicitar por escrito a dicha autoridad que informe a la ABE o a la autoridad miembro de la ABE en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la letra a) si aplica o tiene intención de aplicar estas directrices; y
- d. cuando corresponda, enviar sin demora a la ABE la información recibida de conformidad con la letra c).

Definiciones

8. A menos que se indique lo contrario, los términos utilizados y definidos en la Directiva 2014/17/UE tienen idéntico significado en las directrices. Además, a efectos de las presentes directrices, se entenderá por:

Pago global final: el importe restante del principal vencido y exigible con el pago de la última cuota de un préstamo que no ha sido amortizado en su totalidad.

Externalización

9. En caso de que la actividad del prestamista se haya externalizado total o parcialmente a terceros o sea realizada por otra entidad de cualquier otra forma, los prestamistas garantizarán que, en dicho supuesto, cumplen los requisitos establecidos en las Directrices del CSBE sobre externalización³. Esto incluye, en particular, la Directriz 2 del CSBE, que establece que «la responsabilidad última de la adecuada gestión de los riesgos asociados con la externalización o las actividades externalizadas recae sobre la alta dirección de la entidad que externaliza».

Sección 3 – Aplicación

Fecha de aplicación

10. Las presentes directrices serán de aplicación a partir del 21 de marzo de 2016, excepto los requisitos de información referidos en el apartado 7, que serán de aplicación desde [fecha de publicación en los idiomas oficiales más 1 día].

³ Véase CSBE (2006), *Guidelines on outsourcing* (Directrices sobre externalización), en <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/104404/GL02OutsourcingGuidelines.pdf.pdf>

Sección 4 – Requisitos relativos a la evaluación de solvencia

Directriz 1: Comprobación de la renta del consumidor

- 1.1 En la verificación de las perspectivas de cumplimiento por el consumidor de las obligaciones derivadas de un contrato de crédito, según se establece en el artículo 18 de la Directiva 2014/17/UE, el prestamista realizará las consultas que resulten razonables y adoptará las medidas necesarias para verificar la capacidad de generación de ingresos del consumidor, su historial de ingresos y cualquier variación en el tiempo.
- 1.2 En el caso de los consumidores que trabajen por cuenta propia o que tengan ingresos estacionales o cualquier otra renta irregular, el acreedor realizará las consultas que resulten razonables y adoptará las medidas necesarias para verificar la información relativa a la capacidad del consumidor de cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de crédito, incluyendo su capacidad de generación de ingresos y comprobaciones con terceros que documenten dichos ingresos.

Directriz 2: Documentación y conservación de la información

- 2.1 El prestamista mantendrá documentación completa de la información utilizada para la autorización del crédito hipotecario, y conservará esta documentación durante, al menos, la vigencia del contrato de crédito.
- 2.2 El prestamista garantizará que las autoridades competentes tengan fácil acceso a un expediente en el que consten explicaciones adecuadas de las medidas adoptadas para la verificación de los ingresos. El expediente deberá documentar, al menos, el historial de ingresos recopilado para cada solicitante.

Directriz 3: Identificación y prevención de información falsa

- 3.1 Para la realización fidedigna de las evaluaciones de solvencia, el prestamista diseñará la documentación del préstamo de forma que ayude a identificar y a evitar el suministro de información falsa por parte del consumidor, el prestamista o un intermediario de crédito.

Directriz 4: Evaluación de la capacidad del consumidor de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de crédito

- 4.1 En la evaluación de la capacidad del consumidor de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de crédito, el prestamista tendrá en cuenta aquellos factores relevantes que puedan incidir en la capacidad del consumidor para hacer frente a sus obligaciones y sin que llegue a ocasionar dificultades excesivas ni -sobreendeudamiento. Entre estos factores se incluyen otras obligaciones de pago, sus tipos de interés y el capital vivo de dicha deuda; pruebas de cualquier pago no realizado; así como los impuestos y seguros directamente relacionados, cuando se conozcan.
- 4.2 El prestamista establecerá procedimientos adecuados para evaluar la capacidad del consumidor de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de crédito y mantener registros actualizados de dichos procedimientos. El prestamista revisará dichos procedimientos periódicamente.
- 4.3 Si la duración del préstamo se extiende hasta una fecha posterior a la edad de jubilación previsible del consumidor, el prestamista tendrá debidamente en cuenta la suficiencia de los ingresos probables del consumidor y su capacidad para seguir cumpliendo las obligaciones derivadas del contrato de crédito durante la jubilación.
- 4.4 El prestamista velará por que la capacidad del consumidor para cumplir las obligaciones derivadas del contrato de crédito no se base en la previsión de un aumento significativo de sus ingresos, a menos que la documentación arroje evidencia suficiente.

Directriz 5: Consideración de los gastos comprometidos y otros gastos no discrecionales del consumidor

- 5.1 En la evaluación de la capacidad del consumidor de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de crédito, el prestamista tendrá razonablemente en cuenta los gastos comprometidos y otros gastos no discrecionales, como las obligaciones reales del consumidor, incluyendo la justificación y consideración adecuadas de los gastos de subsistencia del consumidor.

Directriz 6: Consideración de posibles escenarios futuros negativos

- 6.1 En la evaluación de la capacidad del consumidor de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de crédito, el prestamista tendrá prudentemente en cuenta posibles escenarios futuros negativos, incluyendo, por ejemplo, una reducción de la renta en la jubilación; un aumento del tipo de interés de referencia en caso de créditos hipotecarios de interés variable; una amortización negativa; pagos globales finales, o pagos aplazados de principal o intereses.