crédito asumido con la contraparte en la operación se podrán considerar como garantías reales, de acuerdo con lo establecido en esta sección, el efectivo o los valores recibidos en dichas operaciones.

**NORMA CUADRAGÉSIMA TERCERA.**

Requisitos específicos de las coberturas basadas en garantías reales o instrumentos similares.

1. **Requisitos comunes de las garantías reales e instrumentos similares.**

   1. La utilización, a efectos de lo dispuesto en esta sección, de coberturas del riesgo de crédito basadas en garantías reales o instrumentos similares exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

      a) Que la garantía recaiga sobre alguno de los activos contemplados en la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA y, además, el grado de correlación entre su valor y la calidad crediticia del deudor sea reducido.

      b) Que los activos que constituyan la base de la garantía sean suficientemente líquidos y su valor a lo largo del tiempo suficientemente estable para ofrecer un grado adecuado de certeza en cuanto a la cobertura del riesgo de crédito obtenida, teniendo en cuenta el método utilizado para el cálculo de las exposiciones ponderadas por riesgo y el grado de reconocimiento permitido. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que cumplen dicha condición los valores representativos de deuda pública de los Estados miembros de la Unión Europea, así como aquellos otros valores que coticen en un mercado de valores reconocido oficialmente en España, de acuerdo con la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo, o en la Unión Europea o en terceros países, según su respectiva normativa de aplicación.

      c) Que la entidad de crédito acreedora se encuentre legitimada para instar la ejecución de la garantía, ya sea mediante la realización o la apropiación de los activos en que se base la cobertura, en los casos de impago, insolvencia o apertura de un procedimiento concursal o de liquidación administrativa del deudor, así como cuando concurra cualquier otro evento de crédito contemplado en los documentos en los que se instumente la operación. Cuando la insolvencia o situación concursal afecte, en su caso, a un depositario de la garantía real, la entidad deberá tener el derecho a instar el cambio de depositario o tomar el control de las garantías afectadas.

2. **Requisitos específicos de los acuerdos de compensación de operaciones de balance.**

   2. Los acuerdos de compensación de operaciones de balance a los que se refiere el apartado 1 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA sólo serán admisibles como técnicas de reducción del riesgo de crédito si, aparte de los establecidos en el apartado 1 anterior, se cumplen los siguientes requisitos:
a) Que los acuerdos sean jurídicamente válidos y eficaces en todas las jurisdicciones relevantes, incluso en los casos de apertura de procedimientos concursales o de liquidación administrativa.

b) Que la entidad de crédito acreedora sea capaz de determinar en todo momento los activos y pasivos sujetos al acuerdo de compensación.

c) Que la entidad de crédito acreedora supervise y controle los riesgos asociados a la resolución de la cobertura del riesgo de crédito.

d) Que la entidad de crédito acreedora supervise y controle sus principales exposiciones en términos netos.

3. Requisitos específicos de los acuerdos marco de compensación relativos a operaciones con compromiso de recompra, operaciones de préstamo de valores o de materias primas u otras operaciones vinculadas al mercado de capitales.

3. Los acuerdos marco de compensación a los que se refiere el apartado 2 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA sólo serán admisibles como técnicas de reducción del riesgo de crédito si, aparte de los establecidos en el apartado 1 anterior, se cumplen los siguientes requisitos:

a) Que los acuerdos sean jurídicamente válidos y eficaces en todas las jurisdicciones relevantes, incluso en los casos de apertura de procedimientos concursales o de liquidación administrativa. Para justificar el cumplimiento de este requisito, la entidad deberá contar, al menos, con un dictamen jurídico independiente debidamente fundamentado que permita concluir que, en caso de procedimiento judicial o administrativo, concursal o de otra naturaleza, los tribunales y autoridades administrativas competentes mantendrán la vigencia del acuerdo en sus propios términos, en virtud de:

i) La legislación del lugar en el que se encuentre constituida la contraparte y, si interviene una sucursal extranjera de la empresa, también de la legislación del territorio en que esté situada dicha sucursal.

ii) La legislación aplicable a las distintas operaciones incluidas en el acuerdo.

iii) La legislación aplicable a cualquier contrato o disposición necesarios para que surta efecto la compensación contractual.

b) Que los acuerdos establezcan el derecho a cancelar y liquidar oportunamente cualquier operación incluida en el acuerdo, en caso de impago o de apertura de un procedimiento concursal o de liquidación administrativa de la contraparte.

c) Que se disponga de procedimientos encaminados a garantizar que la eficacia y validez jurídica de cada acuerdo de compensación contractual serán revisadas a la luz de cualquier posible modificación de las normativas pertinentes.
d) Que se cumplan los requisitos exigidos en los apartados 4 y 5 siguientes para la utilización como técnica de reducción del riesgo de crédito de las garantías reales de naturaleza financiera conforme al Método amplio de valoración previsto para ese tipo de garantías en los apartados 22 a 52 de la NORMA CUADRAGÉSIMA SEXTA.

Los acuerdos que contengan alguna disposición que permita a la parte cumplidora realizar sólo pagos limitados, o que la legitimen para no hacer frente al importe neto que le correspondería pagar en caso de resultar deudora neta, no podrán ser utilizados como técnicas de reducción del riesgo de crédito a los efectos de esta sección.

4. Requisitos específicos de las garantías reales.

4.1 Requisitos específicos comunes de los activos admisibles.

4. Las garantías reales de naturaleza financiera descritas en los apartados 5 a 9 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA sólo serán admisibles como técnicas de reducción del riesgo de crédito si, aparte de los establecidos en el apartado 1 anterior, se cumplen los siguientes requisitos:

a) Baja correlación.

No deberá existir una correlación positiva elevada entre la calidad crediticia del deudor y el valor de la garantía real. En este sentido, no serán admisibles los valores emitidos por el propio deudor o por cualquier entidad de su grupo, a excepción de los bonos garantizados definidos en los apartados 36 y 37 de la NORMA DECIMOSEXTA, siempre que se hayan constituido como garantía de operaciones con compromiso de recompra.

b) Certeza jurídica.

Las entidades de crédito se asegurarán de que sus contratos de cobertura del riesgo de crédito reúnen todas las condiciones legalmente exigidas para su plena validez y eficacia. A estos efectos, contarán con un informe jurídico fundamentado y debidamente actualizado que confirme la aplicabilidad de los acuerdos sobre la garantía real en todas las jurisdicciones relevantes.

c) Requisitos operativos.

- Los acuerdos en los que se instrumenten las garantías reales deberán estar debidamente documentados, estableciendo un procedimiento claro y efectivo que permita la rápida ejecución de la garantía.

- Las entidades de crédito acreedoras emplearán procedimientos y procesos adecuados para el control de los riesgos derivados del uso de garantías reales de naturaleza financiera, incluidos los que se originen como consecuencia de una eventual reducción o extinción de la cobertura del riesgo de crédito, así como de los riesgos de valoración y concentración derivados del uso de esas garantías.
- Las entidades de crédito acreedoras adoptarán políticas y prácticas debidamente documentadas en relación con los distintos tipos de garantía real de naturaleza financiera que hayan sido aceptados y sus importes respectivos.

- Las entidades de crédito acreedoras calcularán el valor de mercado de la garantía real de naturaleza financiera y lo reevaluarán con una frecuencia mínima semestral, así como en todos los casos en que la entidad de crédito tenga motivos para considerar que se ha producido una disminución considerable de su valor de mercado.

- Cuando la garantía real de naturaleza financiera esté depositada en un tercero, las entidades de crédito acreedoras deberán adoptar las medidas oportunas para asegurar que éste la mantenga debidamente segregada de sus propios activos.

5. La utilización como técnica de reducción del riesgo de crédito de las garantías reales de naturaleza financiera, conforme al Método simple de valoración previsto para ese tipo de garantías en los apartados 18 a 21 de la NORMA CUADRAGÉSIMA SEXTA, exigirá, además del cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado anterior, que el vencimiento residual de la cobertura sea, al menos, equivalente al vencimiento residual de la exposición.

**4.2 Requisitos específicos de los derechos reales sobre inmuebles.**

6. A efectos de lo dispuesto en esta sección, los derechos reales sobre inmuebles, a los que se refieren los apartados 11 y 12 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA, deberán cumplir, además de los establecidos en dichos apartados, los siguientes requisitos:

a) Certeza jurídica.

Las hipotecas deberán ser jurídicamente válidas y eficaces en todas las jurisdicciones relevantes y deberán estar debidamente documentadas en su correspondiente tiempo y forma. En la constitución de los gravámenes se observarán todos los requisitos para su plena validez. El acuerdo de cobertura y el procedimiento jurídico en que se sustente deberán permitir a la entidad de crédito acreedora realizar el valor del bien hipotecado en un plazo razonable.

b) Valoración de los inmuebles.

Al inicio de la operación, la valoración del inmueble radicado en España deberá ser realizada por una entidad de tasación homologada, y de acuerdo con los requisitos establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. En el caso de los inmuebles radicados en otros países, la valoración corresponderá a las entidades o personas reconocidas en los respectivos países para llevar a cabo dichas valoraciones con fines hipotecarios.

Posteriormente, el valor del bien hipotecado será revisado con una frecuencia
mínima de un año, cuando se trate de inmuebles comerciales, y de tres años, en el caso de inmuebles residenciales. Esta revisión podrá realizarse mediante métodos estadísticos, salvo en el caso de inmuebles singulares o no susceptibles de producción repetida.

Adicionalmente, siempre que las condiciones del mercado u otras circunstancias indiquen que los precios pueden estar experimentando variaciones significativas con respecto a los precios generales del mercado que pudieran afectar a la reducción del riesgo de crédito conseguida mediante las garantías de derechos reales sobre inmuebles, se deberán efectuar valoraciones adicionales del conjunto de inmuebles vinculados a los préstamos afectados, por un tasador independiente que podrá utilizar procedimientos muestrales, salvo en el caso de inmuebles singulares o no susceptibles de producción repetida; el tasador deberá cumplir también los requisitos del primer párrafo de esta letra b).

Para los préstamos que superen los 3 millones de euros o el 5% de los recursos propios de la entidad de crédito, la valoración del bien hipotecado será revisada, al menos una vez cada tres años, por un tasador independiente; el tasador deberá cumplir también los requisitos del primer párrafo de esta letra b).

En las revisiones a que se refiere el párrafo precedente, no será necesaria la inspección ocular del inmueble cuando el valor del préstamo, a causa de su amortización, sea inferior al 50% del valor de la garantía en el caso de inmuebles residenciales, o al 40% en el caso de inmuebles comerciales.

c) Documentación.

Los tipos de inmuebles residenciales y comerciales aceptados por la entidad de crédito y sus políticas de préstamo al respecto, se documentarán con claridad.

d) Seguro.

El inmueble hipotecado deberá encontrarse debidamente asegurado contra incendios y otros daños, en la medida exigible por la legislación del mercado hipotecario, cuando se trate de inmuebles en España, o de forma equivalente en otras jurisdicciones, y la entidad de crédito dispondrá de procedimientos dirigidos a verificarlo.

4.3 Requisitos específicos de otros activos admisibles en el supuesto de aplicación del Método IRB.

a) Derechos de cobro.

7. Los derechos de cobro descritos en el apartado 13 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA sólo serán admisibles como garantía, a efectos de lo dispuesto en esta sección, si se cumplen los siguientes requisitos:

a) Certeza jurídica.
i) El mecanismo jurídico por el que se constituya la garantía deberá ser seguro y eficaz, de modo que quede asegurado que la entidad de crédito posea derechos incuestionables sobre los flujos de pagos correspondientes a los derechos de cobro que constituyan el objeto de dicha garantía.

ii) Las entidades de crédito acreedoras deberán adoptar todas las medidas necesarias para cumplir los requisitos exigibles en la jurisdicción correspondiente para la eventual ejecución de la garantía. El marco jurídico deberá permitir a la entidad de crédito obtener un gravamen preferente sobre los derechos de cobro.

iii) Las entidades de crédito deberán haber realizado una revisión suficiente de la legalidad aplicable para confirmar la validez y eficacia de los contratos relativos a los derechos de cobro en todas las jurisdicciones relevantes.

iv) Los contratos en los que se instrumenten los derechos de cobro deberán estar debidamente documentados, estableciendo un procedimiento claro y efectivo que permita, en su caso, la rápida ejecución de las garantías. Los procedimientos de las entidades de crédito garantizarán que se tengan en cuenta todas las condiciones requeridas en el ámbito jurídico para la declaración de incumplimiento del prestatario y la rápida ejecución de la garantía. En caso de dificultades financieras o de impago del prestatario, la entidad de crédito deberá estar facultada para enajenar o ceder los derechos de cobro a terceros sin el consentimiento de los deudores de dichos derechos.

b) Gestión de riesgos.

i) La entidad de crédito deberá contar con un procedimiento adecuado para determinar el riesgo de crédito asociado a los derechos de cobro. Dicho procedimiento incluirá, entre otros aspectos, el análisis del negocio del prestatario, del sector económico en el que opera y de su clientela.

Cuando la entidad de crédito utilice información facilitada por el prestatario para evaluar el riesgo de crédito de sus clientes, deberá examinar las prácticas crediticias del prestatario a fin de contrastar su fiabilidad.

ii) El margen entre el valor de la exposición y el valor de los derechos de cobro deberá reflejar todos los factores relevantes, incluidos el coste del cobro de los derechos, el grado de concentración de los procedentes de un único prestatario en el conjunto de la cartera de derechos de cobro de la entidad y el riesgo de concentración potencial con respecto a la totalidad de las exposiciones de la entidad de crédito cuando éste supere el riesgo controlado mediante la metodología general utilizada por la entidad de crédito.

La entidad deberá mantener un proceso de seguimiento continuo y adecuado para los derechos de cobro. Además, deberá examinar periódicamente el cumplimiento de los pactos incluidos en el préstamo y otros requisitos o restricciones legales y operacionales que puedan resultar aplicables.

iii) Los derechos de cobro pignorados por un prestatario estarán diversificados y
no presentarán una correlación indebida con dicho prestatario. En caso de que exista una correlación positiva sustancial, los riesgos derivados de este hecho se tendrán en cuenta al establecer los márgenes para el conjunto de los derechos de cobro.

iv) De conformidad con el apartado 13 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA, los derechos de cobro procedentes de terceros vinculados al prestatario, en los términos previstos en el apartado 1 de la NORMA CENTÉSIMA SEGUNDA, no serán admisibles como técnicas de reducción del riesgo.

v) La entidad de crédito deberá contar con un procedimiento documentado de cobro en situaciones de dificultad y disponer de los servicios necesarios para llevarlo a cabo, aun cuando la labor de cobro corresponda generalmente al prestatario.

b) Otras garantías reales.

8. Las otras garantías reales a las que se refieren los apartados 14 a 16 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA sólo serán admisibles como técnica de reducción del riesgo de crédito si, además de los requisitos previstos en dicho apartado, se cumplen los siguientes:

a) Los acuerdos en los que se instrumenten las garantías deberán ser jurídicamente válidos y eficaces en todas las jurisdicciones relevantes y permitir que la entidad de crédito pueda ejecutar la garantía en un plazo razonable.

b) Sólo serán admisibles, a los efectos de esta sección, los contratos que constituyan primeros gravámenes sobre el bien objeto de la garantía real. La entidad de crédito deberá, por tanto, tener prioridad sobre los flujos de pagos correspondientes a la garantía o a su realización.

c) El valor del bien que constituya el objeto de la garantía deberá ser revisado con una frecuencia mínima anual. Se efectuará una revisión más frecuente siempre que las condiciones del mercado indiquen que los precios puedan estar experimentando variaciones significativas que pudieran afectar a la reducción del riesgo de crédito conseguida mediante estas garantías reales.

d) El contrato de préstamo deberá incluir una descripción detallada de la garantía real, así como de la forma y frecuencia de la revisión de sus valoraciones.

e) Los tipos de garantías reales aceptados por la entidad de crédito acreedora, así como las políticas y prácticas relativas al importe de cada uno de ellos que resulte adecuado en función del importe de la exposición que se pretenda cubrir deberán estar debida y claramente documentados en las políticas y procedimientos crediticios internos.

f) Las políticas crediticias de la entidad de crédito acreedora en relación con la estructura de la operación incluirán los requisitos que debe cumplir la garantía real en función del importe de la exposición, de la capacidad para ejecutar sin demora la garantía, de la posibilidad de establecer un precio o un valor de mercado objetivos,
de la frecuencia con que dicho valor pueda obtenerse con facilidad -incluida una tasación o valoración profesional- y de la volatilidad o de un equivalente de la volatilidad del valor de la garantía.

g) Tanto la evaluación inicial como la reevaluación tendrán en cuenta en su totalidad cualquier obsolescencia o deterioro del bien objeto de la garantía real.

h) La entidad de crédito deberá tener derecho a examinar físicamente el bien objeto de la garantía. Dispondrá de políticas y procedimientos que contemplen el ejercicio de este derecho de inspección física.

i) La entidad de crédito deberá disponer de procedimientos que permitan verificar que el bien objeto de la garantía está asegurado adecuadamente contra posibles daños.

Se considerará que las garantías reales contempladas en el apartado 14 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA, cuyos contratos se hayan realizado y estén sometidos al marco jurídico español, cumplen los requisitos de orden legal establecidos en esta NORMA.

c) Arrendamiento financiero.

9. Las exposiciones derivadas de operaciones de arrendamiento financiero a las que se refiere el apartado 17 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA podrán tratarse como exposiciones garantizadas por el tipo de bien arrendado, si se cumplen los siguientes requisitos:

a) Los establecidos en los apartados 6 u 8 de esta NORMA, en función de cuál sea el tipo de bien arrendado, para la admisibilidad como técnica de reducción del riesgo de crédito de las garantías previstas en dichos apartados.

b) Que el arrendador lleve a cabo una gestión del riesgo adecuada y acorde con el uso que se dé al bien arrendado, su antigüedad y su obsolescencia prevista, incluida una revisión adecuada del valor de dicho bien.

c) Que exista un marco jurídico sólido que establezca la titularidad del arrendador sobre el bien arrendado y su capacidad para ejercer oportunamente sus derechos como propietario del mismo.

d) Que en la consideración de la reducción del riesgo de crédito se tenga en cuenta el diseño financiero de la operación y, particularmente, la posible diferencia positiva, actual o futura, entre el valor del importe sin amortizar y el valor de mercado del bien arrendado.

5. Requisitos específicos de los otros bienes y derechos utilizados como garantía real.

a) Depósitos de efectivo o instrumentos similares mantenidos en entidades de crédito distintas de la entidad de crédito acreedora.
10. Los depósitos de efectivo, los certificados de depósito y los instrumentos similares mantenidos en entidades de crédito distintas de la entidad de crédito acreedora, a los que se refiere la letra a) del apartado 18 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA, sólo serán admisibles como técnicas de reducción del riesgo de crédito si, además de los establecidos en el apartado 1 de esta NORMA, se cumplen los siguientes requisitos:

a) Que la pignoración de esos instrumentos en favor de la entidad de crédito acreedora sea jurídicamente válida y eficaz en todas las jurisdicciones relevantes.

b) Que se notifique a la entidad depositaria la pignoración del objeto de la garantía.

c) Que, en virtud de la notificación, la entidad depositaria únicamente pueda efectuar pagos a la entidad de crédito acreedora, salvo que ésta le autorice expresamente a realizar otros pagos a terceros.

d) Que la pignoración sea incondicional y que no pueda revocarse sin el consentimiento de la entidad de crédito acreedora.

b) Pólizas de seguro de vida pignoradas en favor de la entidad de crédito acreedora.

11. Las pólizas de seguro de vida afectas en garantía a favor de la entidad de crédito acreedora a las que se refiere la letra b) del apartado 18 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA sólo serán admisibles como técnicas de reducción del riesgo de crédito si, además de los establecidos en el apartado 1 de esta NORMA, se cumplen los siguientes requisitos:

a) Que la póliza de seguro de vida sea pignorada en favor de la entidad de crédito acreedora mediante un documento legalmente válido y eficaz en todas las jurisdicciones relevantes.

b) Que la pignoración se notifique a la empresa proveedora del seguro de vida, quedando ésta, en consecuencia, deslegitimada para pagar los importes debidos en virtud de la póliza sin el consentimiento de la entidad de crédito acreedora.

c) Que la empresa proveedora del seguro de vida declare el valor de rescate de la póliza y que este valor no pueda ser reducido por la entidad aseguradora, o, si así fuera, que se limite el valor de la póliza a efectos de cobertura al mínimo valor de rescate que pudiera llegar a fijar la entidad aseguradora. [31]

d) Que la entidad de crédito acreedora tenga derecho a cancelar la póliza y recibir el valor de rescate en caso de impago del prestatario.

e) Que la entidad de crédito prestatario deba ser informada de cualquier impago de la póliza en que incurra el titular de la misma.
f) Que la cobertura del riesgo de crédito se extienda hasta el vencimiento del préstamo. Si ello no resulta posible por concluir la cobertura de la póliza antes del vencimiento del préstamo, la entidad de crédito deberá garantizar que los flujos de efectivo derivados de la póliza de seguro le sirven de garantía hasta el vencimiento del contrato del préstamo.

g) Que no podrá reclamarse el valor de rescate sin el consentimiento de la entidad de crédito acreedora. [31]

h) Que el valor de rescate se pagará a la entidad acreedora a la mayor brevedad, cuando esta lo solicite. [31]

[31] Redactada la letra c) e incorporadas las letras g) y h) del apartado 11 por Circular 9/2010. de 22 de diciembre, norma única.

NORMA CUADRAGÉSIMA CUARTA.
Requisitos específicos de las coberturas basadas en garantías personales y derivados de crédito.

1. Requisitos comunes a las garantías personales y a los derivados de crédito.

1. La utilización, a efectos de lo dispuesto en esta sección, de coberturas del riesgo de crédito basadas en garantías personales y derivados de crédito exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el proveedor de cobertura y el instrumento de cobertura sea alguno de los previstos en las NORMAS CUADRAGÉSIMA y CUADRAGÉSIMA PRIMERA.

b) Que la cobertura sea directa, teniendo en cuenta, no obstante, lo señalado en el apartado 2 siguiente para el caso de las contragarantías de soberanos y de otras entidades del sector público.

c) Que el acuerdo de cobertura y su alcance sean jurídicamente válidos y eficaces en todas las jurisdicciones relevantes, de modo que ofrezca un grado de certeza adecuado en cuanto a la cobertura del riesgo de crédito obtenida, teniendo en cuenta el método utilizado para el cálculo de las exposiciones ponderadas por riesgo y el grado de reconocimiento permitido.

d) Que el acuerdo de cobertura no contenga cláusula alguna que:

i) Permita al proveedor de protección cancelar unilateralmente la cobertura o reducir el plazo de vencimiento de la misma.

ii) Incrementen el coste efectivo de la cobertura como resultado del deterioro de la