

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAP DE L'ESTAT

**3814** *Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.*

FELIPE VI

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.

Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono:

#### PREÀMBUL

##### I

La regulació dels contractes de crèdit immobiliari té un paper rellevant en l'estabilitat econòmica i és un instrument de cohesió social. El sistema hipotecari espanyol i, en particular, el règim de concessió de préstecs i crèdits amb garantia hipotecària immobiliària ha fet possible que nombroses famílies espanyoles puguin gaudir d'habitatges en propietat i que ho facin en una proporció superior a la de molts països del nostre entorn. Garantir un règim jurídic segur, àgil i eficaç que protegeixi aquest tipus d'operacions és una exigència que deriva no només de les obligacions que imposa el dret de la Unió Europea sinó dels beneficis indubtables que suposa per a l'economia d'un país. Tant la protecció de les transaccions com la seguretat jurídica generen crèdit per als individus, la qual cosa redunda en el creixement de l'economia. Així mateix, l'accés a la propietat consolida la llibertat i la responsabilitat dels individus com a ciutadans. En aquest procés l'accés al crèdit hipotecari és un element clau en l'èxit del règim de propietat d'Espanya.

##### II

A partir d'aquestes consideracions, aquesta Llei té com a objecte la transposició de la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014.

A més, vista l'experiència fins a la data, i amb l'objecte de la recuperació de la confiança dels prestataris, s'introdueixen previsions la finalitat de les quals és potenciar la seguretat jurídica, la transparència i la comprensió dels contractes i de les clàusules que els componen, així com l'equilibri just entre les parts.

La Directiva 2014/17/UE reconeix en el seu considerant (3) que «La crisi financera ha demostrat que el comportament irresponsable dels participants en el mercat pot socavar els fonaments del sistema financer, (...) i pot tenir conseqüències socials i econòmiques greus». En particular, la Directiva posa de manifest en el seu considerant (4) que «la Comissió ha determinat una sèrie de problemes que pateixen els mercats hipotecaris de la Unió en relació amb la irresponsabilitat en la concessió i la contractació de préstecs, així com amb el marge potencial de comportament irresponsable entre els participants en el mercat, inclosos els intermediaris de crèdit».

Aquests considerants posen de relleu, a més, l'asimètrica posició que ocupen en la relació contractual el prestador i el prestatari, que no queda salvada pel simple fet de proporcionar al client informació i advertiments. S'exigeix, per tant, a la part que domina la relació que, com a professional, tingui un plus de responsabilitat en el seu comportament cap al prestatari.

##### III

La Directiva 2014/17/UE estableix un règim específic de protecció de les persones consumidores que tinguin la condició de prestataris, garants o titulars de garanties en

préstecs o crèdits garantits mitjançant una hipoteca sobre béns immobles d'ús residencial, o la finalitat dels quals sigui l'adquisició de béns immobles d'ús residencial.

A la Unió Europea, el dret de la qual gaudeix del principi de primacia davant del dret nacional, l'habitatge està reconegut com un dret fonamental, tal com reconeix expressament l'apartat 65 de la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 10 de setembre de 2014, assumpte C-34/13, en la qual amb tota la contundència es manifesta que «En el dret de la Unió, el dret a l'habitatge és un dret fonamental garantit per l'article 7 de la Carta que el tribunal remitent ha de prendre en consideració en aplicar la Directiva 93/13».

La normativa europea es refereix als crèdits subscrits amb consumidors que estiguin garantits mitjançant una hipoteca o un altre tipus de garantia, en relació amb béns immobles d'ús residencial, és a dir, el seu objecte és la protecció dels consumidors, i s'entenen com a tal les persones físiques que no actuen en l'àmbit de la seva activitat professional o empresarial. Tanmateix, també permet que els estats membres adoptin disposicions més estrictes en matèria de protecció de les persones consumidores, inclosa també la possibilitat d'ampliar l'àmbit d'aplicació a no consumidors.

D'aquesta manera, aquesta Llei estén el seu règim jurídic a totes les persones físiques, independentment del fet que siguin o no consumidors. Aquesta ampliació de l'esfera subjectiva de protecció de la Llei respecte de la Directiva segueix la línia tradicional del nostre ordenament jurídic d'ampliar l'àmbit de protecció a col·lectius com els treballadors autònoms. Així es configura l'àmbit d'aplicació de la normativa vigent de transparència en matèria de crèdits hipotecaris que regula el capítol II del títol III de l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris.

La Llei regula tres aspectes diferenciats. En primer lloc, conté normes de transparència i de conducta que imposen obligacions als prestadors i els intermediaris de crèdit, així com als seus representants designats, de manera que completa i millora l'actual marc existent de l'esmentada Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, i la Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit.

En segon lloc, regula el règim jurídic dels intermediaris de crèdit immobiliari i els prestadors immobiliaris i, en tercer lloc, estableix el règim sancionador per als incompliments de les obligacions que conté.

A més, s'introdueixen al llarg de l'articulat una sèrie de disposicions que regulen aspectes que no estan previstos específicament en la normativa europea o que van més enllà del seu contingut, i la finalitat de les quals és reforçar determinats aspectes del règim jurídic de contractació hipotecària i de la seva vida contractual, referits a determinades situacions que, en contractes d'una durada tan llarga, es poden produir i s'han de tenir en consideració, ja sigui per exigir més garanties, reforçar les existents, establir una regulació clara i senzilla que eviti dubtes interpretatius innecessaris o establir mecanismes de solució de conflictes o situacions que puguin variar la situació del prestatari en les condicions que va contractar. L'objectiu últim és reforçar les garanties per als prestataris en el procés de contractació i evitar en darrera instància l'execució d'aquest tipus de préstecs en la via judicial amb la pèrdua consegüent de l'habitatge.

#### IV

La Llei s'estructura en quatre capítols, que es corresponen amb les línies essencials de la regulació, dotze disposicions addicionals, cinc disposicions transitòries, una disposició derogatòria i setze disposicions finals, així com dos annexos, l'I referent a la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN) i el II al càlcul de la taxa anual equivalent (TAE).

El capítol I recull les disposicions generals que tracten de l'objecte, l'àmbit d'aplicació, el caràcter irrenunciable dels drets que reconeix per als prestataris i les definicions als efectes de la Llei. En els mateixos termes que l'esmentada Directiva 2014/17/UE, la Llei s'aplica tant a la concessió professional de préstecs amb garantia hipotecària sobre béns immobles d'ús residencial i préstecs per a l'adquisició d'immobles d'ús residencial com a la intermediació professional en alguna de les dues activitats anteriors.

El capítol II estableix les normes de transparència i de conducta orientades, en particular, a la concessió responsable de finançament que afecti immobles, així com a afavorir la progressiva implantació d'un mercat de crèdit fiable, amb regles homogènies en l'espai europeu i amb un grau de confiança més gran dels clients en les entitats prestadores; un mercat en què les persones físiques que cerquin finançament hipotecari ho puguin fer amb la confiança que les entitats prestadors es comporten d'una manera professional i responsable. En aquest sentit, la Llei contribueix a la implantació d'un mercat únic europeu més transparent, competitiu i homogeni, amb contractes de crèdit que afecten béns immobles més equitatius i que assegurin un elevat nivell de protecció a les persones físiques que obtenen finançament.

Aquest capítol s'estructura, al seu torn, en tres seccions. La secció 1a recull, com a disposicions generals, els principis d'actuació bàsics en la concessió de préstecs immobiliaris, dirigits a la protecció dels interessos legítims, les característiques generals de la informació precontractual, les obligacions de transparència en relació amb els contractes, la determinació del càlcul de la taxa anual equivalent (TAE) i la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN).

Entre els aspectes més innovadors de la Llei s'estableix una regulació detallada de la fase precontractual. En aquest sentit, s'ha optat per anar més enllà de la transposició estricta de la Directiva 2014/17 amb l'objectiu de garantir que el prestatari tingui a la seva disposició la informació necessària perquè pugui comprendre en la seva integritat la càrrega econòmica i jurídica del préstec que està contractant i que, per tant, es pugui considerar complert el principi de transparència en el seu vessant material.

Aquesta mesura, destinada a reforçar l'equilibri que hi ha d'haver entre les parts en qualsevol relació jurídica contractual, es complementa atribuint al notari la funció d'assessorar imparcialment el prestatari, amb l'aclariment de tots els dubtes que li pugui suscitar el contracte, i de comprovar que tant els terminis com els altres requisits que permeten considerar complert el principi esmentat de transparència material, especialment els relacionats amb les clàusules contractuals de més complexitat o rellevància en el contracte, concorren en el moment d'autoritzar en escriptura pública el contracte de préstec o crèdit hipotecari.

D'aquesta manera, es constitueix prova en benefici de totes dues parts –prestador i prestatari– que el primer ha complert la seva obligació de lliurar en els terminis previstos la documentació esmentada i el segon pot exercir el dret, que pressuposa també l'existència d'un deure, de conèixer les conseqüències d'allò a què s'obliga.

No obstant això, és important assenyalar que, tal com va succeir amb les modificacions introduïdes en el seu moment per l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris, les innovacions en la fase precontractual, derivades de l'aplicació d'aquesta Llei, no són aplicables, excepte al que s'atribueixi expressament un efecte retroactiu, a la cartera hipotecària concedida. I no ho són ni tan sols com a paràmetre de comparació, en la mesura en què ens trobem davant de contractes que es van subscriure a l'empara d'una legislació que determinava en la seva integritat els requisits de transparència a què quedaven subjectes aquests contractes.

La secció 2a recull les normes de conducta que prestadors, intermediaris de crèdit immobiliari i representants designats han de complir en el procés d'elaboració, promoció, comercialització i contractació de préstecs immobiliaris, tant respecte de la seva organització interna com respecte del client. Cal destacar-ne algunes per la seva rellevància especial. Així, en primer lloc, s'exigeix que el personal que avalua la solvència i comercialitza préstecs immobiliaris hagi de complir determinats requisits de capacitació que assegurin (article 16) que el prestatari rep una informació adequada i ajustada a les seves necessitats per part del prestador. Es prohibeixen, en segon lloc i amb caràcter general, les vendes vinculades, és a dir, vendes de paquets integrats pel préstec i altres productes, quan el contracte de préstec no s'ofereixi al prestatari també per separat (article 17). Aquesta mesura està orientada a afavorir l'elecció del producte més adequat per part del client i fomentar la competència entre prestadors, i possibilita la venda agrupada en els casos en què sigui més beneficiós per a aquells. D'altra banda, s'imposen límits a la

política retributiva del personal dels prestadors i dels assessors, de manera que s'eviten incentius adversos que afavoreixin una possible contractació excessiva en detriment d'una valoració adequada del risc i de la provisió de la informació necessària al client, i s'estableix, en particular, que el volum de préstecs contractats no sigui el factor predominant a l'hora de retribuir el personal que els dissenya, els comercialitza o els recomana (article 18). També es limita l'activitat d'assessorament en matèria de préstecs i crèdits que, amb determinades excepcions, només el poden prestar els intermediaris de crèdit immobiliari i els prestadors immobiliaris (article 19), i s'estableixen alhora regles que assegurin la provisió de recomanacions clares, objectives i adaptades al client. D'altra banda, s'incorpora per primera vegada en el nostre ordenament jurídic el dret del consumidor a convertir el préstec denominat en moneda estrangera a la moneda en què el prestatari rebí els seus ingressos o la de l'Estat membre on resideixi, com a mecanisme senzill i fàcil de comprendre per aconseguir cobertura i protecció davant del risc de canvi (article 20). No obstant això, el prestatari professional, que no sigui consumidor, pot substituir aquest dret per un altre tipus de mecanisme alternatiu per a la cobertura del risc de canvi. La cobertura del risc de canvi s'acompanya de l'obligació d'informació periòdica del prestador al prestatari sobre l'evolució del deute i del dret d'aquest a convertir, si s'escau, el préstec a una moneda alternativa.

La secció 3a regula la forma, l'execució i la resolució dels contractes. Com a novetat s'estableix el dret del prestatari a reemborsar, amb caràcter general, tot o part del préstec sense haver de suportar comissions o compensacions per al prestador. Únicament s'ha de satisfer al prestador la pèrdua financera d'aquest quan el reemborsament es produeixi en els primers anys de vigència del contracte (difereixen entre els contractes a tipus variable i els contractes a tipus fix), i sempre que aquesta pèrdua no superi aplicant uns percentatges màxims previstos legalment (article 23). Igualment ressenyable és l'opció d'afavorir la subrogació i la novació modificativa de préstecs quan tinguin per finalitat la modificació del tipus d'interès variable a un de fix. L'objectiu perseguit és aconseguir que els prestataris puguin conèixer amb exactitud el cost que en el mitjà i llarg termini els suposa el finançament que contracten, la qual cosa els ha de permetre fer una planificació financera a llarg termini, alhora que afavoreix la simplicitat en la redacció dels contractes i en conseqüència la transparència amb els prestataris. En tot cas, la regulació tracta d'establir un punt d'equilibri entre facilitar a les persones físiques el reemborsament dels seus préstecs i no generar escenaris adversos en els prestadors respecte de l'oferta de contractes de préstec a tipus fix, en què el risc de tipus d'interès és superior.

Finalment, aquesta secció aborda la nova regulació del venciment anticipat del contracte de préstec i dels interessos de demora, i substitueix el règim vigent, en què hi ha un cert marge per a l'autonomia de la voluntat de les parts, per normes de caràcter estrictament imperatiu. Així, mitjançant el nou règim del venciment anticipat es garanteix que aquest només pugui tenir lloc quan l'incompliment del deutor és suficientment significatiu atenent el préstec contractat. De la mateixa manera dota de més seguretat jurídica la contractació, i se substitueix l'anterior règim dels interessos de demora, en què únicament s'establí un límit màxim per quantificar-los, per un criteri clar i fix per a la seva determinació. En tots dos casos es persegueix impedir la inclusió en el contracte de clàusules que puguin ser abusives i, a la vegada, enrobustir el necessari equilibri econòmic i financer entre les parts.

El capítol III, amb la rúbrica de règim jurídic dels intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris, s'estructura en quatre seccions. La secció 1a descriu les fonts del règim jurídic d'aquestes figures (article 26). Les seccions 2a, 3a i 4a es refereixen als intermediaris de crèdit immobiliari, els representants designats dels intermediaris i els prestadors immobiliaris, respectivament. Regulen els requisits d'accés a l'activitat i el règim de supervisió d'aquests. Els operadors que vulguin exercir professionalment aquestes activitats han d'estar degudament inscrits en el registre públic corresponent i tenir, entre altres aspectes, un prestigi reconegut i coneixements i competència adequats.

El capítol IV es dedica a la regulació del règim sancionador. A aquests efectes, les obligacions que estableix aquesta Llei tenen el caràcter de normes d'ordenació i disciplina per als intermediaris de crèdit immobiliari i els prestadors immobiliaris, que han d'aplicar el Banc d'Espanya o l'òrgan designat per cada comunitat autònoma, en funció de l'àmbit geogràfic en què operi l'intermediari o el prestador immobiliari, amb un ventall d'infraccions i sancions proporcionals a la dimensió dels destinataris.

Les disposicions addicionals, dotze en total, regulen àmbits específics vinculats amb el règim jurídic dels contractes de crèdit immobiliari en àmbits com ara la resolució de controvèrsies a través de reclamacions extrajudicials amb referència a l'autoritat independent per vetllar per la protecció i la transparència en la contractació immobiliària que preveu la disposició addicional primera de la Llei 7/2017, de 2 de novembre, la cooperació entre les autoritats competents, l'educació financera, el règim de conservació de la documentació precontractual, aspectes de desplegament autonòmic, els supòsits de subrogació de deutor i novació modificativa del contracte de préstec, les obligacions de l'empresari en ocasió de la transmissió de l'immoble hipotecat, les obligacions de notaris i registradors en ocasió de l'autorització i la inscripció del préstec hipotecari, els honoraris notariais i registrals en cas de subrogació o novació modificativa dels préstecs per canvi de tipus d'interès variable a fix, el règim de valoració de béns immobles i l'adhesió al Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual.

La disposició transitòria primera estableix com a regla general l'aplicació no retroactiva de les seves disposicions, de la qual s'exceptuen els supòsits que regulen els seus apartats dos a quatre. Pel que fa a aquest últim, es determina que queda regulat sota els termes d'aquesta Llei el venciment anticipat dels contractes que tingui lloc a partir de l'entrada en vigor d'aquesta, encara que els contractes s'hagin subscrit abans i fins i tot encara que continguin alguna estipulació al respecte, tret que el deutor al·legui que la previsió que conté és més favorable per a ell. Per tant, aquesta regulació no s'aplica al venciment anticipat dels contractes que hagi tingut lloc abans de l'entrada en vigor de la Llei, s'hagi instat o no un procediment d'execució hipotecària per fer-lo efectiu, i estigui aquest suspès o no.

Per la seva banda, la disposició transitòria segona preveu l'obligació d'adaptació al nou règim per part dels intermediaris de crèdit immobiliari i els prestadors immobiliaris preexistents.

La disposició transitòria tercera estableix un règim especial en els processos d'execució en curs a l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, per donar compliment a les sentències de 29 d'octubre de 2015 i de 26 de gener de 2017 dictades pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea. Amb això s'atorga als deutors hipotecaris que preveu la disposició transitòria quarta de la Llei esmentada un nou termini de deu dies per formular oposició sobre la base de la possible existència de clàusules abusives quan es donin determinades circumstàncies. Aquest nou termini es compta a partir de la notificació al deutor de la seva possibilitat de plantejar l'oposició. Aquesta notificació s'ha de practicar en el termini de 15 dies naturals a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Les circumstàncies que exclouen l'atorgament d'un nou termini resideixen en raons de seguretat jurídica i coherència. Per això no s'aplica la previsió als supòsits en què el jutge d'ofici hagi analitzat l'existència de clàusules abusives; quan s'hagi notificat personalment a l'executat la possibilitat de formular l'incident extraordinari d'oposició basat en l'existència de les causes d'oposició que preveuen l'apartat 7a de l'article 557.1 i 4a de l'article 695.1 de la Llei d'enjudiciament civil; quan l'executat hagi formulat l'incident extraordinari d'oposició esmentat, de conformitat amb el que recull l'esmentada disposició transitòria quarta de la Llei 1/2013, de 14 de maig, o quan sobre la base de la Sentència del Tribunal de Justícia de la UE de 29 d'octubre de 2016 s'hagi admès l'oposició de l'executat.

De conformitat amb la disposició transitòria quarta, els prestadors poden seguir utilitzant la fitxa d'informació personalitzada que preveuen l'article 22 i l'annex II de l'Ordre

EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris, fins al 21 de març de 2019.

La disposició transitòria cinquena estableix el règim transitori per a la resolució de queixes i reclamacions mentre no es crea l'autoritat independent a què es refereix la disposició addicional primera d'aquesta Llei.

## V

La Llei conté 16 disposicions finals. La primera modifica la Llei hipotecària amb la finalitat d'integrar-hi les millores en la protecció dels prestataris en matèria de venciment anticipat i l'interès de demora i d'altres de caràcter tècnic.

La disposició final segona modifica el Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

La disposició final tercera modifica la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, modificada per la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifiquen la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària.

La disposició final quarta modifica la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació, i entre altres mesures estableix l'obligació de trametre les sentències fermes dictades en accions col·lectives o individuals per les quals es declari la nul·litat, la cessació o la retractació en la utilització de condicions generals abusives al Registre de condicions generals.

La disposició final cinquena modifica la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, de conformitat amb el que estableix el paràgraf anterior.

La disposició final sisena modifica la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, en matèria de règim disciplinari dels notaris.

La disposició final setena modifica la Llei 44/2002, de 22 de novembre, de mesures de reforma del sistema financer, amb la finalitat de donar accés a la Central d'informació de riscos del Banc d'Espanya a totes les entitats prestadors de crèdit immobiliari.

La disposició final vuitena modifica el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.

La disposició final novena adapta l'àmbit d'aplicació de la Llei 2/2009, de 31 de març, a les previsions d'aquesta Llei, i evita superposicions normatives i clarifica el règim jurídic aplicable a cada situació.

La disposició final desena modifica el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, amb la finalitat de convertir el Codi de bones pràctiques en un mecanisme permanent i obligatori per a totes les entitats adherides que permeti a tots els deutors més vulnerables en situació d'impagament accedir a les opcions d'alleugeriment del deute que aquell conté.

La disposició final onzena modifica la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, amb la finalitat de clarificar les condicions i els requisits necessaris amb què la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, pot iniciar una demanda executiva a l'efecte que pugui exercir d'una manera eficaç les funcions que té encomanades, i es preserva la seva posició per a l'execució de les garanties dels actius financers adquirits. Aquesta mesura s'emmarca en l'objecte social singular de la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, i en l'interès públic derivat de la seva activitat dins del procés de reestructuració i sanejament del sector bancari espanyol.

La disposició final dotzena adapta la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit, per evitar superposicions reguladores en matèria de transparència amb la clientela bancària, i l'adapta a les especificitats del règim sancionador que estableix la present Llei, en particular, respecte de les competències de les comunitats autònomes.

Sobre el títol competencial de la Llei, la disposició final tretzena estableix la competència estatal exclusiva sobre les bases d'obligacions contractuals, i recalca el respecte a les competències autonòmiques en matèria de consum quan es tracti de crèdits que afectin l'habitatge habitual de la persona consumidora.

La disposició final catorzena assenyalada que mitjançant aquesta Llei s'incorpora, parcialment, a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, sobre els contractes de crèdit subscrits amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial i per la qual es modifiquen les directives 2008/48/CE i 2013/36/UE i el Reglament (UE) núm. 1093/2010.

La disposició final quinzena estableix una habilitació normativa a favor del Govern en matèria de transparència i conducta que han de seguir els prestadors en la comercialització de préstecs immobiliaris, que afecta aspectes específics com la informació precontractual, obligacions de comunicació, informació i documentació, publicitat, avaluació de riscos i solvència i altres aspectes relacionats, acompanyada d'una habilitació a la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa per a qüestions molt concretes i de detall, que requereixen un instrument normatiu més flexible. Amb l'exercici d'aquestes habilitacions es garanteix la transposició completa de la Directiva 2014/17/UE, a través d'una norma de naturalesa reglamentària, alhora que es facilita l'adaptació àgil i efectiva de les pràctiques als principis que estableixen la Llei i la normativa europea. Les disposicions reglamentàries de desplegament han de respectar en tot cas la màxima protecció dels prestataris d'acord amb l'esperit d'aquesta Llei.

Finalment, la disposició final setzena estableix l'entrada en vigor de la Llei.

## ÍNDEX

### Capítol I. Disposicions generals.

- Article 1. Objecte.
- Article 2. Àmbit d'aplicació.
- Article 3. Caràcter irrenunciable.
- Article 4. Definicions.

### Capítol II. Normes de protecció del prestatari.

#### Secció 1a Disposicions generals.

- Article 5. Principis d'actuació en la concessió de préstecs immobiliaris.
- Article 6. Informació bàsica que ha de figurar en la publicitat dels préstecs immobiliaris.
- Article 7. Obligacions de transparència en relació amb els contractes.
- Article 8. Taxa anual equivalent.
- Article 9. Informació general dels préstecs immobiliaris.
- Article 10. Informació precontractual dels préstecs immobiliaris.
- Article 11. Obligació d'avaluar la solvència del potencial prestatari.
- Article 12. Informació relativa a la solvència del potencial prestatari.
- Article 13. Taxació dels béns immobles.
- Article 14. Normes de transparència en la comercialització de préstecs immobiliaris.
- Article 15. Comprovació del compliment del principi de transparència material.

#### Secció 2a Normes de conducta.

- Article 16. Requisits de coneixement i competència aplicables al personal.
- Article 17. Pràctiques de vendes vinculades i combinades.
- Article 18. Política de remuneració.
- Article 19. Activitat d'assessorament en préstecs immobiliaris.
- Article 20. Préstecs immobiliaris en moneda estrangera.
- Article 21. Variacions en el tipus d'interès.

Secció 3a Forma, execució i resolució.

Article 22. Forma i contingut dels contractes.

Article 23. Reemborsament anticipat.

Article 24. Venciment anticipat.

Article 25. Interessos de demora.

Capítol III. Règim jurídic dels intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris.

Secció 1a Principis generals.

Article 26. Règim jurídic.

Secció 2a Intermediaris de crèdit immobiliari.

Article 27. Registre.

Article 28. Gestió del registre.

Article 29. Requisits per a la inscripció.

Article 30. Procediment d'inscripció.

Article 31. Informació i publicitat del registre.

Article 32. Revocació de la inscripció en el registre.

Article 33. Supervisió dels intermediaris de crèdit immobiliari.

Article 34. Supervisió de sucursals d'intermediaris de crèdit immobiliari.

Article 35. Requisits d'informació dels intermediaris de crèdit immobiliari.

Article 36. Requisits de garantia dels intermediaris de crèdit immobiliari.

Article 37. Activitat transfronterera dels intermediaris de crèdit immobiliari.

Secció 3a Representants designats dels intermediaris de crèdit immobiliari.

Article 38. Responsabilitats dels intermediaris de crèdit immobiliari respecte dels representants designats.

Article 39. Obligacions de comunicació i registre dels representants designats.

Article 40. Activitat transfronterera dels representants designats.

Article 41. Supervisió de representants designats.

Secció 4a Prestadors immobiliaris.

Article 42. Registre de prestadors immobiliaris.

Article 43. Supervisió dels prestadors immobiliaris.

Capítol IV. Règim sancionador dels intermediaris de crèdit, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris.

Article 44. Caràcter de normes de protecció al client.

Article 45. Obligacions tuitives i dissuasives de les administracions públiques.

Article 46. Infraccions.

Article 47. Sancions.

Article 48. Òrgans competents, procediment i prescripció.

Article 49. Registre central de sancions en l'àmbit del crèdit immobiliari.

Disposició addicional primera. Reclamació extrajudicial.

Disposició addicional segona. Cooperació amb altres autoritats supervisores competents.

Disposició addicional tercera. Educació financera.

Disposició addicional quarta. Conservació de documentació precontractual.

Disposició addicional cinquena. Desplegament autonòmic.

Disposició addicional sisena. Supòsits de subrogació de deutor i novació modificativa del contracte de préstec.



Disposició addicional setena. Obligacions de l'empresari en ocasió de la transmissió de l'immoble hipotecat.

Disposició addicional vuitena. Obligacions de notaris i registradors en ocasió de l'autorització i la inscripció del préstec hipotecari.

Disposició addicional novena. Honoraris notariais i registrals en la subrogació o en la novació modificativa de préstecs hipotecaris per canvi de tipus d'interès variable a fix.

Disposició addicional desena. Règim de valoració de béns immobles.

Disposició addicional onzena. Adhesió al «Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual».

Disposició addicional dotzena. Informació en matèria de contractes de crèdit al consum.

Disposició transitòria primera. Contractes preexistents.

Disposició transitòria segona. Reconeixement d'intermediaris de crèdit immobiliari i prestadors immobiliaris preexistents.

Disposició transitòria tercera. Règim especial en els processos d'execució en curs a l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

Disposició transitòria quarta. Fitxa d'informació personalitzada de l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris.

Disposició transitòria cinquena. Règim transitori per a la resolució de queixes i reclamacions.

Disposició derogatòria. Derogació normativa.

Disposició final primera. Modificació de la Llei hipotecària.

Disposició final segona. Modificació del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, modificada per la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifiquen la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària.

Disposició final quarta. Modificació de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació.

Disposició final cinquena. Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.

Disposició final sisena. Modificació de la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social.

Disposició final setena. Modificació de la Llei 44/2002, de 22 de novembre, de mesures de reforma del sistema financer.

Disposició final vuitena. Modificació del text refós de la Llei de consumidors i usuaris, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

Disposició final novena. Modificació de la Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit.

Disposició final desena. Modificació del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Disposició final onzena. Modificació de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

Disposició final dotzena. Modificació de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

Disposició final tretzena. Títol competencial.

Disposició final catorzena. Incorporació de dret de la Unió Europea.

Disposició final quinzena. Desplegament reglamentari.

Disposició final setzena. Entrada en vigor.  
Annex I. Fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN).  
Annex II. Càlcul de la taxa anual equivalent (TAE).

## CAPÍTOL I

### Disposicions generals

#### Article 1. *Objecte.*

Aquesta Llei té per objecte establir determinades normes de protecció de les persones físiques que siguin deutors, fiadors o garantits de préstecs que estiguin garantits mitjançant una hipoteca o un altre dret real de garantia sobre béns immobles d'ús residencial o la finalitat dels quals sigui adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir.

A aquest efecte s'estableixen les normes de transparència que han de regir els contractes esmentats, el règim jurídic dels prestadors i intermediaris de crèdit immobiliari, inclosa l'obligació de dur a terme una avaluació de la solvència abans de concedir el crèdit, amb l'establiment d'un règim de supervisió i de sanció, així com les normes de conducta aplicables a l'activitat de prestadors, intermediaris de crèdit immobiliari, representants designats i assessors.

#### Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

1. Aquesta Llei és aplicable als contractes de préstec concedits per persones físiques o jurídiques que exerceixin l'activitat esmentada de manera professional, quan el prestatari, el fiador o el garant sigui una persona física i el contracte tingui per objecte:

a) La concessió de préstecs amb garantia hipotecària o un altre dret real de garantia sobre un immoble d'ús residencial. A aquest efecte, també s'entenen com a immobles per a ús residencial els elements com ara trasters, garatges i qualssevol altres que sense constituir habitatge com a tal compleixen una funció domèstica.

b) La concessió de préstecs la finalitat dels quals sigui adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir, sempre que el prestatari, el fiador o el garant sigui un consumidor.

S'entén que l'activitat de concessió de préstecs hipotecaris s'exerceix amb caràcter professional quan el prestador, ja sigui una persona física o jurídica, intervingui en el mercat de serveis financers amb caràcter empresarial o professional o, fins i tot d'una manera ocasional, amb una finalitat exclusivament inversora.

2. Aquesta Llei també és aplicable a la intermediació per a la subscripció d'una de les modalitats de contracte a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1.

3. Les referències que fa aquesta Llei als préstecs s'entenen fetes indistintament a préstecs i crèdits.

4. Aquesta Llei no és aplicable als contractes de préstec:

a) concedits per un ocupador als seus empleats, a títol accessori i sense interessos o amb una taxa anual equivalent que sigui inferior a la del mercat, i que no s'ofereixin al públic en general,

b) concedits sense interessos i sense cap altre tipus de despeses, excepte les destinades a cobrir els costos relacionats directament amb la garantia del préstec,

c) concedits en forma de facilitat de descobert i que s'hagin de reemborsar en el termini d'un mes,

d) resultat d'un acord assolit davant d'un òrgan jurisdiccional, arbitral, o en un procediment de conciliació o mediació,

e) relatius al pagament ajornat, sense despeses, d'un deute existent, sempre que no es tracti de contractes de préstec garantits per una hipoteca sobre béns immobles d'ús residencial, o

f) hipoteca inversa en què el prestador:

(i) desemborsa un import a preu fet o fa pagaments periòdics o altres formes de desemborsament creditici a canvi d'un import derivat de la venda futura d'un bé immoble d'ús residencial o d'un dret relatiu a un bé immoble d'ús residencial, i

(ii) no persegueix el reemborsament del préstec fins que no es produeixin un o diversos dels esdeveniments que preveu la disposició addicional primera de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, tret d'incompliment del prestatari de les seves obligacions contractuals que permeti al prestador la rescissió del contracte de préstec.

### Article 3. *Caràcter irrenunciable.*

Les disposicions d'aquesta Llei i les que contenen les seves normes de desplegament tenen caràcter imperatiu, i no són disponibles per a les parts contractants tret que la norma estableixi expressament el contrari.

Són nuls de ple dret els actes duts a terme en frau del que disposa aquesta Llei, de conformitat amb el que preveu l'article 6 del Codi civil, i en particular la renúncia prèvia dels drets que aquesta Llei reconeix al deutor, el fiador, el garant o l'hipotecant no deutor.

### Article 4. *Definicions.*

Als efectes d'aquesta Llei s'entén per:

1) «Prestatari»: qualsevol persona física que sigui deutor de préstecs que estiguin garantits mitjançant una hipoteca sobre béns immobles d'ús residencial o la finalitat dels quals sigui l'adquisició o la conservació de terrenys o immobles construïts o per construir.

2) «Prestador immobiliari»: qualsevol persona física o jurídica que, de manera professional, exerceixi l'activitat de concessió dels préstecs a què es refereix l'article 2.1, lletres a) i b).

3) «Contracte de préstec»: el contracte mitjançant el qual un prestador concedeix o es compromet a concedir un préstec a un prestatari inclòs en l'àmbit d'aplicació de l'article 2, en forma de pagament ajornat, crèdit o una altra facilitat de pagament similar.

4) «Servei accessori»: qualsevol servei ofert al prestatari juntament amb el contracte de préstec.

5) «Intermediari de crèdit immobiliari»: qualsevol persona física o jurídica que, sense actuar com a prestador, ni fedatari públic, exerceix una activitat comercial o professional, a canvi d'una remuneració, pecuniària o de qualsevol altra forma de benefici econòmic acordat, consistent a posar en contacte, directament o indirectament, una persona física amb un prestador i a dur a terme a més alguna de les funcions següents respecte als contractes de préstec a què es refereix l'article 2.1, lletres a) i b):

- a) presentar o oferir als prestataris els contractes de préstec esmentats;
- b) assistir els prestataris fent els tràmits previs o una altra gestió precontractual respecte dels contractes de préstec esmentats;
- c) subscriure els contractes de préstec amb un prestatari en nom del prestador.

6) «Grup»: un grup de prestadors que hagin de ser objecte de consolidació per a l'elaboració dels comptes consolidats, segons la definició de la Llei 22/2015, de 20 de juliol, d'auditoria de comptes.

7) «Intermediari de crèdit vinculat»: qualsevol intermediari de crèdit que actuï en nom i sota la responsabilitat plena i incondicional de:

- a) un sol prestador;
- b) un sol grup; o
- c) un nombre de prestadors o grups que no representa la major part del mercat.

8) «Representant designat»: qualsevol persona física o jurídica que exerceix les activitats pròpies d'un intermediari de crèdit immobiliari en nom i a compte d'un únic intermediari, sota la responsabilitat plena i incondicional d'aquest.

9) «Entitat de crèdit»: qualsevol entitat de crèdit compresa en la definició de l'article 4, apartat 1, punt 1, del Reglament (UE) núm. 575/2013 del Parlament Europeu i del Consell, de 26 de juny de 2013, sobre els requisits prudencials de les entitats de crèdit i les empreses d'inversió, i pel qual es modifica el Reglament (UE) núm. 648/2012.

10) «Personal»: qualsevol persona física que al servei d'un prestador, un intermediari de crèdit immobiliari o un representant designat intervingui directament en les activitats que regula aquesta Llei o mantingui contactes amb els prestataris en el transcurs de les activitats que aquesta regula, així com qualsevol persona física que dirigeixi o supervisi directament aquestes persones.

11) «Import total del crèdit»: l'import total degut pel prestatari segons defineix la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum.

12) «Cost total del crèdit per al prestatari»: el cost total del crèdit per al prestatari segons defineix la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum, inclosa la valoració del bé quan aquesta valoració sigui necessària per obtenir el crèdit, però excloses les taxes de registre de la transmissió de la propietat del bé immobiliari. Exclou les despeses que es puguin carregar al prestatari per l'incompliment dels compromisos assumits en el contracte de crèdit.

13) «Import total degut pel prestatari»: l'import total degut pel prestatari segons defineix la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum.

14) «Taxa anual equivalent» (TAE): el cost total del préstec per al prestatari, expressat com a percentatge anual de l'import total del préstec concedit, més els costos que comporta, si escau, i que correspon, sobre una base anual, al valor actual de tots els compromisos futurs o existents, com ara disposicions de fons, reemborsaments i despeses, convinguts pel prestador i el prestatari.

15) «Tipus deutor»: el tipus deutor segons defineix la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum.

16) «Avaluació de la solvència»: l'avaluació de les perspectives de compliment de les obligacions vinculades al deute que es derivin del contracte de préstec.

17) «Suport durador»: un suport durador segons defineix la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum.

18) «Estat membre d'origen»:

a) quan el prestador o l'intermediari de crèdit sigui una persona física, l'Estat membre on estigui situada la seva oficina principal;

b) quan el prestador o l'intermediari de crèdit sigui una persona jurídica, l'Estat membre on tingui el domicili social o, si de conformitat amb el seu dret nacional aplicable no té domicili social, l'Estat membre on tingui l'oficina principal.

19) «Estat membre d'acollida»: l'Estat membre, diferent de l'Estat membre d'origen, en el qual un prestador o un intermediari de crèdit tingui una sucursal o presti serveis.

20) «Serveis d'assessorament»: qualsevol recomanació personalitzada que el prestador, l'intermediari de crèdit immobiliari o el representant designat faci a un prestatari concret respecte a un o més préstecs disponibles en el mercat.

21) «Autoritat competent»: les autoritats designades als articles 17, 33, 34 i 48 d'aquesta Llei.

22) «Préstec pont»: un contracte de préstec sense una durada fixa o reemborsable en un termini de 12 mesos, utilitzat pel prestatari com a solució de finançament temporal durant el període de transició a una altra modalitat de finançament per al bé immoble.

23) «Compromís o garantia contingent»: un contracte de préstec que serveix de garantia per a una operació independent però accessòria d'una altra, en la qual el capital garantit pel bé immoble només es pot utilitzar en cas que es produeixi una o diverses contingències especificades en el contracte.

24) «Contracte de préstec sobre capital compartit»: un contracte de préstec en què el capital que s'ha de reemborsar està determinat per un percentatge, establert en el contracte, del valor del bé immoble en el moment del reemborsament o dels reemborsaments del capital.

25) «Pràctiques de venda vinculada»: qualsevol oferta o venda d'un paquet constituït per un contracte de préstec i altres productes o serveis financers diferenciats, quan el contracte de préstec no s'ofereixi al prestatari per separat.

26) «Pràctiques de venda combinada»: qualsevol oferta o venda d'un paquet constituït per un contracte de préstec i altres productes o serveis financers diferenciats, en particular un altre préstec sense garantia hipotecària, quan el contracte de préstec s'ofereixi també al prestatari per separat.

27) «Préstec denominat en moneda estrangera»: qualsevol contracte de préstec immobiliari denominat en una moneda diferent de la de l'Estat membre on resideixi el prestatari, o d'aquella en què el prestatari en el moment de formalització del contracte tingui els actius o rebí els ingressos amb els quals ha de reemborsar el préstec.

## CAPÍTOL II

### Normes de protecció del prestatari

#### *Secció 1a Disposicions generals*

*Article 5. Principis d'actuació en l'activitat relacionada amb la concessió de préstecs immobiliaris.*

1. Els prestadors, els intermediaris de crèdit immobiliari i els representants designats han d'actuar de manera honesta, imparcial, transparent i professional, amb respecte als drets i els interessos dels prestataris, tant en l'elaboració de productes crediticis, la concessió de préstecs, la prestació de serveis d'intermediació o d'assessorament sobre el préstec o, si s'escau, de serveis accessoris, com en l'execució dels contractes de préstec.

2. En la concessió, la intermediació o la prestació de serveis d'assessorament sobre el préstec, les activitats s'han de basar en la informació sobre les circumstàncies del prestatari i en qualsevol requisit específic que aquest hagi donat a conèixer, així com en hipòtesis raonables sobre els riscos per a la seva situació durant la vigència del contracte de préstec. Pel que fa a la prestació de serveis d'assessorament, l'activitat s'ha de basar també en la informació obtinguda del prestatari sobre la seva situació personal i financera, així com sobre les seves preferències i objectius, de manera que puguin recomanar contractes de préstec adequats. L'anàlisi s'ha de basar en informació que estigui actualitzada en la data de què es tracti, i ha de tenir en compte hipòtesis raonables sobre els riscos existents per a la situació del prestatari al llarg de la vigència del contracte de préstec proposat.

3. Les obligacions d'informació que estableix aquesta Llei a favor dels prestataris no han de suposar cap cost addicional per a aquests.

*Article 6. Informació bàsica que ha de figurar en la publicitat dels préstecs immobiliaris.*

1. Qualsevol publicitat relativa als contractes de préstec que indiqui un tipus d'interès o qualssevol xifres relacionades amb el cost del préstec per al prestatari ha d'especificar de manera clara, concisa i destacada:

a) la identitat del prestador o, si s'escau, de l'intermediari de crèdit o el representant designat;

b) quan sigui procedent, que el contracte de préstec està garantit per una hipoteca o per una altra garantia real sobre béns immobles d'ús residencial, o per un dret relatiu a un bé immoble;

c) el tipus deutor, amb la indicació de si és fix, variable o una combinació de tots dos, juntament amb informació sobre les despeses incloses, si s'escau, en el cost total del préstec per al prestatari;

d) l'import total del préstec;

e) la taxa anual equivalent, en la forma com defineix l'article 4.14); la taxa s'ha d'incloure en la publicitat almenys d'una manera igualment destacada que qualsevol tipus d'interès;

f) quan sigui procedent:

1r la durada del contracte de préstec;

2n l'import dels pagaments a terminis;

3r l'import total degut pel prestatari;

4t el nombre de pagaments a terminis;

5è un advertiment sobre el fet que les possibles fluctuacions del tipus de canvi poden afectar l'import degut pel prestatari.

g) el sistema d'amortització i la fórmula de càlcul de les quotes d'amortització del principal i dels interessos suficientment detallades com perquè el prestatari pugui verificar amb claredat la correcció dels imports cobrats;

h) quan sigui procedent, l'opció del deutor de poder donar en pagament l'immoble hipotecat en garantia del préstec, amb el caràcter alliberador de la totalitat del deute derivat d'aquest.

2. La informació que esmenta l'apartat 1, excepte les que enumeren les seves lletres a), b) o f).5è, s'ha de precisar mitjançant un exemple representatiu i s'ha de conformar sempre a aquest últim. La persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa ha d'adoptar els criteris per determinar l'exemple representatiu.

3. Si la subscripció d'un contracte relatiu a un servei accessori, en particular una assegurança, és obligatòria per obtenir el préstec o per obtenir-lo en les condicions ofertes, i el cost d'aquest servei no es pot determinar per endavant, aquesta obligació s'ha d'esmentar també de manera clara, concisa i destacada, juntament amb la taxa anual equivalent (TAE).

4. La informació que esmenten els apartats 1 i 3 ha de ser fàcilment llegible o clarament audible, segons sigui el cas, en funció del mitjà utilitzat per a la publicitat.

## Article 7. Obligacions de transparència en relació amb els contractes.

1. Els prestadors han d'inscriure en el Registre de condicions generals de la contractació, que preveu l'article 11 de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació, les clàusules contractuals utilitzades en els contractes de préstec immobiliari que tinguin el caràcter de condicions generals de la contractació d'acord amb el que disposa la Llei esmentada.

2. Les condicions generals de la contractació a què es refereix l'apartat 1 han d'estar a més disponibles en la pàgina web dels prestadors, si en disposen d'una. En cas que no disposin de pàgina web, les han de tenir gratuïtament a disposició dels prestataris i potencials prestataris als seus establiments oberts al públic.

3. L'accessibilitat de les persones amb discapacitat a la informació que preveu l'apartat anterior s'ha de garantir en els termes exigits legalment o reglamentàriament.

## Article 8. Càlcul de la taxa anual equivalent (TAE).

1. La taxa anual equivalent (TAE) s'ha de calcular d'acord amb la fórmula matemàtica que figura a l'annex II, epígraf I, d'aquesta Llei.

2. Quan l'obtenció del crèdit, o la seva obtenció en les condicions ofertes, estigui supeditada a l'obertura o al manteniment d'un compte, els costos d'obertura i manteniment del compte, d'utilització d'un mitjà de pagament per a transaccions i operacions de

disposició de crèdit i els altres costos relatius a les operacions de pagament s'han d'incloure en el cost total del crèdit per al prestatari.

3. El càlcul de la TAE s'ha de fer a partir del supòsit que el contracte de crèdit estarà vigent durant el període de temps acordat i que el prestador i el prestatari compliran les seves obligacions en les condicions i en els terminis que s'hagin acordat en el contracte de crèdit.

4. En els contractes de crèdit que continguin clàusules que permetin modificacions del tipus deutor i, si s'escau, de les despeses incloses en la TAE que no siguin quantificables en el moment del càlcul, la TAE s'ha de calcular a partir del supòsit que el tipus deutor i les altres despeses es mantindran sense canvis respecte al nivell fixat en el moment de la subscripció del contracte.

5. Per als contractes de crèdit per als quals s'hagi acordat un tipus deutor fix en relació amb el període inicial mínim de cinc anys, al final del qual s'ha de dur a terme una negociació sobre el tipus deutor per tal d'acordar un nou tipus fix durant un altre període pertinent, el càlcul de la TAE addicional il·lustrativa indicada a la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN), continguda a l'annex I, afecta únicament el període inicial de tipus fix i s'ha de basar en el supòsit que, al final del període del tipus deutor fix, s'hagi reemborsat el capital pendent.

6. Quan el contracte de crèdit tingui en compte variacions en el tipus deutor, el prestatari ha de ser informat de les possibles repercussions de les variacions en els imports deguts i en la taxa anual equivalent (TAE) almenys mitjançant la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN). Això s'ha de fer facilitant al prestatari una TAE addicional que il·lustri els possibles riscos vinculats a un augment significatiu del tipus deutor. Quan el tipus deutor no estigui limitat, la informació esmentada s'ha d'acompanyar d'un advertiment en què es posi de relleu que el cost total del crèdit per al prestatari, mostrat en la TAE, pot variar. Aquesta disposició no s'ha d'aplicar als contractes de crèdit quan el tipus deutor s'hagi fixat per a un període inicial de cinc anys com a mínim, al final del qual s'ha de dur a terme una negociació sobre el tipus deutor per tal d'acordar un nou tipus fix durant un altre període pertinent, per al qual s'hagi previst en la FEIN una TAE il·lustrativa.

7. Quan correspongui, la TAE s'ha de calcular a partir dels supòsits addicionals que figuren a l'annex II, epígraf II, d'aquesta Llei.

8. La persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa pot modificar les observacions o actualitzar els supòsits utilitzats per calcular la TAE que especifica l'annex II, si la Comissió Europea fa ús de la potestat que recull l'article 17.8 de la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014.

#### Article 9. *Informació general dels préstecs immobiliaris.*

Els prestadors o, si s'escau, els intermediaris de crèdit vinculats o els seus representants designats han de facilitar a cada moment, en suport de paper o qualsevol altre suport durador o en format electrònic, informació general clara i comprensible sobre els contractes de crèdit.

Aquesta informació general ha d'especificar:

- a) la identitat i l'adreça geogràfica de qui emet la informació;
- b) les finalitats per a les quals es pot utilitzar el crèdit;
- c) les formes de garantia, quan sigui procedent, inclosa la possibilitat que estigui situada en un altre Estat membre;
- d) la durada possible dels contractes de crèdit;
- e) les formes de tipus deutor disponible, amb la indicació de si aquest és fix o variable o una combinació de tots dos, amb una breu descripció de les característiques dels tipus fixos i variables, incloses les seves implicacions per al prestatari;
- f) quan es puguin contractar crèdits en moneda estrangera, una indicació d'aquesta, amb l'explicació de les implicacions que té per al prestatari la denominació d'un crèdit en moneda estrangera;

- g) un exemple representatiu de l'import total del crèdit, del cost total del crèdit per al prestatari, de l'import total degut pel prestatari i de la TAE;
- h) una indicació d'altres possibles costos, no inclosos en el cost total del crèdit, per al prestatari que s'hagin de pagar en relació amb un contracte de crèdit;
- i) la gamma de les diverses opcions existents per reemborsar el crèdit al prestador (inclosos el nombre, la periodicitat i l'import de les quotes de reemborsament);
- j) quan sigui procedent, una declaració clara i concisa que l'incompliment dels termes i les condicions dels contractes de crèdit no garanteix el reemborsament de l'import total del crèdit en virtut del contracte de crèdit;
- k) una descripció de les condicions relacionades directament amb el reemborsament anticipat;
- l) una indicació de si és necessari avaluar el bé immoble i, si escau, de qui és responsable de garantir que es dugui a terme l'avaluació, i de si s'originen costos connexos per al prestatari;
- m) una indicació dels serveis accessoris que el prestatari estigui obligat a contractar per obtenir el crèdit o per obtenir-lo en les condicions ofertes i, si escau, l'aclariment del fet que els serveis accessoris es poden contractar amb un proveïdor diferent del prestador;
- n) una advertència general sobre les possibles conseqüències de no complir els compromisos associats al contracte de crèdit;
- ñ) quan sigui procedent, l'opció del deutor de poder donar en pagament l'immoble hipotecat en garantia del préstec, amb el caràcter alliberador de la totalitat del deute derivat d'aquest;
- o) qualssevol altres advertències que estableixi la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa.

#### Article 10. *Informació precontractual dels préstecs immobiliaris.*

1. El prestador i, si escau, l'intermediari de crèdit o el seu representant designat han d'oferir al prestatari la informació personalitzada que necessiti per comparar els préstecs disponibles en el mercat, per avaluar les seves implicacions i per prendre una decisió fonamentada sobre la conveniència de subscriure o no un contracte de préstec sense una demora injustificada, una vegada que el prestatari hagi donat la informació necessària sobre les seves necessitats, situació financera i preferències, amb una antelació suficient, que no ha de ser mai inferior a deu dies naturals, respecte del moment en què el prestatari quedi vinculat per qualsevol contracte o oferta de préstec.

2. La informació personalitzada a què es refereix aquest article s'ha de facilitar mitjançant la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN) que recull l'annex I d'aquesta Llei.

#### Article 11. *Obligació d'avaluar la solvència del potencial prestatari.*

1. Els prestadors han d'avaluar amb deteniment la solvència del potencial prestatari, fiador o garant abans de subscriure un contracte de préstec. Aquesta avaluació ha de tenir degudament en compte els factors pertinents per verificar la capacitat del client per complir les obligacions derivades del préstec, entre d'altres la situació de treball, els ingressos presents, els previsibles durant la vida del préstec, els actius en propietat, l'estalvi, les despeses fixes i els compromisos ja assumits. Així mateix, s'ha de valorar el nivell previsible d'ingressos que ha de percebre després de la jubilació, en cas que es prevegi que una part substancial del crèdit o el préstec es continuï reemborsant una vegada finalitzada la vida laboral.

2. A aquest efecte, els prestadors han de disposar de procediments interns desenvolupats específicament per dur a terme l'avaluació de solvència que esmenta l'apartat anterior. Aquests procediments, el cost dels quals en cap cas es pot repercutir al potencial prestatari, els han de revisar periòdicament els mateixos prestadors, que han de mantenir registres actualitzats de les revisions. La revisió d'aquests protocols l'han de supervisar el Banc d'Espanya o les autoritats competents, de conformitat amb l'article 43.



3. En el supòsit de préstecs amb garantia real, l'avaluació de la solvència no s'ha de basar predominantment en el valor de la garantia que excedeixi l'import del préstec o en la hipòtesi que el valor de la garantia augmentarà, tret que la finalitat del contracte de préstec sigui la construcció o la renovació de béns immobles d'ús residencial.

4. L'avaluació incorrecta de la solvència no atorga al prestador la facultat de resoldre, rescindir o modificar ulteriorment el contracte de préstec, tret que es demostrï que el prestatari ha ocultat o falsificat conscientment la informació.

Tampoc els prestadors poden resoldre, rescindir o modificar el contracte de préstec en detriment del prestatari pel fet que la informació facilitada pel prestatari abans de subscriure el contracte sigui incompleta.

5. El prestador només ha de posar el préstec a disposició del prestatari si el resultat de l'avaluació de la solvència indica que és probable que les obligacions derivades del contracte de préstec es compleixin segons el que estableix el contracte.

6. Quan es denegui la sol·licitud de préstec, el prestador ha d'informar per escrit i sense demora el potencial prestatari i, si s'escau, el fiador o l'avalador del seu resultat respectiu, i els ha d'advertir, de manera motivada, de la denegació esmentada i, si és procedent, del fet que la decisió es basa en un tractament automàtic de dades. Quan la denegació es basi en el resultat d'una consulta d'una base de dades ha de lliurar una còpia del resultat, el prestador ha d'informar també el potencial prestatari del resultat d'aquesta consulta i dels detalls de la base de dades consultada, com ara el nom, el responsable, així com del dret que té d'accedir i rectificar, si s'escau, les dades que aquella conté.

7. Els prestadors han de reavaluar la solvència del prestatari basant-se en una informació actualitzada abans de qualsevol augment significatiu de l'import total després de la subscripció del contracte de préstec, tret que aquest préstec addicional estigui considerat i inclòs en l'avaluació de solvència inicial.

## Article 12. *Informació relativa a la solvència del potencial prestatari.*

1. Els prestadors i intermediaris de crèdit i els seus representants designats han d'especificar de manera clara i directa en la fase precontractual la informació necessària i les proves, comprovables independentment, que el potencial prestatari ha de facilitar, així com el marc temporal en què ha de facilitar la informació en qüestió. La informació sol·licitada pel prestador ha de ser proporcionada i limitada al que sigui necessari per dur a terme una avaluació adequada de la solvència, amb els límits que estableix la normativa de protecció de dades.

El prestador ha de consultar l'historial creditici del client acudint a la Central d'Informació de Riscos del Banc d'Espanya, així com a alguna de les entitats privades d'informació creditícia en els termes i amb els requisits i les garanties que preveu la legislació de protecció de dades personals. En cas que el prestador concedeixi el préstec, pot comunicar les dades següents a les oficines privades d'informació creditícia: import original, data d'inici, data de venciment, imports pendents de pagament, tipus de préstec, garanties existents i valor a què aquestes arriben, així com qualsevol altre que estableixi la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa.

2. Els prestadors i intermediaris de crèdit i els seus representants designats han d'informar els potencials prestataris de la necessitat de facilitar, en el termini designat a l'efecte, la informació correcta per respondre a la sol·licitud d'informació que preveu l'apartat anterior, i que aquesta informació sigui prou completa i pertinent per poder dur a terme una avaluació adequada de la solvència.

3. El prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat han d'advertir el prestatari que, quan no sigui possible dur a terme l'avaluació de la solvència pel fet que el potencial prestatari hagi optat per no facilitar la informació o la verificació necessària per dur a terme l'avaluació, el préstec no es pot concedir.

Article 13. *Taxació dels béns immobles.*

Els immobles aportats com a garantia han de ser objecte d'una taxació adequada abans de la subscripció del contracte de préstec. La taxació l'ha de dur a terme una societat de taxació, un servei de taxació d'una entitat de crèdit regulats per la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i/o un professional homologat de conformitat amb el Reial decret 775/1997, de 30 de maig, i la disposició addicional desena d'aquesta Llei, independent del prestador o de l'intermediari de crèdit immobiliari, i ha d'utilitzar normes de taxació fiables i reconegudes internacionalment, de conformitat amb el que estableix l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Article 14. *Normes de transparència en la comercialització de préstecs immobiliaris.*

1. El prestador, l'intermediari de crèdit o el seu representant designat, si s'escau, ha de lliurar al prestatari o potencial prestatari, amb una antelació mínima de deu dies naturals respecte al moment de la signatura del contracte, la documentació següent:

a) La fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN), continguda a l'annex I d'aquesta Llei, que ha de tenir la consideració d'oferta vinculant per a l'entitat durant el termini pactat fins a la signatura del contracte, que, com a mínim, ha de ser de deu dies.

b) Una fitxa d'advertències estandarditzades (FiAE) en què s'ha d'informar el prestatari o potencial prestatari de l'existència de les clàusules o els elements rellevants, i que ha d'incloure, almenys, una referència, si s'escau, als índexs oficials de referència utilitzats per fixar el tipus d'interès aplicable, a l'existència de límits mínims en el tipus d'interès aplicable com a conseqüència de la variació a la baixa dels índexs o els tipus d'interès als quals aquell estigui referenciat, a la possibilitat que es produeixi el venciment anticipat del préstec com a conseqüència de l'impagament i les despeses derivades d'això, a la distribució de les despeses associades a la concessió del préstec i que es tracta d'un préstec en moneda estrangera.

c) En cas que es tracti d'un préstec a tipus d'interès variable, un document separat amb una referència especial a les quotes periòdiques que ha de satisfer el prestatari en diferents escenaris d'evolució dels tipus d'interès.

d) Una còpia del projecte de contracte, el contingut del qual s'ha d'ajustar al contingut dels documents que esmenten les lletres anteriors i que ha d'incloure, d'una manera desglossada, la totalitat de les despeses associades a la signatura del contracte.

e) Informació clara i veraç de les despeses que corresponen al prestador i les que corresponen al prestatari. Les despeses següents es distribueixen de la manera següent:

i. Les despeses de taxació de l'immoble corresponen al prestatari i les de gestoria al prestador.

ii. El prestador ha d'assumir el cost dels aranzels notariaus de l'escriptura de préstec hipotecari i els de les còpies els ha d'assumir qui les sol·liciti.

iii. Les despeses d'inscripció de les garanties en el registre de la propietat corresponen al prestador.

iv. El pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats s'ha de dur a terme de conformitat amb el que estableix la normativa tributària aplicable.

No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, si durant el període de durada del préstec es produeixen una o diverses subrogacions d'acord amb la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, el prestador subrogat ha de ser reintegrat pel prestador subrogant en la part proporcional de l'impost i les despeses que li van correspondre en el moment de la constitució del préstec al subrogat de conformitat amb els apartats anteriors.

Per calcular l'import que correspon com a compensació, s'han d'aplicar les regles següents:

i) En el cas de l'impost pagat per la quota d'actes jurídics documentats, documents notariais, s'ha d'efectuar la liquidació de l'impost que correspondria a una base imposable integrada per la quantitat total garantida entenent com a tal la constituïda per l'import del préstec pendent d'amortització en la data de la subrogació i els corresponents interessos, indemnitzacions, penes per incompliment i altres conceptes anàlegs, que s'hagin establert. L'entitat subrogant ha de reintegrar a la subrogada l'import que resulti de la liquidació esmentada.

ii) En el cas de la resta de despeses, s'ha de prorratejar la liquidació de les despeses esmentades entre la suma de l'import del préstec i els corresponents interessos, indemnitzacions, penes per incompliment i altres conceptes anàlegs, que s'hagin establert. L'entitat subrogant ha de reintegrar a la subrogada la part de la suma esmentada que correspongui al préstec pendent d'amortització.

f) Quan el prestador, l'intermediari de crèdit o el seu representant, si s'escau, requereixi al prestatari la subscripció d'una pòlissa d'assegurança com a garantia del compliment de les obligacions del contracte de préstec, així com la subscripció d'una assegurança de danys respecte de l'immoble objecte d'hipoteca i de la resta d'assegurances que preveu la normativa del mercat hipotecari, ha de lliurar al prestatari per escrit les condicions de les garanties de l'assegurança que exigeix.

g) Quan estigui previst que el préstec es formalitzi en escriptura pública, l'advertiment al prestatari de l'obligació de rebre assessorament personalitzat i gratuït del notari que triï el prestatari per a l'autorització de l'escriptura pública del contracte de préstec, sobre el contingut i les conseqüències de la informació continguda en la documentació que es lliura de conformitat amb aquest apartat.

Aquesta documentació juntament amb la manifestació signada pel prestatari, en què declari que ha rebut la documentació i que se li ha explicat el seu contingut, s'ha de trametre també al notari triat pel prestatari als efectes del que disposa l'article següent. La tramesa de la documentació s'ha de fer per mitjans telemàtics segurs amb unes especificacions que s'han de determinar reglamentàriament, que han de complir les exigències mínimes següents: el sistema ha de permetre al notari una comprovació fefaent de la data en què es van incorporar a l'aplicació, per a la seva posada a disposició del mateix notari, els esmentats documents signats pel prestatari; ha de garantir que no s'ocasioni cap cost, directe o indirecte, per al client; i ha de quedar organitzat de manera que el client es pugui dirigir a qualsevol notari a la seva lliure elecció perquè aquest, amb caràcter previ a la signatura del préstec, extregui la documentació per preparar i autoritzar l'acta i l'escriptura, i sigui degudament informat del dret d'elecció que té i que pot exercir per aquest mitjà.

2. A més del que disposa l'apartat anterior, el prestador ha de subministrar al prestatari tota la informació que sigui necessària. En particular, el prestador ha de respondre a les consultes que li formuli el prestatari sobre el contingut, el significat i la transcendència pràctica dels documents lliurats. Les explicacions han de contenir exemples d'aplicació pràctica de les clàusules financeres, en diversos escenaris de conjuntura econòmica, en especial de les relatives als tipus d'interès i, si s'escau, dels instruments de cobertura de riscos financers que s'hagin de subscriure en ocasió del préstec.

3. Només es poden repercutir despeses o percebre's comissions per serveis relacionats amb els préstecs que hagi sol·licitat en ferm o hagi acceptat expressament un prestatari o un prestatari potencial i sempre que responguin a serveis efectivament prestats o despeses hagudes que es puguin acreditar.

4. Si es pacta una comissió d'obertura, aquesta s'ha de meritjar una sola vegada i ha d'englobar la totalitat de les despeses d'estudi, tramitació o concessió del préstec o altres similars inherents a l'activitat del prestador ocasionada per la concessió del préstec. En el

cas de préstecs denominats en divises, la comissió d'obertura ha d'incloure, així mateix, qualsevol comissió per canvi de moneda corresponent al desemborsament inicial del préstec.

5. Sense perjudici de la llibertat contractual, els prestadors poden aplicar els índexs o els tipus d'interès de referència que publiqui el Ministeri d'Economia i Empresa per si mateix o a través del Banc d'Espanya, de conformitat amb el que estableix l'article 5 de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

6. Les empreses prestadores han de tenir a disposició de les persones prestatàries els formularis de les condicions generals de la contractació que utilitzin, de conformitat amb el que estableix l'article 7.

#### Article 15. *Comprovació del compliment del principi de transparència material.*

1. Sense perjudici de les explicacions adequades que el prestador, l'intermediari de crèdit o el seu representant, si s'escau, han de facilitar al prestatari, durant el termini que preveu l'article 14.1, el prestatari ha de comparèixer davant el notari que ell hagi triat a l'efecte d'obtenir presencialment l'assessorament que descriuen els apartats següents.

2. El notari ha de verificar la documentació acreditativa del compliment dels requisits que preveu l'article 14.1. En cas que en quedi acreditat el compliment ha de fer constar en una acta notarial prèvia a la formalització del préstec hipotecari:

a) El compliment dels terminis previstos legalment de posada a disposició del prestatari dels documents que descriu l'article 14.1.

b) Les qüestions plantejades pel prestatari i l'assessorament prestat pel notari.

c) En tot cas, el notari ha d'informar individualitzadament, i ho ha de fer constar a l'acta, que ha prestat assessorament relatiu a les clàusules específiques que recullen la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN) i la fitxa d'advertències estandarditzades (FiAE), de manera individualitzada i amb una referència expressa a cada una, sense que sigui suficient una afirmació genèrica. Igualment, i en presència del notari, el prestatari ha de respondre un test que té per objecte concretar la documentació lliurada i la informació subministrada.

3. El prestatari, o qui el representi a aquests efectes, ha de comparèixer davant el notari, perquè aquest pugui estendre l'acta, al més tard el dia anterior al de l'autorització de l'escriptura pública del contracte de préstec.

4. L'obligació de compareixença i les normes de protecció al prestatari que preveu aquesta Llei s'estenen a qualsevol persona física que sigui fiadora o garant del préstec.

5. Si no queda acreditat documentalment el compliment dins del termini i en la forma escaients de les obligacions que preveu l'article 14.1. o si no es compareix per rebre l'assessorament en el termini que assenyala l'apartat 3, el notari ha d'expressar en l'acta aquesta circumstància. En aquest cas, no es pot autoritzar l'escriptura pública de préstec.

6. De conformitat amb l'article 17 bis, apartat 2.b), de la Llei del notariat i l'article 319 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, el contingut de l'acta es presumeix veraç i íntegre, i fa prova de l'assessorament prestat pel notari i de la manifestació que el prestatari comprèn i accepta el contingut dels documents descrits, a l'efecte de complir el principi de transparència en el seu vessant material.

7. En l'escriptura pública del préstec el notari autoritzant ha d'inserir una ressenya identificativa de l'acta a què es refereixen els apartats anteriors.

En aquesta ressenya s'ha d'expressar el número de protocol, el notari autoritzant i la seva data d'autorització, així com l'afirmació del notari sota la seva responsabilitat, d'acord amb l'acta, que el prestatari ha rebut dins de termini la documentació i l'assessorament que preveu aquest article.

8. L'acta en què consti el lliurament i l'assessorament imparcial al prestatari no genera cap cost aranzelari.

9. L'actuació notarial que regula aquest article en cap cas exigeix el prestador de donar al prestatari les oportunes explicacions i aclariments sobre els efectes i les càrregues derivades del préstec, de conformitat amb el que preveu l'article 14.2.

## *Secció 2a Normes de conducta*

### *Article 16. Requisits de coneixements i competència aplicables al personal.*

1. El personal al servei del prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat ha de tenir en tot moment els coneixements i les competències necessaris i actualitzats sobre els productes que comercialitzen, i, en especial, respecte de l'elaboració, l'oferta o la concessió de contractes de préstec, l'activitat d'intermediació de crèdit, i la prestació de serveis d'assessorament, si s'escau, i en l'execució dels contractes de préstec. Aquesta obligació també és aplicable respecte dels serveis accessoris inclosos en els contractes de préstec i respecte dels productes de venda vinculada o combinada a què es refereix l'article següent.

2. La persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa ha d'establir els requisits mínims de coneixements i competència exigibles al personal de conformitat amb aquest article.

3. Els requisits mínims de coneixements i competència establerts en aquesta Llei i la seva normativa de desplegament són aplicables també al personal de la sucursal del prestador o l'intermediari de crèdit immobiliari registrat en un altre Estat.

El prestador o l'intermediari de crèdit immobiliari que actuï en règim de lliure prestació de serveis ha de complir els requisits mínims de coneixements i competència que determini específicament la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa.

4. Els requisits que assenyalen els apartats anteriors són igualment aplicables a les persones que exerceixin l'activitat que preveu l'article 19.

### *Article 17. Pràctica de vendes vinculades i combinades.*

1. Queden prohibides les pràctiques de venda vinculada de préstecs, amb les excepcions que preveu aquest article.

No obstant això, l'autoritat competent de conformitat amb l'article 28 pot autoritzar pràctiques de vendes vinculades concretes quan el prestador pugui demostrar que els productes vinculats o les categories de productes oferts, en condicions similars entre si, que no es presentin per separat, causen un benefici clar als prestataris, tenint degudament en compte la disponibilitat i els preus dels productes pertinents oferts en el mercat. A aquest efecte, el Banc d'Espanya pot establir mitjançant una circular criteris per a l'aplicació homogènia de les pràctiques relatives a les vendes vinculades permeses.

Per a l'autorització que preveu el paràgraf anterior, l'autoritat competent ha de sol·licitar l'informe del Banc d'Espanya, quan no sigui l'autoritat competent, de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions o de la Comissió Nacional del Mercat de Valors quan algun dels productes vinculats afecti el seu àmbit de competències.

2. De conformitat amb el que preveu l'apartat anterior, és nul qualsevol contracte vinculat al préstec que, en perjudici del prestatari, no compleixi les exigències que preveu aquest article. La nul·litat de les clàusules del contracte de préstec que, si s'escau, afectin productes vinculats no determina la nul·litat del préstec.

3. Com a excepció a la prohibició de les pràctiques de venda vinculada que conté l'apartat 1, els prestadors o els intermediaris de crèdit immobiliari poden exigir al prestatari la subscripció d'una pòlissa d'assegurança en garantia del compliment de les obligacions del contracte de préstec, així com la subscripció d'una assegurança de danys respecte de l'immoble objecte d'hipoteca i de la resta d'assegurances que preveu la normativa del mercat hipotecari. En aquest cas el prestador ha d'acceptar pòlisses alternatives de tots els proveïdors que ofereixin unes condicions i un nivell de prestacions equivalents a la que aquell hagi proposat, tant en la subscripció inicial com en cadascuna de les renovacions.

El prestador no pot cobrar cap comissió o despesa per l'anàlisi de les pòlisses alternatives que li presenti el prestatari.

L'acceptació per part del prestador d'una pòlissa alternativa, diferent de la proposada per la seva banda, no pot suposar un empitjorament en les condicions de qualsevol naturalesa del préstec.

4. Igualment, el prestador pot vincular el préstec al fet que el prestatari, el seu cònjuge, parella de fet, o un parent per consanguinitat o afinitat fins al segon grau de parentiu contracti certs productes financers establerts per ordre de la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa, sempre que serveixi de suport operatiu o de garantia a les operacions d'un préstec i que el deutor i els garants rebin informació precisa i detallada.

5. En les pràctiques vinculades autoritzades per l'autoritat competent, el prestador ha d'informar el prestatari de manera expressa i comprensible:

- a) que s'està contractant un producte vinculat,
- b) del benefici i el risc de pèrdues, especialment en els productes d'inversió, que suposa per al prestatari la seva contractació,
- c) dels efectes que, si s'escau, la cancel·lació anticipada del préstec o qualsevol dels productes vinculats produiria sobre el cost conjunt del préstec i la resta dels productes o serveis vinculats.

6. Estan permeses, amb els límits que estableix aquest article, les vendes combinades de préstecs.

7. En les pràctiques combinades, el prestador ha de fer l'oferta dels productes de manera combinada i per separat, de manera que el prestatari pugui advertir les diferències entre una oferta i l'altra. Abans de la contractació d'un producte combinat, el prestador ha d'informar el prestatari de manera expressa i comprensible:

- a) que s'està contractant un producte combinat,
- b) del benefici i els riscos de pèrdua, especialment en els productes d'inversió, que suposa per al prestatari la seva contractació, inclosos escenaris simulats,
- c) de la part del cost total que correspon a cadascun dels productes o serveis,
- d) dels efectes que la no contractació individual o la cancel·lació anticipada del préstec o qualsevol dels productes combinats produiria sobre el cost conjunt del préstec i la resta dels productes o serveis combinats, i
- e) de les diferències entre l'oferta combinada i l'oferta dels productes per separat.

## Article 18. *Política de remuneració.*

1. En la determinació i l'aplicació de les polítiques de remuneració del personal responsable de l'avaluació de la solvència i de la concessió dels préstecs, els prestadors immobiliaris han de complir els principis següents de la manera i en la mesura adequades al seu format i organització interna i a la naturalesa, l'abast i la complexitat de les seves activitats:

- a) la política remunerativa, responsabilitat última de l'òrgan d'administració, ha de ser compatible amb una gestió sana i eficaç del risc, ha de promoure aquest tipus de gestió i no ha d'oferir incentius per assumir riscos que excedeixin el nivell de risc tolerat pel prestador;
- b) la política remunerativa ha d'estar en consonància amb l'estratègia empresarial, els objectius, els valors i els interessos a llarg termini del prestador i ha d'incorporar mesures per evitar els conflictes d'interès, en particular establint que la remuneració no depengui de la quantitat o de la proporció de sol·licituds acceptades.

2. La manera com els prestadors remunerin el seu personal i els intermediaris de crèdit immobiliari, i la manera com aquests últims remunerin el seu personal i els representants designats, no poden incomplir l'obligació que conté l'article 5.1.

3. Els procediments interns dels prestadors per a l'aplicació de les polítiques de remuneració del personal responsable de l'avaluació de la solvència i de la concessió dels préstecs han d'incloure previsions detallades i específiques que assegurin i mostrin que els objectius que incideixin en la retribució o en els incentius fixats al prestador i al seu personal involucrat en l'avaluació de solvència i la contractació de préstecs són en tot moment compatibles amb el temps necessari per dur a terme una avaluació adequada de la solvència i per informar degudament el prestatari, en els termes establerts en aquesta Llei i les seves disposicions de desplegament. Les polítiques i els procediments interns s'han de recollir per escrit i s'han de posar a disposició de l'autoritat competent quan aquesta els sol·liciti.

4. En particular, aquests procediments han d'establir mesures detallades per evitar que algun dels factors següents sigui el de més ponderació en la remuneració: un tipus determinat de contractes de préstec, de tipus d'interès o de serveis accessoris.

5. La política i els procediments a què es refereixen els apartats anteriors s'han d'aplicar igualment a la remuneració dels prestadors als intermediaris i d'aquests als seus representants vinculats.

6. Les persones que ofereixin serveis d'assessorament previstos a l'article 19 han d'establir i aplicar polítiques i procediments interns dirigits a aconseguir que l'estructura de les remuneracions del personal involucrat no afecti la seva capacitat d'actuar en interès del prestatari i, en particular, no depengui dels objectius de venda.

#### Article 19. *Activitat d'assessorament en préstecs immobiliaris.*

1. Els serveis d'assessorament en préstecs immobiliaris només els poden prestar prestadors, intermediaris de crèdit immobiliari o els representants designats per qualsevol dels anteriors.

No obstant això, poden prestar aquests serveis les persones a què es refereix l'article 26.3, així com les persones que, sense formar part de cap de les categories anteriors, prestin serveis d'assessorament, sempre que les hagin reconegut les autoritats competents i estiguin subjectes a la seva supervisió de conformitat amb els requisits establerts en aquesta Llei per als intermediaris de crèdit immobiliari.

2. El prestador o l'intermediari de crèdit immobiliari ha d'informar prèviament i expressament el prestatari i per escrit, en sentit positiu o negatiu, si s'estan prestant o es poden prestar al prestatari serveis d'assessorament respecte a una operació determinada.

3. Abans de la prestació de serveis d'assessorament o, si escau, abans de la subscripció d'un contracte per a la prestació de serveis d'assessorament, el prestador, l'intermediari de crèdit o el representant designat han de facilitar al prestatari la informació següent:

a) el conjunt de productes que prendran en consideració, de manera que el prestatari pugui comprendre si la recomanació que se li fa es basa només en la gamma de productes pròpia del prestador, de l'intermediari de crèdit o del seu representant designat, d'acord amb l'apartat 4, lletra b), o en un conjunt més ampli de productes disponibles en el mercat, d'acord amb l'apartat 4, lletra c);

b) si escau, les despeses que es facturaran al prestatari pels serveis d'assessorament o, si el seu import no es pot determinar en el moment en què es comunica la informació, el mètode utilitzat per calcular-lo.

4. Sempre que es prestin serveis d'assessorament:

a) els prestadors, els intermediaris de crèdit o els representants designats han d'obtenir la informació que sigui necessària sobre la situació personal i financera del prestatari, així com sobre les seves preferències i objectius, de manera que puguin recomanar contractes de préstec adequats; l'anàlisi s'ha de basar en informació que estigui actualitzada en la data de què es tracti, i ha de tenir en compte hipòtesis raonables sobre els riscos existents per a la situació del prestatari al llarg de la vigència del contracte de préstec proposat;

b) els prestadors, els intermediaris de crèdit vinculats o els representants designats pels intermediaris de crèdit vinculats han de prendre en consideració un nombre suficientment gran de contractes de crèdit de la seva gamma de productes i han de recomanar un o diversos contractes de préstec d'aquesta gamma que siguin adequats a les necessitats, la situació financera i les circumstàncies personals del prestatari;

c) els intermediaris de crèdit no vinculats o els representants designats pels intermediaris de crèdit no vinculats han de prendre en consideració un nombre suficientment gran de contractes de préstec disponibles en el mercat i han de recomanar un o diversos contractes de préstec disponibles en el mercat que siguin adequats a les necessitats, la situació financera i les circumstàncies personals del prestatari;

d) els prestadors, els intermediaris de crèdit o els representants designats han d'actuar en el millor interès del prestatari, s'han d'informar de les necessitats i les circumstàncies del prestatari i li han de recomanar contractes de préstec adequats de conformitat amb el que disposen les lletres a), b) i c), i

e) els prestadors, els intermediaris de crèdit o els representants designats han de facilitar al prestatari una còpia en paper o en un altre suport durador de la recomanació que se li ha formulat.

5. La prestació d'un servei d'assessorament requereix la determinació contractual prèvia del contingut, l'abast i les condicions d'aquest, incloses, en particular:

a) La quantia de la retribució que qui presti el servei ha de rebre del prestatari per aquest concepte. Si el servei d'assessorament és gratuït per al prestatari s'ha d'assenyalar això expressament.

b) La quantia de la retribució o la comissió que qui presti el servei ha de rebre, si s'escau, directament o indirectament del prestador o els prestadors als quals es puguin estendre les recomanacions que formuli.

6. La prestació de serveis d'assessorament requereix el compliment dels requisits que estableixi el Govern mitjançant un reial decret. En particular, únicament els està permès l'ús dels termes «assessorament independent» i «assessor independent» als prestadors o els intermediaris que compleixin els requisits que s'estableixin en el desplegament reglamentari esmentat.

7. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici de les obligacions d'informació al prestatari que assenyalava aquest capítol.

## Article 20. *Préstecs immobiliaris en moneda estrangera.*

1. En els contractes de préstec immobiliari que es denominin en moneda estrangera el prestatari té dret a convertir el préstec a una moneda alternativa de conformitat amb el que disposa aquest article. Aquesta moneda alternativa ha de ser:

a) la moneda en què el prestatari percebi la major part dels ingressos o en què tingui la major part dels actius amb els quals ha de reemborsar el préstec, segons el que s'hagi indicat en el moment de dur a terme l'avaluació de la solvència més recent relativa al contracte de préstec, o

b) la moneda de l'Estat membre on el prestatari era resident en la data de subscripció del contracte de préstec o on és resident en el moment en què sol·licita la conversió.

El prestatari ha d'optar per una d'aquestes dues alternatives en el moment de sol·licitar el canvi.

El tipus de canvi utilitzat en la conversió ha de ser el tipus de canvi vigent en la data en què se sol·licita la conversió, tret que contractualment s'estableixi una altra cosa. A aquests efectes, i tret que el contracte de préstec disposi una altra cosa, el tipus de canvi utilitzat per a la conversió ha de ser el publicat pel Banc Central Europeu en la data en què se sol·licita la conversió.



2. Els prestataris que no tinguin la consideració de consumidors poden pactar amb el seu prestador algun sistema de limitació del risc de tipus de canvi a què estiguin exposats en virtut del contracte de préstec, en lloc del dret reconegut a l'apartat anterior.

3. Els prestadors han d'informar periòdicament el prestatari, en els termes i els terminis que s'estableixin per ordre de la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa, de l'import degut amb el desglossament de l'increment que, si s'escau, s'hagi produït i del dret de conversió en una moneda alternativa i les condicions per exercir aquesta conversió. També s'ha d'informar, si s'escau, dels mecanismes aplicables contractualment per limitar el risc de tipus de canvi a què estigui exposat el prestatari.

4. La informació a què es refereix l'apartat anterior s'ha de facilitar en tot cas quan el valor de l'import degut pel prestatari o de les quotes periòdiques difereixi en més del 20 per cent de l'import que hauria correspost si s'hagués aplicat el tipus de canvi entre la moneda del contracte de préstec i l'euro vigent en la data de subscripció del contracte de préstec.

5. Les disposicions aplicables en virtut d'aquest article s'han de posar en coneixement del prestatari a través tant de la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN), continguda a l'annex I d'aquesta Llei, com del contracte de préstec. Si els contractes de préstec no contenen disposicions destinades a limitar el risc de tipus de canvi a què està exposat el prestatari a una fluctuació del tipus de canvi inferior al 20 per cent la FEIN ha d'incloure un exemple il·lustratiu dels efectes que tindria una fluctuació dels efectes que tindria una fluctuació del tipus de canvi del 20 per cent.

6. L'incompliment de qualsevol de les exigències i els requisits que preveu aquest article determina, a favor del prestatari consumidor, la nul·litat de les clàusules multidivisa i permeten al prestatari sol·licitar la modificació del contracte de manera que es consideri que el préstec es va concedir des del principi en la moneda en què aquest percebi la part principal dels seus ingressos.

#### Article 21. *Variacions en el tipus d'interès.*

1. El tipus d'interès del préstec no es pot modificar en perjudici del prestatari durant la vigència del contracte, excepte un acord mutu de les parts formalitzat per escrit.

Si hi ha acord, la variació del cost del préstec s'ha d'ajustar, a l'alça o a la baixa, a la d'un índex de referència objectiu, sense perjudici del que estableix l'article 85.3 del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

2. En cas que el contracte de préstec tingui un tipus d'interès variable, els prestadors poden utilitzar com a índex o tipus de referència objectiu per calcular el tipus aplicable aquells que compleixin les condicions següents:

- a) Ser clar, accessible, objectiu i verificable per les parts en el contracte de préstec i per les autoritats competents.
- b) Calcular-se a cost de mercat i no ser susceptible d'influència pel mateix prestador, o en virtut d'acords amb altres prestadors o pràctiques conscientment paral·leles.
- c) Les dades que serveixin de base a l'índex o el tipus siguin agregades d'acord amb un procediment matemàtic objectiu.

3. En les operacions amb tipus d'interès variable no es pot fixar un límit a la baixa del tipus d'interès.

4. L'interès remuneratori en les operacions esmentades no pot ser negatiu.

#### *Secció 3a Forma, execució i resolució*

#### Article 22. *Forma i contingut dels contractes.*

1. Els contractes de préstec que regula aquesta Llei s'han de formalitzar en paper o en un altre suport durador. En cas que estiguin garantits amb una hipoteca constituïda sobre un immoble d'ús residencial situat en territori nacional, s'han de formalitzar en

escriptura pública, i es pot adoptar el format electrònic de conformitat amb la legislació notarial. En aquests s'han de fer constar, a més dels elements essencials del contracte, les dades i els elements que determini el Govern mitjançant un reial decret.

2. En la contractació de préstecs regulats per aquesta Llei, el notari no ha d'autoritzar l'escriptura pública si no s'ha atorgat l'acta que preveu l'article 15.3. Els registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles no han d'inscriure cap escriptura que es refereixi a préstecs regulats per aquesta Llei en què no consti la ressenya de l'acta de conformitat amb l'article 15.7.

#### Article 23. *Reemborsament anticipat.*

1. El prestatari pot en qualsevol moment anterior a l'expiració del terme pactat reemborsar de manera anticipada totalment o parcialment la quantitat deguda. Les parts poden convenir un termini de comunicació prèvia que no pot excedir un mes.

2. Quan el prestatari manifesti la seva voluntat de reemborsar anticipadament la totalitat o part del préstec, el prestador li ha de facilitar, en el termini màxim de tres dies hàbils, en paper o en un altre suport durador la informació necessària per avaluar aquesta opció. En aquesta informació s'han de quantificar, almenys, les conseqüències que té per al prestatari la liquidació total o parcial de les seves obligacions abans de la finalització del contracte de préstec, i s'han d'exposar amb claredat les hipòtesis que s'hagin pres en consideració per a la seva elaboració. Aquestes hipòtesis han de ser raonables i justificables.

3. El prestatari té dret a una reducció del cost total del préstec que ha de comprendre els interessos i els costos corresponents al termini que quedi per transcórrer fins al moment de la seva extinció. En particular, s'ha d'extingir el contracte d'assegurança accessori al de préstec del qual sigui beneficiari el prestador, tret que el prestatari comuniqui expressament a la companyia asseguradora el seu desig que el contracte d'assegurança mantingui la vigència i designi per a això un nou beneficiari, i el prestatari té dret a l'extorn de la part de prima no consumida per part de qui la va percebre. S'ha d'informar d'aquests drets en la documentació precontractual i contractual del préstec immobiliari i del contracte d'assegurança. S'entén per assegurança accessòria aquella que hagi ofert el prestador al prestatari juntament amb el contracte de préstec amb la finalitat de cobrir els riscos que puguin afectar la seva capacitat de reemborsar-lo.

4. El prestador no pot cobrar cap compensació o comissió per reemborsament o amortització anticipada total o parcial en els préstecs en supòsits diferents dels previstos als tres apartats següents.

5. En els contractes de préstec a tipus d'interès variable, o en els trams variables de qualsevol altre préstec, les parts poden establir contractualment una compensació o comissió a favor del prestador per a algun dels dos supòsits següents que són excloents entre si:

a) en cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 5 primers anys de vigència del contracte de préstec, es pot establir una compensació o comissió a favor del prestador que no pot excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir el prestador, de conformitat amb la forma de càlcul que preveu l'apartat 8 d'aquest article, amb el límit del 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament; o

b) en cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec, es pot establir una compensació o comissió a favor del prestador que no pot excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir el prestador, de conformitat amb la forma de càlcul que preveu l'apartat 8 d'aquest article, amb el límit del 0,25 per cent del capital reemborsat anticipadament.

6. En cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació d'un tercer en els drets del creditor, sempre que en tots dos casos suposi l'aplicació durant la resta de vigència del contracte d'un tipus d'interès fix en substitució d'un altre de variable, la

compensació o comissió per reemborsament o amortització anticipada no pot superar la pèrdua financera que pugui patir el prestador, amb el límit del 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament, durant els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec.

Transcorreguts els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec el prestador no pot exigir cap compensació o comissió en cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació de creditor en què es pacti l'aplicació, en endavant i per a la resta de la vida del préstec, d'un tipus d'interès fix.

7. En els contractes de préstec a tipus d'interès fix o en els trams fixos de qualsevol altre préstec, es pot establir contractualment una compensació o comissió a favor del prestador que té els límits següents:

a) en cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 10 primers anys de vigència del contracte de préstec o des del dia que és aplicable el tipus fix, es pot establir una compensació o comissió a favor del prestador que no pot excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir el prestador, de conformitat amb la forma de càlcul que preveu l'apartat següent, amb el límit del 2 per cent del capital reemborsat anticipadament; i

b) en cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec des del final del període que assenyalava la lletra a) fins al final de la vida del préstec, es pot establir una compensació o comissió a favor del prestador que no pot excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir el prestador, de conformitat amb la forma de càlcul que preveu l'apartat següent, amb el límit de l'1,5 per cent del capital reemborsat anticipadament.

8. La pèrdua financera patida pel prestador a què al·ludeixen els apartats 5, 6 i 7 anteriors s'ha de calcular, proporcionalment al capital reemborsat, per diferència negativa entre el capital pendent en el moment del reemborsament anticipat i el valor present de mercat del préstec.

El valor present de mercat del préstec s'ha de calcular com la suma del valor actual de les quotes pendents de pagament fins a la següent revisió del tipus d'interès i del valor actual del capital pendent que quedaria en el moment de la revisió si no es produís la cancel·lació anticipada. El tipus d'interès d'actualització és el de mercat aplicable al termini restant fins a la següent revisió. El contracte de préstec ha d'especificar l'índex o el tipus d'interès de referència que s'ha d'utilitzar per calcular el valor de mercat entre els que determini la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa.

#### Article 24. *Venciment anticipat.*

1. En els contractes de préstec el prestatari, el fiador o el garant dels quals sigui una persona física i que estiguin garantits mitjançant una hipoteca o per una altra garantia real sobre béns immobles d'ús residencial o la finalitat dels quals sigui adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir per a ús residencial el prestatari perd el dret al termini i es produeix el venciment anticipat del contracte si concorren conjuntament els requisits següents:

a) Que el prestatari estigui en mora en el pagament d'una part del capital del préstec o dels interessos.

b) Que la quantia de les quotes vençudes i no satisfetes equivalguin almenys:

i. Al tres per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la primera meitat de la durada del préstec. Es considera complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalen a l'impagament de dotze terminis mensuals o un nombre de quotes que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a dotze mesos.

ii. Al set per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la segona meitat de la durada del préstec. Es considera complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalen a l'impagament de quinze terminis mensuals o

un nombre de quotes que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a quinze mesos.

c) Que el prestador hagi requerit el pagament al prestatari amb la concessió d'un termini d'almenys un mes per complir-lo i amb l'advertència que, si no l'atén, reclamarà el reemborsament total degut del préstec.

2. Les regles que conté aquest article no admeten pacte en contra.

Article 25. *Interessos de demora.*

1. En el cas d'un préstec o un crèdit conclòs per una persona física que estigui garantit mitjançant una hipoteca sobre béns immobles per a ús residencial, l'interès de demora és l'interès remuneratori més tres punts percentuals al llarg del període en què aquell sigui exigible. L'interès de demora només es pot meritjar sobre el principal vençut i pendent de pagament i no es poden capitalitzar en cap cas, excepte en el supòsit que preveu l'article 579.2.a) de la Llei d'enjudiciament civil.

2. Les regles relatives a l'interès de demora que conté aquest article no admeten pacte en contra.

## CAPÍTOL III

### **Règim jurídic dels intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris**

#### *Secció 1a Principis generals*

Article 26. *Règim jurídic.*

1. El règim jurídic dels intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris és el que determinen les normes següents:

a) Aquesta Llei i les disposicions que la despleguin.

b) Les disposicions que, si s'escau, puguin aprovar les comunitats autònomes en l'exercici de les competències que tinguin atribuïdes en la matèria, que han de respectar en tot cas les previsions establertes en les normes a què es refereix la lletra anterior.

c) Amb caràcter supletori, i per al supòsit que el prestatari sigui un consumidor, la Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit.

2. Les seccions 2a, 3a i 4a d'aquest capítol no s'apliquen a les entitats de crèdit, a les sucursals a Espanya d'entitats de crèdit estrangeres o que operin en règim de lliure prestació de serveis, als establiments financers de crèdit ni a les entitats de pagament o de diner electrònic híbrides a què es refereix l'article 11 de la Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment del finançament empresarial.

3. Els articles 27 a 32 no són aplicables a les persones que exerceixen les activitats d'intermediació de crèdit que preveu l'article 4.5), sempre que aquestes activitats s'exerceixin de manera accessòria en el marc d'una activitat professional regulada per disposicions legals o reglamentàries que no excloguin la prestació d'aquestes activitats o serveis, i sempre que l'activitat d'intermediació de crèdit, sense constituir la seva activitat principal, estigui íntimament relacionada amb la prestació del contracte principal subscrit entre el professional i el prestatari.

## Secció 2a Intermediaris de crèdit immobiliari

### Article 27. *Registre.*

1. Els intermediaris de crèdit immobiliari han d'estar inscrits en un dels registres que assenyalava aquesta Llei per poder exercir, totalment o parcialment, de manera vàlida les activitats d'intermediació creditícia a què es refereix l'article 4.5) o per prestar serveis d'assessorament.

2. Els intermediaris de crèdit immobiliari autoritzats en un Estat membre de la Unió Europea que actuïn a través d'una sucursal o en règim de lliure prestació de serveis els ha d'inscriure el Banc d'Espanya en el registre a què es refereix l'article 28.2.b), a efectes merament informatius, una vegada sigui comunicada per part de l'autoritat competent d'origen la voluntat de l'intermediari de prestar la seva activitat a Espanya.

### Article 28. *Gestió del registre.*

1. La gestió del registre l'han d'assumir el Banc d'Espanya o l'òrgan competent de cada comunitat autònoma, tenint en compte l'àmbit geogràfic d'actuació de l'intermediari de crèdit immobiliari.

2. Correspon al Banc d'Espanya la gestió de la inscripció de:

a) els intermediaris de crèdit immobiliari que operin o hagin d'operar amb prestataris amb domicilis situats a tot l'Estat o en l'àmbit territorial de més d'una comunitat autònoma, sempre que tinguin la seu de la seva administració central a Espanya, independentment del fet que, addicionalment, operin o hagin d'operar a través d'una sucursal o en règim de lliure prestació de serveis en altres estats, i

b) els intermediaris de crèdit immobiliari que hagin d'operar a Espanya a través d'una sucursal o en règim de lliure prestació de serveis, sigui quin sigui l'àmbit geogràfic en què hagin d'exercir la seva activitat.

3. La gestió de la inscripció dels intermediaris de crèdit immobiliari que operin o hagin d'operar exclusivament amb prestataris domiciliats dins de l'àmbit territorial d'una única comunitat autònoma, independentment del fet que, addicionalment, exerceixin o pretenguin exercir les seves activitats a través d'una sucursal o en règim de lliure prestació de serveis en altres estats, correspon a l'òrgan competent de la comunitat autònoma esmentada, sempre que la seu de la seva administració central estigui localitzada en aquesta.

4. Qualsevol intermediari de crèdit immobiliari que sigui una persona jurídica ha de tenir la seva administració central al seu domicili social. En cas que no sigui una persona jurídica, o si tot i ser una persona jurídica no té el seu domicili social a Espanya, ha de tenir la seva administració central a l'Estat membre en què exerceixi de fet les seves activitats principals.

5. El Banc d'Espanya és el punt únic de contacte als efectes de facilitar i agilitzar la cooperació i l'intercanvi d'informació amb altres estats.

### Article 29. *Requisits per a la inscripció.*

1. La inscripció en el registre corresponent requereix la verificació prèvia del compliment dels requisits per poder operar assenyalats en aquesta Llei i les seves normes de desplegament per part de l'autoritat competent per a la seva gestió.

2. En particular, l'autoritat competent ha de verificar que els intermediaris de crèdit immobiliari:

a) disposen de la garantia que assenyalava l'article 36;

b) disposen dels procediments escrits, així com de la capacitat tècnica i operativa per al compliment adequat dels requisits d'informació a què es refereix l'article 35; disposen de mitjans interns adequats per a la resolució de les reclamacions dels seus prestataris, de conformitat amb el que preveuen la disposició addicional primera i la disposició transitòria cinquena;

c) han designat un representant davant el Servei Executiu de la Comissió de Prevenció del Blanqueig de Capitals i Infraccions Monetàries de conformitat amb el que preveu l'article 35.1 del Reglament de prevenció del blanqueig de capitals i del finançament del terrorisme, aprovat pel Reial decret 304/2014, de 5 de maig, quan es compleixin els requisits que estableix l'article 31.1 de la norma esmentada;

d) disposen d'un pla de formació en els coneixements i les competències a què es refereixen l'article 16 i les seves normes de desplegament.

3. A més, l'autoritat competent ha de verificar respecte de les persones físiques establertes com a intermediaris de crèdit immobiliari o dels administradors d'un intermediari de crèdit immobiliari amb forma de persona jurídica que:

- a) disposen del nivell de coneixements i competència que estableix l'article 16;
- b) posseeixen una honorabilitat comercial i professional reconeguda;
- c) no tenen antecedents penals per haver comès delictes greus, ja sigui contra la propietat, el patrimoni i l'ordre socioeconòmic, de falsedat o qualsevol altre comès en ocasió de l'exercici d'activitats financeres;
- d) no se'ls ha declarat en concurs abans tret que hagin estat rehabilitats.

Igualment, l'autoritat competent ha de verificar que es compleixen la resta dels requeriments que el Govern pugui establir mitjançant un reial decret.

4. Els criteris establerts de conformitat amb l'article 16 per determinar si el personal dels intermediaris de crèdit immobiliari compleix els requisits de coneixements i competència els han de publicar els registres corresponents a què es refereix l'article 27.

#### Article 30. *Procediment d'inscripció.*

1. El procediment per a la inscripció en el registre d'intermediaris de crèdit immobiliari és el següent:

- a) El termini per resoldre és de 3 mesos des de la recepció de la sol·licitud en el registre de l'òrgan competent.
- b) La sol·licitud s'entén desestimada per silenci administratiu si, transcorregut aquest termini màxim, no s'ha notificat cap resolució expressa.
- c) La decisió sobre la procedència o la improcedència de la inscripció s'ha de motivar.
- d) Durant la tramitació del procediment es poden esmenar les deficiències detectades en la sol·licitud d'inscripció i requerir tota la informació addicional que es consideri necessària per comprovar el compliment dels requisits exigibles per ser inscrit.

2. El termini màxim per resoldre es pot suspendre fins a l'obtenció de la informació esmentada, en els termes que preveu l'article 22 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

3. En el cas d'inscripció d'intermediaris de crèdit vinculats a un sol prestador, correspon a aquest prestador la sol·licitud de reconeixement i inscripció de l'intermediari de què es tracti en el registre corresponent.

#### Article 31. *Informació i publicitat del registre.*

1. Els registres d'intermediaris de crèdit immobiliari han de contenir, almenys, la informació següent:

- a) els noms dels titulars i els administradors, dels seus representants designats, així com dels administradors de les sucursals radicades a Espanya i dels intermediaris de crèdit immobiliari que operen en règim de lliure prestació de serveis a Espanya,
- b) l'Estat o estats membres en què l'intermediari de crèdit immobiliari exerceix activitats en règim de lliure establiment o de lliure prestació de serveis,
- c) la indicació de si l'intermediari de crèdit immobiliari està vinculat amb un únic prestador o no i, si és així, la identificació d'aquest, i

d) les dades identificatives de l'entitat amb la qual s'ha contractat la garantia que preveu l'article 36.

2. El registre ha de ser públic, gratuït per als ciutadans i ha de garantir l'accés ple d'una manera fàcil i ràpida i ha d'estar disponible en línia. Les autoritats competents per a la seva gestió han d'establir els mitjans necessaris per assegurar aquests principis i per mantenir actualitzada de manera permanent tota la informació inclosa.

El Banc d'Espanya ha d'informar, així mateix, sobre els òrgans competents per al registre i la supervisió dels intermediaris de crèdit immobiliari a cada comunitat autònoma i Estat membre de la Unió Europea.

3. Amb l'objecte d'assegurar la coherència, la qualitat i la unitat de la informació que s'ha de subministrar al prestatari i a altres estats membres, el Banc d'Espanya pot establir mitjançant una circular els requisits tècnics mínims respecte al contingut i el format de la informació que ha de reflectir el registre i la informació introduïda per l'autoritat que, de conformitat amb l'article 28, n'assumeixi la gestió.

4. El Banc d'Espanya ha de crear un punt únic d'informació que permeti l'accés públic fàcil i ràpid i que ha d'agregar la informació del conjunt de registres. A aquest efecte, les autoritats competents de les comunitats autònomes encarregades de la gestió del registre al seu territori han de comunicar, i actualitzar, els actes de registre, la variació de dades i la cancel·lació al Banc d'Espanya pels mitjans i amb la periodicitat que estableixi el Banc d'Espanya mitjançant una circular.

#### Article 32. *Revocació de la inscripció en el registre.*

1. L'autoritat competent per a la gestió del registre d'acord amb l'article 28 pot revocar el reconeixement per operar com a intermediari de crèdit immobiliari en el registre corresponent, si aquest, o, si s'escau, el prestador per al qual treballi en exclusiva:

a) renuncia expressament a aquest o no ha dut a terme activitats o prestat cap dels serveis que preveu l'article 4.5), durant els sis mesos immediatament anteriors a l'inici de l'expedient de revocació,

b) ha obtingut el reconeixement per mitjà de declaracions falses o enganyoses o per qualsevol altre mitjà irregular,

c) deixa de complir de manera sobrevinguda els requisits requerits per a la inscripció en el registre corresponent, o

d) s'imposa mitjançant una resolució sancionadora ferma.

2. Amb l'audiència prèvia a l'interessat, la resolució que revoqui el reconeixement per operar com a intermediari de crèdit immobiliari, de la qual s'ha de deixar constància en el registre, ha de determinar la cancel·lació automàtica de la inscripció.

En el supòsit que preveu la lletra a) de l'apartat anterior, es pot prescindir del tràmit d'audiència quan no figurin altres interessats ni siguin tinguts en compte altres fets o al·legacions que els que addueixi l'interessat.

3. El Banc d'Espanya ha de notificar la revocació de la inscripció, si s'escau, a les autoritats competents de l'Estat o estats membres d'acollida per qualsevol mitjà que sigui adequat. Aquesta comunicació s'ha de dur a terme de manera immediata a la revocació o en el termini més breu possible, que no ha de ser superior a catorze dies. Si l'autoritat competent és l'autonòmica, ha de comunicar la revocació al Banc d'Espanya de manera immediata, sense que el termini de la comunicació pugui superar els 10 dies.

#### Article 33. *Supervisió dels intermediaris de crèdit immobiliari.*

1. Correspon la supervisió dels intermediaris de crèdit immobiliari al Banc d'Espanya o a l'òrgan competent de la comunitat autònoma, de conformitat amb el que preveu per al registre l'article 28. A més, correspon al Banc d'Espanya la supervisió dels intermediaris de crèdit immobiliari que actuen a Espanya a través d'una sucursal o en règim de lliure prestació de serveis de conformitat amb el que preveu l'article 34.

2. L'autoritat competent s'ha d'assegurar que els intermediaris de crèdit immobiliari i els seus representants designats constin en el registre i compleixin permanentment les obligacions establertes en aquesta Llei i la seva normativa de desplegament.

3. Les activitats dels intermediaris de crèdit immobiliari vinculats a un únic prestador immobiliari les ha de vigilar aquest, a fi d'assegurar que compleixen les disposicions d'aquesta Llei i les seves normes de desplegament, sense perjudici de les facultats de supervisió de l'autoritat competent. En particular, el prestador és igualment responsable de vigilar el compliment dels requisits de coneixements i competència de l'intermediari de crèdit immobiliari vinculat i del seu personal.

El prestador respon davant de les autoritats competents de qualsevol acció o omissió de l'intermediari de crèdit immobiliari vinculat que actuï en nom del prestador respecte de les obligacions que assenyala aquesta Llei. Si es tracta d'un intermediari de crèdit no vinculat, el prestador i l'intermediari responen solidàriament, i el prestador pot repetir, si s'escau, contra l'intermediari.

*Article 34. Supervisió de l'actuació a través de sucursals i en règim de lliure prestació de serveis dels intermediaris de crèdit immobiliari.*

1. Si el Banc d'Espanya comprova que una sucursal d'un intermediari de crèdit immobiliari o un intermediari de crèdit immobiliari en règim de lliure prestació de serveis establert a Espanya no compleix la normativa aplicable en matèria de normes de conducta en la concessió de préstecs al prestatari, obligació d'informació gratuïta als prestataris o prestataris potencials, requisits de coneixement i competència aplicables al personal, publicitat i comercialització, informació general i precontractual, informació en relació amb els intermediaris de crèdit immobiliari i els representants designats, explicacions adequades, càlcul de la TAE, revelació i verificació de la informació relativa al prestatari, serveis d'assessorament i mecanismes de resolució extrajudicial de litigis, li ha d'exigir que posi fi a la seva situació irregular.

Si l'intermediari de crèdit immobiliari no fa les actuacions oportunes, el Banc d'Espanya pot adoptar les mesures que preveuen els títols III i IV de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit, perquè l'intermediari de crèdit posi fi a la seva situació irregular i ha d'informar les autoritats supervisoras competents de l'Estat membre d'origen de les mesures adoptades.

2. Si, malgrat les mesures adoptades pel Banc d'Espanya, l'intermediari de crèdit immobiliari continua infringint les mesures a què es refereix l'apartat anterior, el Banc d'Espanya pot prendre, després d'informar les autoritats supervisoras competents de l'Estat membre d'origen, les mesures oportunes a fi d'evitar noves irregularitats o sancionar-les i, en la mesura en què sigui necessari, prohibir a l'intermediari de crèdit immobiliari efectuar noves operacions a Espanya. S'ha d'informar la Comissió Europea sense demora sobre aquestes mesures.

Si l'autoritat competent de l'Estat membre d'origen està en desacord amb les mesures adoptades pel Banc d'Espanya, pot remetre l'assumpte a l'Autoritat Bancària Europea (en endavant ABE) i sol·licitar la seva assistència de conformitat amb l'article 19 del Reglament (UE) núm. 1093/2010 del Parlament Europeu i del Consell, de 24 de novembre de 2010, pel qual es crea una Autoritat Europea de Supervisió (ABE), es modifica la Decisió núm. 716/2009/CE i es deroga la Decisió 2009/78/CE de la Comissió. En aquest cas, l'ABE pot actuar d'acord amb les facultats que li confereix l'article esmentat.

3. El Banc d'Espanya pot examinar les disposicions adoptades per la sucursal i demanar les modificacions estrictament necessàries per complir les seves obligacions d'acord amb l'apartat 1 i per permetre que les autoritats competents de l'Estat membre d'origen puguin imposar el compliment de les obligacions establertes en relació amb les normes de conducta en la concessió de préstecs al prestatari o prestatari potencial, i en les mesures adoptades de conformitat amb els articles esmentats respecte als serveis prestats per la sucursal.

4. Quan el Banc d'Espanya tingui motius clars i demostrables per determinar que un intermediari de crèdit immobiliari que opera en règim de lliure prestació de serveis infringeix



les obligacions derivades d'aquesta Llei i la seva normativa de desplegament, o que un intermediari de crèdit immobiliari que posseeix una sucursal a Espanya infringeix les obligacions derivades de disposicions diferents de les indicades a l'apartat 1 adoptades en virtut d'aquesta Llei, ha de comunicar els fets a l'autoritat competent de l'Estat membre d'origen, que ha de prendre les mesures oportunes.

Si l'autoritat competent de l'Estat membre d'origen no adopta cap mesura en el termini d'un mes a partir de la comunicació dels fets, o si, malgrat les mesures adoptades per aquella, un intermediari de crèdit immobiliari persisteix en una actuació clarament perjudicial per als interessos dels prestataris o el funcionament correcte dels mercats, el Banc d'Espanya:

a) Després d'informar l'autoritat competent de l'Estat membre d'origen, ha d'adoptar totes les mesures que siguin necessàries per protegir els prestataris i preservar el bon funcionament dels mercats, com ara impedir que l'intermediari de crèdit immobiliari infractor iniciï noves operacions al seu territori. S'ha d'informar la Comissió i l'ABE sense demora sobre aquestes mesures.

b) Pot remetre l'assumpte a l'ABE i sol·licitar la seva assistència de conformitat amb l'article 19 del Reglament (UE) núm. 1093/2010. En aquest cas, l'ABE pot actuar d'acord amb els poders que li confereix l'article esmentat.

5. Quan un intermediari de crèdit immobiliari reconegut en un altre Estat membre hagi establert una sucursal a Espanya, l'autoritat competent de l'Estat membre d'origen pot dur a terme, en l'exercici de les seves responsabilitats i després d'haver informat les autoritats supervisores competents de l'Estat membre d'acollida, inspeccions *in situ* d'aquesta sucursal.

6. El Banc d'Espanya ha d'actuar d'una manera anàloga quan es tracti d'un intermediari de crèdit immobiliari d'un país no membre de la Unió Europea que actuï a Espanya a través d'una sucursal o en règim de lliure prestació de serveis. En aquest cas, no és necessari que s'informi de les mesures adoptades la Comissió i l'ABE.

#### Article 35. *Requisits d'informació dels intermediaris de crèdit immobiliari.*

1. Amb una antelació suficient a la prestació de qualsevol de les activitats pròpies de la intermediació de crèdit immobiliari que defineix l'article 4.5), l'intermediari de crèdit o el representant designat han de facilitar al prestatari, com a mínim, la informació següent en paper o en qualsevol altre suport durador:

- a) La identitat i el domicili de l'intermediari de crèdit immobiliari.
- b) El registre en què està inscrit, el número de registre, i els mitjans per comprovar aquesta inscripció.
- c) Si l'intermediari de crèdit immobiliari està vinculat a un o més prestadors o treballa exclusivament per a ells, cas en què ha d'indicar els noms dels prestadors en nom dels quals actua.
- d) Si l'intermediari de crèdit immobiliari ofereix o no serveis d'assessorament i si aquests són independents.
- e) La remuneració que, si s'escau, el prestatari ha d'abonar a l'intermediari de crèdit immobiliari pels seus serveis o, quan això no sigui possible, el mètode per calcular la remuneració.
- f) Els procediments a disposició dels prestataris o altres interessats per fer reclamacions extrajudicials contra els intermediaris de crèdit immobiliari i, si s'escau, les vies d'accés als procediments.
- g) Si és procedent, l'existència i, quan es conegui, l'import de les comissions o altres incentius que el prestador o un tercer han d'abonar a l'intermediari de crèdit immobiliari pels seus serveis en relació amb el contracte de préstec. Si l'import no es coneix en el moment de facilitar la informació, l'intermediari de crèdit immobiliari ha d'informar el prestatari que l'import real es revelarà posteriorment en la fitxa d'informació personalitzada.

h) Quan l'intermediari de crèdit cobri una remuneració al prestatari i rebi addicionalment una comissió del prestador o d'un tercer, ha d'informar el prestatari si la remuneració es deduirà o no, totalment o parcialment, de la comissió.

2. Els intermediaris de crèdit immobiliari que no estiguin vinculats però rebin comissions d'un o més prestadors han d'informar el prestatari del dret d'aquest a exigir informació sobre els diferents tipus i quanties de comissió que abonen els diferents prestadors que proporcionen els contractes de crèdit que s'ofereixen al prestatari.

3. La remuneració que, si s'escau, el prestatari hagi d'abonar a l'intermediari de crèdit immobiliari pels seus serveis l'ha de comunicar aquell al prestador per a la seva inclusió en el càlcul de la TAE.

4. Els intermediaris de crèdit immobiliari s'han d'assegurar que els seus representants designats, quan es posin en contacte amb el prestatari o abans d'entaular negociacions amb ell, li comuniquin, a més de la informació que preveu aquest article, la qualitat en què actuen i l'intermediari de crèdit immobiliari al qual representen.

5. Els intermediaris de crèdit immobiliari o representants designats han de presentar fidelment al prestador corresponent la informació necessària obtinguda a través del prestatari, amb la finalitat que es pugui dur a terme l'avaluació de la solvència, sense perjudici del que preveu la legislació de protecció de dades personals.

#### Article 36. *Requisits de garantia dels intermediaris de crèdit immobiliari.*

1. Els intermediaris de crèdit immobiliari han de tenir una assegurança de responsabilitat civil professional o un aval bancari per fer front a les responsabilitats que puguin sorgir per negligència professional en l'àmbit territorial en què ofereixin els seus serveis. Aquesta assegurança ha de cobrir, entre altres qüestions, les responsabilitats derivades de l'incompliment dels deures d'informació als prestataris. Les excepcions que puguin correspondre a l'assegurador contra l'intermediari de crèdit assegurat en cap cas són aplicables al prestatari. No obstant això, en el cas dels intermediaris de crèdit immobiliari vinculats, l'assegurança o l'aval bancari els pot aportar un prestador en nom del qual l'intermediari de crèdit estigui facultat per actuar.

2. El Govern ha d'establir mitjançant un reial decret l'import mínim i les condicions que ha de complir l'assegurança de responsabilitat civil professional o l'aval bancari.

#### Article 37. *Activitat transfronterera dels intermediaris de crèdit immobiliari.*

1. El reconeixement d'un intermediari de crèdit immobiliari per part de l'autoritat competent del seu Estat membre d'origen és vàlid per a l'exercici de les activitats i la provisió dels serveis previstos en el reconeixement, sempre que les activitats que l'intermediari de crèdit immobiliari es proposi exercir les empari el reconeixement, amb la inscripció prèvia en el registre que preveu l'article 28.

No obstant això, els intermediaris de crèdit immobiliari no estan autoritzats a prestar els seus serveis en relació amb contractes de préstec oferts per entitats no creditícies a prestataris en un Estat membre on aquestes entitats no estiguin autoritzades a exercir les seves activitats.

2. Qualsevol intermediari de crèdit immobiliari registrat en el Banc d'Espanya que es proposi exercir la seva activitat per primera vegada en un altre o en altres estats en règim de lliure prestació de serveis o que es proposi establir una sucursal n'ha d'informar el Banc d'Espanya de conformitat amb els models o els formularis que aquest estableixi.

En el termini d'un mes a partir del moment d'haver estat informat, el Banc d'Espanya ha de notificar a les autoritats competents de l'Estat o estats membres d'acollida, si s'escau, la intenció de l'intermediari de crèdit, i ha d'informar al mateix temps l'intermediari interessat de la notificació esmentada. El Banc d'Espanya ha de notificar a les autoritats competents de l'Estat o estats membres d'acollida de què es tracti el prestador o prestadors als quals està vinculat l'intermediari de crèdit i els ha de comunicar si el prestador assumeix o no la responsabilitat plena i incondicional de les activitats de l'intermediari de crèdit.

L'intermediari de crèdit pot iniciar la seva activitat un mes després de la data en què el Banc d'Espanya l'hagi informat de la notificació que esmenta el paràgraf anterior.

### *Secció 3a Representants designats dels intermediaris de crèdit immobiliari*

**Article 38. Responsabilitats dels intermediaris de crèdit immobiliari respecte dels representants designats.**

1. Els intermediaris de crèdit immobiliari han de garantir que els representants designats compleixin com a mínim els requisits que enuncien els articles 29.3 i 36. No obstant això, l'assegurança de responsabilitat civil professional o l'aval bancari els pot aportar l'intermediari de crèdit immobiliari en nom del qual estigui facultat per actuar el representant designat.

2. Sense perjudici de la supervisió dels representants designats per part de l'autoritat competent, els intermediaris de crèdit immobiliari han de vigilar les activitats dels seus representants designats a fi de garantir el ple compliment de la normativa vigent. En particular, els intermediaris de crèdit immobiliari són responsables davant de les autoritats competents i davant dels prestataris de supervisar el compliment dels requisits de coneixements i competència dels representants designats i del personal d'aquests últims.

3. Si el representant designat ho ha estat per un intermediari de crèdit immobiliari vinculat a un únic prestador, aquest últim respon de qualsevol acció o omissió del representant designat duta a terme en nom de l'intermediari de crèdit immobiliari vinculat en els àmbits que regula aquesta Llei.

En els altres casos, la responsabilitat que descriu el paràgraf anterior l'ha d'assumir l'intermediari de crèdit immobiliari.

**Article 39. Obligacions de comunicació i registre dels representants designats.**

Els intermediaris de crèdit immobiliari han de comunicar al registre corresponent de conformitat amb el que preveu l'article 28 els seus representants designats i els seus establiments, amb la finalitat de ser inscrits en aquest registre.

**Article 40. Activitat transfronterera dels representants designats.**

Els representants designats dels intermediaris de crèdit immobiliari poden exercir alguna de les activitats d'intermediació de crèdit que defineix l'article 4.5) únicament als estats membres on l'intermediari de crèdit immobiliari del qual són representants tingui reconeixement per exercir les seves activitats.

**Article 41. Supervisió de representants designats.**

Les normes de supervisió que preveuen els articles 33 i 34 són aplicables als representants designats dels intermediaris de crèdit immobiliari.

### *Secció 4a Prestadors immobiliaris*

**Article 42. Registre.**

1. L'activitat de concessió o gestió dels préstecs determinats a l'article 2.1 amb caràcter professional només la poden exercir els prestadors immobiliaris degudament inscrits en el registre corresponent de conformitat amb els criteris que recull l'article 28. S'han d'establir reglamentàriament els requisits que han de complir per al seu registre.

No és necessari tenir aquest registre per exercir aquesta activitat per part d'una entitat de crèdit, un establiment financer de crèdit o una sucursal a Espanya d'una entitat de crèdit.

2. El Registre Mercantil i els altres registres públics han de denegar la inscripció de les entitats amb una activitat o un objecte social que siguin contraris al que disposa aquest article, així com dels actes o negocis a què es refereix l'apartat 1. Les inscripcions

practicades contravenint això són nul·les de ple dret. Aquesta nul·litat no perjudica els drets de tercers de bona fe, adquirits de conformitat amb el contingut dels registres corresponents.

3. El reconeixement i el registre dels prestadors immobiliaris que operin o hagin d'operar exclusivament dins de l'àmbit territorial d'una comunitat autònoma corresponen a l'autoritat competent designada en cada comunitat autònoma, en el marc del capítol I de la Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit.

4. Els prestadors immobiliaris que operin o hagin d'operar fora de l'àmbit territorial d'una única comunitat autònoma els ha de registrar el Banc d'Espanya, amb la verificació prèvia dels requisits establerts en aquesta Llei i les seves normes de desplegament, de conformitat amb el que preveuen els articles 27 a 30.

5. El Banc d'Espanya o l'autoritat competent en cada comunitat autònoma, de conformitat amb el que preveuen els apartats 3 i 4 d'aquest article, poden revocar el reconeixement concedit a qualsevol prestador immobiliari en els termes que preveu l'article 32.

#### Article 43. *Supervisió dels prestadors immobiliaris.*

El Banc d'Espanya o l'autoritat competent de cada comunitat autònoma, segons correspongui de conformitat amb el que disposa per al registre l'article anterior, ha de supervisar el compliment permanent de les obligacions i els requisits indicats en aquesta Llei i la seva normativa de desplegament per part dels prestadors immobiliaris.

### CAPÍTOL IV

#### **Règim sancionador dels intermediaris de crèdit, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris**

#### Article 44. *Caràcter de normes d'ordenació i disciplina.*

1. Les obligacions establertes en aquesta Llei i les seves normes de desplegament tenen el caràcter de normes d'ordenació i disciplina per als intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris, ja siguin persones físiques o jurídiques qualsevol dels anteriors.

2. En les seves relacions amb el prestatari, els intermediaris de crèdit, els seus representants designats, les societats taxadores, els taxadors col·legiats i els prestadors immobiliaris també estan obligats per la legislació sobre drets dels consumidors i usuaris.

3. Qualsevol pacte entre el prestatari i els prestadors, els intermediaris de crèdit o els seus representants designats que tingui com a finalitat o efecte reduir o menyscarbar de qualsevol manera la protecció que atorga aquesta Llei es considera nul de ple dret.

#### Article 45. *Obligacions tuitives i dissuasives de les administracions públiques.*

Les administracions públiques han de vetllar en tot moment per l'aplicació correcta de la legislació en matèria immobiliària i hipotecària, especialment pel que fa a les operacions immobiliàries sobre habitatge habitual o en què siguin participants els consumidors, i han d'adoptar les mesures de dissuasió i sanció que preveu la Llei per evitar actuacions irregulars per part d'intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats, societats taxadores i els prestadors immobiliaris.

#### Article 46. *Infraccions.*

1. Són infraccions molt greus:

a) La pràctica d'actes o operacions per part d'un prestador, un intermediari o el seu representant designat o una sucursal a Espanya amb incompliment de les obligacions previstes en aquesta Llei i en la seva normativa de desplegament, sempre que pel nombre

d'afectats, la reiteració de la conducta o els efectes sobre la confiança de la clientela i l'estabilitat del sistema financer aquests incompliments es puguin considerar com a especialment rellevants, de conformitat amb l'apartat x) de l'article 92 de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

b) La pràctica reiterada i amb caràcter professional d'actes o negocis assenyalats als articles 2 i 4.5) per part d'un prestador o un intermediari immobiliari sense estar registrat prèviament en la forma i amb els requisits que exigeix aquesta Llei.

c) L'incompliment per part d'un prestador o un intermediari de crèdit immobiliari del deure de confidencialitat sobre les dades rebudes de la Central d'Informació de Riscos, el seu ús per a finalitats diferents de les que preveu la normativa reguladora d'aquesta, o la sol·licitud d'informes sobre persones titulars de riscos fora dels casos autoritzats expressament en la normativa esmentada. Tot això tret que, pel nombre d'afectats o per la importància de la informació, aquests incompliments es puguin considerar poc rellevants.

## 2. Són infraccions greus:

a) La pràctica d'actes o operacions per part d'un prestador, un intermediari o un representant designat o una sucursal a Espanya amb incompliment de les obligacions assenyalades en aquesta Llei i en la seva normativa de desplegament, si no es donen les circumstàncies que descriu l'apartat 1.a) anterior, tret que aquests fets tinguin un caràcter ocasional o aïllat.

b) La no tramesa per part d'un prestador o un intermediari de crèdit immobiliari al Banc d'Espanya de les dades o els documents que li hagi de trametre o que aquest requereixi en l'exercici de les seves funcions en aplicació del que preveu el capítol VI de la Llei 44/2002, de 22 de novembre, de mesures de reforma del sistema financer, o la seva tramesa incompleta o inexacta. Als efectes d'aquesta lletra s'entén, així mateix, com a falta de tramesa la tramesa extemporània fora del termini previst en la norma corresponent o del termini concedit per l'òrgan competent en efectuar, si s'escau, el requeriment oportú.

c) L'incompliment del deure de confidencialitat sobre les dades rebudes de la Central d'Informació de Riscos, el seu ús per a finalitats diferents de les que preveu la normativa reguladora d'aquesta, o la sol·licitud d'informes sobre persones titulars de riscos fora dels casos autoritzats expressament en la Llei esmentada, sempre que això no suposi una infracció molt greu de conformitat amb el que disposa l'apartat anterior.

3. Són infraccions lleus l'incompliment de qualsevol precepte d'aquesta Llei o les seves normes de desplegament que no constitueixi una infracció greu o molt greu de les que assenyalen els dos apartats anteriors, de conformitat amb el que preveu l'article 94 de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

## Article 47. Sancions.

1. La comissió d'infraccions molt greus, greus i lleus s'ha de sancionar, respectivament, de conformitat amb el que preveuen els articles 97, 98 i 99 de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

2. Les sancions que preveu l'apartat anterior s'entenen sense perjudici de l'aplicació de les sancions corresponents que es puguin imposar als qui exerceixin càrrecs d'administració o direcció en les persones jurídiques infractores de conformitat amb els articles 100, 101, 102, 104 i 105 de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

3. La determinació de les sancions s'ha d'ajustar als criteris que preveu l'article 103 de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

4. Quan s'apliquin a intermediaris de crèdit immobiliari, a prestadors immobiliaris diferents d'entitats de crèdit, els imports fixos de les multes que assenyalen els articles 97, 98 i 99 de la Llei 10/2014, de 26 de juny, s'entenen reduïts de la manera següent:

a) la multa d'entre 5.000.000 i 10.000.000 d'euros que assenyalava l'article 97.1.a).2n passa a ser d'entre 500.000 i 1.000.000 d'euros,

b) la multa d'entre 2.000.000 i 5.000.000 d'euros que assenyala l'article 98.1.b) passa a ser d'entre 200.000 i 500.000 euros, i

c) la multa d'entre 100.000 i 1.000.000 d'euros que assenyala l'article 99.1.b) passa a ser d'entre 10.000 i 100.000 euros.

5. L'obertura d'un expedient sancionador no limita ni afecta de cap manera les accions que els prestataris puguin iniciar per exigir la responsabilitat de l'intermediari. De la mateixa manera, l'obertura d'un expedient sancionador no limita les accions que el prestatari pugui iniciar davant del prestador.

#### Article 48. *Òrgans competents, procediment i prescripció.*

1. El règim aplicable a la determinació de l'òrgan competent, al procediment sancionador, a la prescripció de les infraccions i les sancions, a la concurrència amb procediments penals, a les mesures provisionals i al règim de publicitat de les sancions, en particular, és el que preveu el capítol IV del títol IV de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.

2. En el cas d'intermediaris de crèdit immobiliari i de prestadors immobiliaris que operin exclusivament en l'àmbit d'una comunitat autònoma, correspon a aquesta determinar els òrgans competents per a la incoació i la resolució del procediment sancionador pels incompliments de les obligacions establertes en aquesta Llei i les seves disposicions de desplegament.

3. En el cas de la infracció que preveu l'article 46.1.b), la incoació i la resolució del procediment sancionador correspon al Banc d'Espanya o a l'òrgan corresponent de la comunitat autònoma, de conformitat amb els criteris que preveuen els articles 28 o 42.3, tant si es tracta d'una persona física com jurídica.

4. El Banc d'Espanya és competent per a la incoació i la resolució del procediment sancionador en relació amb les infraccions que recull l'article 46.1.c) i 46.2.b) i c), independentment del registre en què estigui inscrit l'intermediari de crèdit immobiliari o el prestador immobiliari.

#### Article 49. *Registre central de sancions en l'àmbit del crèdit immobiliari.*

1. Per al control i la publicitat de les sancions imposades de conformitat amb el que disposa aquest capítol s'ha d'establir en el Banc d'Espanya un únic registre públic. Els òrgans competents per a la imposició de les sancions han de comunicar trimestralment de manera telemàtica les sancions que en el trimestre immediatament anterior hagin esdevingut fermes.

2. Els òrgans competents han de publicar trimestralment en el «Butlletí Oficial de l'Estat» o el butlletí oficial de la seva comunitat autònoma, segons el cas, les sancions que hagin esdevingut fermes, sempre que l'òrgan sancionador així ho acordi, de conformitat amb la normativa sobre publicitat de les sancions que sigui aplicable.

3. En la inscripció que s'efectui en el registre previst a l'apartat 1, ha de figurar, almenys, la denominació del prestador, el tipus d'infracció, la sanció imposada, i les dates de comissió de la infracció i de la fermesa de la sanció imposada.

#### Disposició addicional primera. *Autoritat independent per vetllar per la protecció i la transparència en la contractació immobiliària.*

Les queixes i les reclamacions que presentin els potencials prestataris, els prestataris o els garants que estiguin relacionades amb els seus interessos i drets reconeguts legalment, i que derivin de presumptes incompliments d'aquesta Llei, de les seves normes de desplegament, dels estàndards o de les bones pràctiques i usos financers que siguin aplicables, les ha de resoldre l'entitat de resolució de litigis de consum en el sector financer a què fa referència la disposició addicional primera de la Llei 7/2017, de 2 de novembre, per la qual s'incorpora a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva 2013/11/UE del

Parlament Europeu i del Consell, de 21 de maig de 2013, relativa a la resolució alternativa de litigis en matèria de consum.

Disposició addicional segona. *Cooperació amb altres autoritats supervisores competents.*

1. El Banc d'Espanya ha de cooperar amb les autoritats supervisores competents d'altres estats membres de la Unió Europea sempre que sigui necessari per dur a terme les funcions establertes en virtut del capítol III, i ha de fer ús amb aquesta finalitat de les facultats que li atribueixin aquesta Llei i la seva normativa de desplegament.

El Banc d'Espanya ha de prestar ajuda a les autoritats supervisores competents dels altres estats membres de la Unió Europea, i en particular, ha d'intercanviar informació i ha de col·laborar en qualsevol investigació o en les activitats de supervisió.

Quan el Banc d'Espanya intercanviï informació amb altres autoritats supervisores competents d'acord amb aquesta Llei pot indicar en el moment de la comunicació que la informació només es pot divulgar si té el seu consentiment exprés, cas en què la informació únicament es pot intercanviar per a les finalitats que hagi autoritzat.

El Banc d'Espanya pot transmetre la informació rebuda a les altres autoritats supervisores competents. Tanmateix, només pot transmetre aquesta informació a altres organismes o persones físiques o jurídiques quan les autoritats supervisores competents que hagin transmès la informació donin el seu consentiment exprés i únicament per a les finalitats aprovades per aquestes autoritats, excepte en circumstàncies degudament justificades, cas en què ha d'informar immediatament d'això l'autoritat competent que ha facilitat la informació.

2. El Banc d'Espanya només es pot negar a donar curs a una sol·licitud de cooperació en una activitat d'investigació o supervisió, o a intercanviar informació de conformitat amb el que preveu aquesta disposició addicional en cas que:

- a) la investigació, la verificació *in situ*, l'activitat de supervisió o l'intercanvi d'informació puguin atemptar contra la sobirania d'Espanya, la seguretat o l'ordre públic,
- b) s'hagi incoat ja un procediment judicial o arbitral a Espanya pels mateixos fets i contra les mateixes persones, o
- c) s'hagi dictat una sentència ferma a Espanya respecte a les mateixes persones i els mateixos fets.

En cas de denegació, el Banc d'Espanya ho ha de notificar degudament a l'autoritat competent sol·licitant, i ha de facilitar la màxima informació possible al respecte.

3. El Banc d'Espanya pot remetre a l'Autoritat Bancària Europea (ABE) els casos en què una sol·licitud de cooperació, en particular l'intercanvi d'informació, hagi estat denegada o no hagi rebut resposta en un termini raonable, i sol·licitar l'assistència de l'ABE de conformitat amb el que disposa l'article 19 del Reglament (UE) núm. 1093/2010.

En aquests casos, l'ABE pot actuar d'acord amb els poders que li confereix l'article esmentat, i qualsevol decisió vinculant que adopti de conformitat amb l'article esmentat és vinculant per a les autoritats supervisores competents, independentment del fet que aquestes autoritats siguin membres de l'ABE o no.

4. L'autoritat competent ha d'informar la Comissió Nacional del Mercat de Valors i la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, segons correspongui, quan en l'exercici de les seves competències tingui coneixement de possibles irregularitats en la comercialització de productes i serveis financers que siguin objecte de venda combinada juntament amb préstecs, amb l'objecte de coordinar les seves actuacions de supervisió.

Disposició addicional tercera. *Educació financera.*

1. El Ministeri d'Economia i Empresa, el Banc d'Espanya, les comunitats autònomes i els ens locals han de promoure mesures de foment de l'educació dels consumidors sobre els riscos que es poden derivar de la contractació de préstecs, i la gestió de deutes, en particular en relació amb els contractes de préstec immobiliari, els drets que tenen els

consumidors, la forma d'exercir-los, les obligacions que recauen sobre les entitats de crèdit, els prestadors, els intermediaris immobiliaris i les societats de taxació.

2. El Banc d'Espanya ha d'elaborar i mantenir actualitzades una «Guia d'accés al préstec hipotecari» i una «Guia d'accés a la hipoteca inversa». Els prestadors i els intermediaris de crèdit immobiliari han de tenir aquestes guies a disposició dels prestataris en la forma que determini la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa. En tot cas, s'ha d'incorporar una referència al web del Banc d'Espanya en els fulls informatius.

Disposició addicional quarta. *Conservació de documentació precontractual.*

Les persones que exerceixin les activitats que regula aquesta Llei estan obligades a conservar els documents en què es plasmí la informació precontractual lliurada al prestatari en compliment de les obligacions establertes en aquesta Llei i la seva normativa de desplegament, amb l'objecte d'acreditar el compliment d'aquestes obligacions, durant un termini mínim de 6 anys des del moment de la finalització dels efectes del contracte respecte del prestatari. Al final d'aquest període, han de notificar al prestatari de manera fefaent el seu dret a rebre la documentació esmentada i, si aquest la requereix, l'han de posar a la seva disposició. La mateixa obligació tenen respecte de la informació precontractual relativa a productes o serveis que siguin objecte de venda vinculada o combinada exigida per la normativa sectorial corresponent en cada cas.

En el cas de subrogació o de cessió, el prestador que va subscriure el préstec ha de seguir conservant la documentació precontractual durant el termini que assenyala el paràgraf anterior i traslladar al cessionari o al prestador que se subroga, en el cas que li sigui requerida per aquest i a costa d'aquest, una còpia d'aquella. Tant el prestador inicial com el prestador que se subroga o el cessionari estan obligats a facilitar la documentació esmentada al prestatari, si aquest la reclama.

Disposició addicional cinquena. *Desplegament autonòmic.*

Sense perjudici del desplegament de la legislació bàsica estatal que facin les comunitats autònomes en l'exercici de les competències assumides estatutàriament, la informació precontractual que s'ha de facilitar als prestataris ha de ser homogènia, en interès de la unitat de mercat, de manera que puguin valorar adequadament les diferències entre unes ofertes i altres a tot el territori espanyol, per la qual cosa la normativa autonòmica ha de respectar els models normalitzats d'informació que estableixi la normativa bàsica, i no pot exigir addicionar documentació complementària que pugui produir confusió en el prestatari i distorsioni l'objecte de la normativa bàsica de transparència.

Disposició addicional sisena. *Supòsits de subrogació de deutor i novació modificativa del contracte de préstec.*

Les disposicions que preveu aquesta Llei són aplicables als supòsits de subrogació de deutor en l'obligació personal quan aquesta es produeixi en ocasió de la transmissió del bé hipotecat i als de novació modificativa del contracte de préstec.

Disposició addicional setena. *Obligacions de l'empresari en ocasió de la transmissió de l'immoble hipotecat.*

L'empresari que, en ocasió de la transmissió d'un immoble hipotecat, hagi de pactar amb el comprador la subrogació d'aquest en l'obligació personal d'un préstec immobiliari subjecte a aquesta Llei, ho ha de comunicar al prestador amb almenys 30 dies d'antelació a la data de la signatura prevista, per tal que el prestador pugui fer l'anàlisi necessària de la seva solvència i donar compliment als requisits d'informació precontractual i la resta de les obligacions exigides en aquesta Llei i el seu desplegament reglamentari, i s'ha de donar temps al potencial prestatari perquè cerqui alternatives de finançament hipotecari.



Disposició addicional vuitena. *Obligacions de notaris i registradors en ocasió de l'autorització i la inscripció del préstec hipotecari.*

El notari autoritzant d'una escriptura de préstec subjecte a aquesta Llei ha de lliurar o trametre telemàticament al prestatari sense cap cost una còpia simple d'aquella. Els registradors de la propietat han de trametre també gratuïtament i de manera telemàtica al prestatari una nota simple literal de la inscripció practicada i de la nota de despatx i qualificació, amb indicació de les clàusules no inscrites i amb la motivació de la seva respectiva suspensió o denegació.

En l'escriptura s'ha de fer constar una adreça de correu electrònic del prestatari per a la pràctica d'aquestes comunicacions.

Disposició addicional novena. *Honoraris notarials i registrals en la subrogació o en la novació modificativa de préstecs hipotecaris per canvi de tipus d'interès variable a fix.*

Per al càlcul dels honoraris notarials de les escriptures de subrogació d'un tercer en els drets del creditor o de novació modificativa dels crèdits o els préstecs hipotecaris inclosos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei en què se substitueixi un tipus d'interès variable per un de fix, amb bonificacions en aquest o sense, s'ha d'aplicar el que disposa la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.

Disposició addicional desena. *Règim de valoració de béns immobles.*

1. El Govern ha d'aprovar en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta norma el règim d'homologació dels professionals que puguin fer taxacions de conformitat amb el que preveu l'article 13 d'aquesta Llei.

2. El Ministeri d'Economia i Empresa ha d'avaluar, en el termini de sis mesos, la conveniència de modificar l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, amb la finalitat d'incorporar, addicionalment a les ja previstes, altres tipologies avançades de taxació.

Disposició addicional onzena. *Adhesió al «Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual».*

1. Totes les entitats que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei estiguin adherides al «Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual», que regula l'annex del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de conformitat amb la redacció vigent en el moment de la seva adhesió, es consideren adherides a aquest Codi en la redacció que en fa aquesta Llei, tret que en el termini d'un mes des de la seva entrada en vigor comuniquin expressament a la Secretaria General del Tresor i Finançament Internacional l'acord del seu òrgan d'administració pel qual sol·liciten mantenir-se en l'àmbit d'aplicació de la versió prèvia que correspongui.

2. En els deu dies següents al transcurs del termini d'un mes que estableix l'apartat anterior, la Secretaria d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa, mitjançant una resolució, ha d'ordenar la publicació de la llista d'entitats adherides a la seu electrònica de la Secretaria General del Tresor i Finançament Internacional i al «Butlletí Oficial de l'Estat». Les posteriors variacions s'han de publicar trimestralment a la seu electrònica de la Secretaria General del Tresor i Finançament Internacional i al «Butlletí Oficial de l'Estat», tret que no hi hagi cap modificació.

Disposició addicional dotzena. *Informació en matèria de contractes de crèdit al consum.*

En els mateixos termes que els que indica l'article 12 d'aquesta Llei i de conformitat amb el que disposa la legislació de protecció de dades personals, els prestadors poden consultar l'historial creditici del client o deutor i, en cas de concedir el crèdit o préstec, comunicar a les entitats privades d'informació creditícia les dades que corresponguin, tot

això en compliment del que disposen els articles 14 i 15 de la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum, i de l'article 29 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible.

Disposició transitòria primera. *Contractes preexistents.*

1. Aquesta Llei no és aplicable als contractes de préstec subscrits abans de la seva entrada en vigor.

2. No obstant això, les previsions d'aquesta Llei són aplicables als contractes subscrits abans si són objecte de novació o de subrogació després de la seva entrada en vigor. En particular, el prestador ha d'informar el prestatari en els termes que assenyala l'article 14 dels continguts que hagin estat objecte de modificació respecte del que es va contractar inicialment.

3. Sigui quin sigui el moment en què s'hagi subscrit el contracte, el prestatari sempre té el dret de reemborsament anticipat en el supòsit que preveu l'apartat 6 de l'article 23.

4. Per als contractes anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta Llei en què s'inclouguin clàusules de venciment anticipat, és aplicable el que preveu l'article 24 d'aquesta Llei, tret que el deutor al·legui que la previsió que conté és més favorable per a ell. Tanmateix, no és aplicable aquest article als contractes el venciment anticipat dels quals s'hagi produït abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'hagi instat o no un procediment d'execució hipotecària per fer-lo efectiu, i estigui aquest suspès o no.

Disposició transitòria segona. *Reconeixement d'intermediaris de crèdit immobiliari i prestadors immobiliaris preexistents.*

Els intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei exerceixin les activitats que defineix l'article 2.1 han de sol·licitar el seu reconeixement en el termini de sis mesos de conformitat amb el que disposen els articles 27, 39 i 42.

A aquest efecte, els intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats i els prestadors immobiliaris han de fer una avaluació del compliment dels requisits per a la seva inscripció amb caràcter previ a sol·licitar-la, que han d'adjuntar a la seva sol·licitud de registre.

Disposició transitòria tercera. *Règim especial en els processos d'execució en curs a l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.*

1. En els procediments executius en curs a l'entrada en vigor d'aquesta Llei en què en entrar en vigor la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, hagi transcorregut el període d'oposició de deu dies que preveu l'article 556.1 de la Llei d'enjudiciament civil, les parts executades disposen novament del termini que assenyala l'article esmentat per formular un incident extraordinari d'oposició basat en l'existència de les causes d'oposició que preveuen l'apartat 7a de l'article 557.1 i 4a de l'article 695.1 de la Llei d'enjudiciament civil.

2. Aquest termini preclusiu es computa des del dia següent al de la notificació de la resolució per la qual es comunicui a les parts executades la possibilitat de formular un incident extraordinari en els termes que indica l'apartat anterior. Aquesta notificació s'ha de practicar en el termini de quinze dies naturals a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

3. La formulació de l'incident d'oposició té com a efecte la suspensió del curs del procés fins a la resolució de l'incident, de conformitat amb el que preveuen els articles 558 i següents i 695 de la Llei d'enjudiciament civil.

4. Aquest article s'aplica a qualsevol procediment executiu que no hagi culminat amb la posada en possessió de l'immoble a l'adquirent de conformitat amb el que preveu l'article 675 de la Llei d'enjudiciament civil, sempre que en el seu moment no s'hagi notificat

personalment a l'executat la possibilitat de formular un incident extraordinari d'oposició basat en l'existència de les causes d'oposició que preveuen l'apartat 7a de l'article 557.1 i 4a de l'article 695.1 de la Llei d'enjudiciament civil, ni hagi formulat l'executat un incident extraordinari d'oposició, de conformitat amb el que recull la disposició transitòria quarta de la Llei 1/2013, de 14 de maig, ni s'hagi admès l'oposició de l'executat sobre la base de la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 29 d'octubre de 2015 o quan el jutge d'ofici ja hagi analitzat l'abusivitat de les clàusules contractuals.

Disposició transitòria quarta. *Fitxa d'informació personalitzada de l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris.*

Fins al 21 de març de 2019 els prestadors poden seguir utilitzant la fitxa d'informació personalitzada que preveuen l'article 22 i l'annex II de l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris, en lloc de la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN) que assenyala l'article 10.2 d'aquesta Llei, així com la fitxa d'informació precontractual que preveuen l'article 21 i l'annex I de l'Ordre esmentada.

Disposició transitòria cinquena. *Règim transitori per a la resolució de queixes i reclamacions.*

Fins a l'entrada en vigor de la Llei que preveu la disposició addicional primera de la Llei 7/2017, de 2 de novembre, per la qual s'incorpora a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva 2013/11/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 21 de maig de 2013, relativa a la resolució alternativa de litigis en matèria de consum, el servei de reclamacions del Banc d'Espanya, que regula l'article 30 de la Llei 44/2002, de 22 de novembre, de mesures de reforma del sistema financer, ha d'atendre les queixes i les reclamacions que presentin els potencials prestataris, els prestataris o els garants, que estiguin relacionades amb els seus interessos i drets reconeguts legalment, i que derivin de presumptes incompliments, per part de les entitats reclamades, de la normativa de transparència i protecció de la clientela o de les bones pràctiques i usos financers.

Disposició derogatòria.

Queda derogat l'article 6 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, i totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que disposa la present Llei.

Disposició final primera. *Modificació de la Llei hipotecària.*

La Llei hipotecària queda modificada de la manera següent:

U. L'article 12 queda redactat de la manera següent:

«En la inscripció del dret real d'hipoteca s'ha d'expressar l'import del principal del deute i, si s'escau, el dels interessos pactats, o l'import màxim de la responsabilitat hipotecària, i s'hi han d'identificar les obligacions garantides, sigui quina sigui la seva naturalesa i durada.

Les clàusules de venciment anticipat i altres clàusules financeres de les obligacions garantides per la hipoteca, sigui quina sigui l'entitat creditora, en cas de qualificació registral favorable d'aquestes i de les altres clàusules de transcendència real, s'han de fer constar en l'assentament en els termes que resultin de l'escriptura de formalització.»

Dos. El paràgraf tercer de l'article 114 queda redactat de la manera següent:

«En el cas d'un préstec o crèdit conclòs per una persona física que estigui garantit mitjançant una hipoteca sobre béns immobles per a ús residencial, l'interès

de demora és l'interès remuneratori més tres punts percentuals al llarg del període en què aquell sigui exigible. L'interès de demora només es pot meritjar sobre el principal vençut i pendent de pagament i no es pot capitalitzar en cap cas, excepte en el supòsit que preveu l'article 579.2.a) de la Llei d'enjudiciament civil. Les regles relatives a l'interès de demora contingudes en aquest paràgraf no admeten pacte en contra.»

Tres. L'apartat 2.a) de l'article 129 queda redactat de la manera següent:

«a) El valor en què els interessats taxin la finca perquè serveixi de tipus en la subhasta no pot ser diferent del que, si s'escau, s'hagi fixat per al procediment d'execució judicial directa, ni pot ser en cap cas inferior al valor assenyalat en la taxació que, si s'escau, s'hagi fet en virtut del que preveu la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.»

Quatre. S'afegeix un nou article 129 bis, amb la redacció següent:

«Article 129 bis.

Si es tracta d'un préstec o crèdit conclòs per una persona física i que estigui garantit mitjançant una hipoteca sobre béns immobles per a ús residencial o la finalitat del qual sigui adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir per a ús residencial, el deutor perd el dret al termini i es produeix el venciment anticipat del contracte, i es pot exercir l'acció hipotecària, si concorren conjuntament els requisits següents:

a) Que el prestatari estigui en mora en el pagament d'una part del capital del préstec o dels interessos.

b) Que la quantia de les quotes vençudes i no satisfetes equivalguin almenys:

i. Al tres per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la primera meitat de la durada del préstec. Es considera complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalen a l'impagament de dotze terminis mensuals o un nombre de quotes que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a dotze mesos.

ii. Al set per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la segona meitat de la durada del préstec. Es considera complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalen a l'impagament de quinze terminis mensuals o un nombre de quotes que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a quinze mesos.

c) Que el prestador hagi requerit el pagament al prestatari amb la concessió d'un termini d'almenys un mes per complir-lo i amb l'advertència que, si no l'atén, reclamarà el reemborsament total del préstec.

Les regles que conté aquest apartat no admeten pacte en contra.»

Cinc. L'apartat 2 de l'article 258 queda redactat de la manera següent:

«2. El registrador de la propietat ha de denegar la inscripció de les clàusules dels contractes que siguin contràries a normes imperatives o prohibitives o que hagi declarat nul·les per abusives una sentència del Tribunal Suprem amb valor de jurisprudència o una sentència ferma inscrita en el Registre de condicions generals de la contractació.»

Disposició final segona. *Modificació del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.*

S'afegeix el paràgraf final següent a l'article 45, que queda redactat de la manera següent:

«Els beneficis fiscals i les exempcions subjectives concedits per aquesta o altres lleis en la modalitat de quota variable de documents notariais de l'impost sobre actes jurídics documentats no són aplicables en les operacions en què el subjecte passiu es determini en funció del paràgraf segon de l'article 29 del text refós, tret que es disposi expressament una altra cosa.»

Disposició final tercera. *Modificació de la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, modificada per la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifiquen la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària.*

Es modifica l'article 2 de la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, que queda redactat de la manera següent:

«Article 2. *Requisits de la subrogació.*

El deutor pot subrogar a una altra entitat financera de les esmentades a l'article anterior sense el consentiment de l'entitat creditora, quan per pagar el deute hagi pres prestat els diners d'aquella mitjançant una escriptura pública, fent-hi constar el seu propòsit, de conformitat amb el que disposa l'article 1211 del Codi civil.

L'entitat que estigui disposada a subrogar-se ha de presentar al deutor una oferta vinculant en què han de constar les condicions financeres del nou préstec hipotecari.

L'acceptació de l'oferta per part del deutor implica la seva autorització perquè l'oferent la notifiqui a l'entitat creditora i la requereixi perquè li lliuri, en el termini màxim de set dies naturals, una certificació de l'import del deute del deutor pel préstec hipotecari en què s'ha de subrogar.

La certificació l'ha de lliurar l'entitat creditora amb caràcter obligatori en el termini màxim de set dies naturals.

Una vegada lliurada la certificació i durant els quinze dies naturals següents a aquesta data, l'entitat creditora pot oferir al deutor una modificació de les condicions del seu préstec, en els termes que consideri convenient. Durant aquest termini no es pot formalitzar la subrogació.

Un cop transcorregut el termini de quinze dies sense que el deutor hagi formalitzat amb l'entitat creditora la novació modificativa del préstec o crèdit hipotecari, es pot atorgar l'escriptura de subrogació.

Per a això n'hi ha prou que l'entitat subrogada declari en la mateixa escriptura haver pagat a la creditora la quantitat acreditada per aquesta, per capital pendent i interessos i comissió meritats i no satisfets. S'ha d'incorporar a l'escriptura un resguard de l'operació bancària feta amb aquesta finalitat solutòria. En cap cas, l'entitat creditora es pot negar a rebre el pagament.

En cas de discrepància pel que fa a la quantitat deguda, i sense perjudici que la subrogació tingui tots els seus efectes, el jutge que sigui competent per entendre en el procediment d'execució, a petició de l'entitat creditora o de l'entitat subrogada, ha de citar aquestes, dins del termini de vuit dies, a una compareixença, i, després d'escoltar-les, ha d'admetre els documents que es presentin, i ha d'acordar, dins dels tres dies, el que estimi procedent. La interlocutòria que dicti és apel·lable a un sol efecte, i el recurs s'ha de substanciar pels tràmits d'apel·lació dels incidents.»

Disposició final quarta. *Modificació de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació.*

U. Es modifica l'apartat 5 de l'article 5, que queda redactat de la manera següent:

«5. La redacció de les clàusules generals s'ha d'ajustar als criteris de transparència, claredat, concreció i senzillesa. Les condicions incorporades de manera no transparent en els contractes en perjudici dels consumidors són nul·les de ple dret.»

Dos. Es modifiquen els apartats 2 i 4 de l'article 11, que queden redactats de la manera següent:

«2. En el Registre esmentat es poden inscriure les clàusules contractuals que tinguin el caràcter de condicions generals de la contractació d'acord amb el que disposa aquesta Llei, i a aquest efecte s'han de presentar per al seu dipòsit, per duplicat, els exemplars, els tipus o els models en què es continguin, a instància de qualsevol interessat, de conformitat amb el que estableix l'apartat 8 d'aquest article. Els formularis dels préstecs i els crèdits hipotecaris compresos en l'àmbit d'aplicació de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, els ha de depositar obligatòriament el prestador en el Registre abans de començar-ne la comercialització. Addicionalment, el Govern, a proposta conjunta del Ministeri de Justícia i del departament ministerial corresponent, pot imposar la inscripció obligatòria en el Registre de les condicions generals en determinats sectors específics de la contractació.»

«4. Són objecte d'inscripció les executòries en què es recullin sentències fermes estimatòries de qualsevol de les accions a què es refereix l'apartat anterior. Obligatòriament s'han de trametre al Registre de condicions generals les sentències fermes dictades en accions col·lectives o individuals per les quals es declari la nul·litat, la cessació o la retractació en la utilització de condicions generals abusives.»

Disposició final cinquena. *Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.*

La Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, queda modificada en els termes següents:

U. S'afegeix un apartat 4 a l'article 521, que queda redactat de la manera següent:

«4. Les sentències fermes dictades en accions col·lectives o individuals per les quals es declari la nul·litat, la cessació o la retractació en la utilització de condicions generals abusives les ha de trametre d'ofici l'òrgan judicial al Registre de condicions generals de la contractació, per a la seva inscripció.»

Dos. Es modifica l'apartat 2 de l'article 693, que queda redactat de la manera següent:

«2. Es pot reclamar la totalitat del que es deu per capital i per interessos en els termes en què així s'hagi convingut en l'escriptura de constitució i constin en l'assentament respectiu. Sempre que es tracti d'un préstec o un crèdit conclòs per una persona física i que estigui garantit mitjançant una hipoteca sobre habitatge o la finalitat del qual sigui l'adquisició de béns immobles per a ús residencial, cal atènyer-se al que prescriuen l'article 24 de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari i, si s'escau, l'article 129 bis de la Llei hipotecària.»

Disposició final sisena. *Modificació de la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social.*

Es modifica la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, afegint un apartat e) a l'apartat h) de la lletra A), Infraaccions molt greus,

de l'apartat Dos. Règim disciplinari dels notaris, art. 43, Règim del cos únic de notaris, el qual té la redacció següent:

«e) L'incompliment del període d'informació precontractual obligatori previ a l'autorització de l'escriptura en els préstecs i els crèdits hipotecaris sobre habitatge residencial i d'estendre l'acta prèvia a la seva formalització en els termes que preveu la llei.»

Disposició final setena. *Modificació de la Llei 44/2002, de 22 de novembre, de mesures de reforma del sistema financer.*

La Llei 44/2002, de 22 de novembre, de mesures de reforma del sistema financer, queda modificada de la manera següent:

U. Es modifica l'apartat primer de l'article 60, que queda redactat en els termes següents:

«Primer. Tenen la consideració d'entitats declarants, als efectes d'aquesta Llei, les següents: el Banc d'Espanya, les entitats de crèdit espanyoles, les sucursals a Espanya de les entitats de crèdit estrangeres, les entitats de crèdit que operin en règim de lliure prestació de serveis, els fons de garantia de dipòsits, les societats de garantia recíproca i de refiançament, els establiments financers de crèdit, els prestadors immobiliaris i les altres entitats que determini el Ministeri d'Economia i Empresa, a proposta del Banc d'Espanya.»

Dos. Es modifica l'apartat segon de l'article 61, que queda redactat de la manera següent:

«Segon. Les entitats declarants i els intermediaris de crèdit immobiliari tenen dret a obtenir informes sobre els riscos de les persones físiques o jurídiques, incloses les administracions públiques, registrats en la CIR, sempre que aquestes persones compleixin alguna de les circumstàncies següents:

- a) Mantenir amb l'entitat algun tipus de risc.
- b) Haver sol·licitat a l'entitat un préstec o qualsevol altra operació de risc.
- c) Figurar com a obligades al pagament o garants en documents canviaris o de crèdit l'adquisició o negociació dels quals hagi estat sol·licitada a l'entitat.

Les entitats han d'informar per escrit les persones en les quals concorre el supòsit que preveu la lletra b) precedent del dret de l'entitat que estableix aquest apartat.

Les entitats han de conservar els documents justificatius de les sol·licituds a què es refereixen les lletres b) i c) precedents que s'hagin denegat durant el termini establert amb caràcter general a l'article 30 del Codi de comerç.

El Banc d'Espanya pot impedir temporalment l'accés d'una entitat declarant a les dades de la CIR quan hagi incomplert les seves obligacions d'informació amb la qualitat i l'exactitud necessàries a parer del Banc d'Espanya.»

Disposició final vuitena. *Modificació del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.*

S'afegeix un nou paràgraf a l'article 83 del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, que queda redactat en els termes següents:

«Article 83. *Nul·litat de les clàusules abusives i subsistència del contracte.*

/.../

Les condicions incorporades de manera no transparent en els contractes en perjudici dels consumidors són nul·les de ple dret.»

Disposició final novena. *Modificació de la Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit.*

La Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de serveis d'intermediació per a la subscripció de contractes de préstec o crèdit, queda modificada de la manera següent:

U. L'article 1 passa a tenir la redacció següent:

«Article 1. *Àmbit d'aplicació.*

1. El que disposa aquesta Llei és aplicable a la contractació dels consumidors amb les persones físiques o jurídiques (d'ara endavant, les empreses) que, de manera professional, realitzin qualsevol de les activitats que consisteixen en:

a) La concessió de préstecs o crèdits hipotecaris, diferents als que preveu l'article 2.1.a) i b) de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, sota la forma de pagament ajornat, obertura de crèdit o qualsevol altre mitjà equivalent de finançament.

b) La intermediació per a la subscripció d'un contracte de préstec o crèdit amb qualsevol finalitat, a un consumidor, excepte la que preveu l'article 2.2 de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, mitjançant la presentació, proposta o realització de treballs preparatoris per a la subscripció dels esmentats contractes, inclosa, si s'escau, la posada a disposició d'aquests contractes als consumidors per a la seva subscripció.

Als proveïdors de béns i serveis que actuïn com a intermediaris per a la contractació de préstecs o crèdits destinats al finançament dels productes que comercialitzin, únicament els és aplicable el que disposa l'article 22.5.

Tenen la consideració de consumidors les persones físiques i jurídiques que, en els contractes a què es refereixi aquesta Llei, actuen en un àmbit aliè a la seva activitat empresarial o professional.

2. El que disposa aquesta Llei no és aplicable quan les activitats previstes a l'apartat anterior siguin prestades per entitats de crèdit o els seus agents, ni a les activitats incloses en l'àmbit d'aplicació de la Llei 28/1998, de 13 de juliol, de venda a terminis de béns mobles.

3. El que estableix aquesta Llei s'entén sense perjudici del que disposen altres lleis generals o la legislació de protecció dels drets dels consumidors i usuaris, en particular el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació, la Llei 34/1988, d'11 de novembre, general de publicitat, la Llei de 23 de juliol de 1908, de nul·litat dels contractes de préstecs usuraris, la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum, i la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors. En cas de conflicte, és aplicable la norma que contingui un règim més precís de control de les activitats definides a l'apartat primer o suposi una protecció més gran dels consumidors i usuaris.»

Dos. Es fa una nova redacció de l'article 5, que passa a tenir el text següent:

«1. Les empreses estableixen lliurement les seves tarifes de comissions, condicions i despeses repercutibles als consumidors, sense altres limitacions que les contingudes en aquesta Llei, a la Llei de 23 de juliol de 1908 i al Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, en matèria de clàusules abusives.

En les tarifes de comissions o compensacions i despeses repercutibles, incloses les activitats d'assessorament, s'hi han d'indicar els supòsits i, si s'escau, la periodicitat amb què són aplicables. Les comissions o compensacions i despeses repercutides han de respondre a serveis efectivament prestats o a despeses que hi



hagi hagut. En cap cas es poden carregar comissions o despeses per serveis no acceptats o sol·licitats en ferm i de manera expressa pel consumidor.

2. No obstant el que estableix l'apartat anterior, en els préstecs o crèdits hipotecaris és aplicable el que disposa en matèria de compensació per amortització anticipada la legislació específica reguladora del mercat hipotecari, llevat que es tracti de préstecs o crèdits hipotecaris concedits amb anterioritat al 9 de desembre de 2007 i el contracte estipuli el règim de la comissió per amortització anticipada que conté la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, cas en què aquest és l'aplicable.

Les restants comissions i despeses repercutibles a càrrec del consumidor, que l'empresa apliqui sobre aquests préstecs o crèdits, han de respondre a la prestació d'un servei específic diferent de la concessió o de l'administració ordinària del préstec o crèdit.

3. Les empreses no poden carregar quantitats superiors a les que derivin de les tarifes, aplicant condicions més costoses o repercutint despeses no previstes.

4. Les empreses estan obligades a notificar al registre en el qual figurin inscrites, amb caràcter previ a la seva aplicació, els preus dels serveis, les tarifes de les comissions o compensacions i despeses repercutibles que apliquen, com a màxim, a les operacions i serveis que presten, i els tipus d'interès màxims dels productes que comercialitzen, inclosos, si s'escau, els tipus d'interès per demora.

5. Els preus, tarifes i despeses repercutibles a què es refereix l'apartat anterior s'han de recollir en un fullet, que s'ha de redactar de manera clara, concreta i fàcilment comprensible per als consumidors, i han d'evitar la inclusió de conceptes innecessaris o irrelevantes. Aquest fullet, que ha d'estar disponible per als consumidors de conformitat amb el que preveu l'article següent, també s'ha de remetre al registre en què figurin inscrites i el seu contingut s'ha d'ajustar a les normes que per reglament puguin dictar les comunitats autònomes en l'exercici de les seves competències.»

Disposició final desena. *Modificació del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.*

Es modifica l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, que passa a tenir el text literal següent:

«Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

Les mesures que preveu aquest Reial decret llei s'han d'aplicar als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària el deutor de la qual estigui situat al llindar d'exclusió i que estiguin vigents a la data d'entrada en vigor o que se subscriuguin posteriorment.

Les mesures que preveu aquest Reial decret llei s'han d'aplicar igualment als fiadors i avaladors hipotecaris del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.»

Disposició final onzena. *Modificació de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.*

S'afegeix una disposició addicional a la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, en els termes següents:

«Disposició addicional vint-i-dosena. *Demandes executives iniciades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA (SAREB).*

Si SAREB no té una còpia amb eficàcia executiva i no es pot expedir directament a favor seu d'acord amb l'article 517 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament

civil, i la legislació notarial, n'hi ha prou que acompanyi la demanda executiva amb una còpia autoritzada de l'escriptura, que pot ser parcial, en què consti que s'expedeix a l'empara d'aquesta disposició i als efectes de l'article 685 de l'esmentada Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, juntament amb la pertinent certificació del Registre de la Propietat que acrediti la inscripció i la subsistència de la hipoteca, sense perjudici del dret del deutor a oposar-s'hi per doble execució.»

Disposició final dotzena. *Modificació de la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit.*

U. Es modifica l'article 5, que queda redactat de la manera següent:

«Article 5. *Protecció del client d'entitats de crèdit.*

1. Sense perjudici de la regles de càlcul de la TAE que estableixen l'annex II i la fitxa europea d'informació normalitzada recollida a l'annex I de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa, amb la finalitat de protegir els interessos legítims dels clients de serveis o productes bancaris, diferents dels d'inversió, prestats per les entitats de crèdit, i dels de préstec objecte de la Llei esmentada, pot dictar disposicions relatives a:

a) La informació precontractual que cal facilitar als clients, la informació i el contingut dels contractes i les comunicacions posteriors que en permetin el seguiment, de manera que reflecteixin explícitament i amb la màxima claredat els drets i les obligacions de les parts, els riscos derivats del servei o producte per al client i les altres circumstàncies necessàries per garantir la transparència de les condicions més rellevants dels serveis o productes i permetre al client avaluar si s'ajusten a les seves necessitats i a la seva situació financera. A aquest efecte, els contractes d'aquests serveis o productes sempre s'han de formalitzar per escrit o en format electrònic o en un altre suport durador i la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa pot fixar, en particular, les clàusules que els contractes referents a serveis o productes bancaris típics han de tractar o preveure de manera expressa.

b) La transparència de les condicions bàsiques de comercialització o contractació dels serveis o productes bancaris que ofereixen les entitats de crèdit i, si s'escau, el deure i la manera com han de comunicar aquestes condicions a la seva clientela o al Banc d'Espanya. Així mateix, es poden establir condicions bàsiques dels serveis o productes bancaris de compliment degut per a les entitats de crèdit. En particular, només es poden percebre comissions o repercutir despeses per serveis sol·licitats en ferm o acceptats expressament per un client i sempre que responguin a serveis prestats efectivament o a despeses produïdes que es puguin acreditar.

c) Els principis i criteris pels quals s'ha de regir l'activitat publicitària dels serveis o productes bancaris, i les modalitats de control administratiu sobre aquesta, amb la finalitat que sigui clara, suficient, objectiva i no enganyosa.

d) Les especialitats de la contractació de serveis o productes bancaris de manera electrònica o per altres vies de comunicació a distància i la informació que, amb l'objecte del que preveu aquest article, ha de figurar a les pàgines electròniques de les entitats de crèdit.

e) L'àmbit d'aplicació de les normes dictades a l'empara d'aquest article a qualsevol contracte o operació de la naturalesa prevista en aquestes normes, encara que l'entitat que intervingui no tingui la condició d'entitat de crèdit.

2. En particular, en la comercialització de préstecs o crèdits, la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa pot dictar normes que afavoreixin:

- a) L'atenció adequada als ingressos dels clients amb relació als compromisos que adquireixin en rebre un préstec.
- b) La valoració adequada i independent de les garanties immobiliàries que assegurin els préstecs de manera que es prevegin mecanismes que evitin les influències indegudes de la mateixa entitat o de les seves filials en la valoració.
- c) La consideració de diferents escenaris d'evolució dels tipus en els préstecs a interès variable i les possibilitats de cobertura enfront d'aquestes variacions, tenint en compte també l'ús o no d'índexs oficials de referència.
- d) L'obtenció i la documentació apropiada de dades rellevants del sol·licitant.
- e) La informació precontractual i l'assistència apropiades per al client.
- f) El respecte de les normes de protecció de dades.

3. Sense perjudici de la llibertat contractual, el Ministeri d'Economia i Empresa pot efectuar, per si mateix o a través del Banc d'Espanya, la publicació regular, amb caràcter oficial, de determinats índexs o tipus d'interès de referència que puguin aplicar les entitats de crèdit als préstecs a interès variable, especialment en el cas de crèdits o préstecs hipotecaris. Aquests índexs o tipus de referència han de ser clars, accessibles, objectius i verificables.

Els proveïdors d'aquests índexs per al càlcul dels tipus deutors i els prestadors han de conservar registres històrics dels índexs.

4. Les disposicions que en l'exercici de les seves competències puguin dictar les comunitats autònomes sobre les matèries previstes en aquest article no poden establir un nivell de protecció inferior al dispensat en les normes que aprovi la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa. Així mateix, es poden establir amb caràcter bàsic models normalitzats d'informació que no pot modificar la normativa autonòmica, en interès de l'adequada transparència i homogeneïtat de la informació subministrada als clients de serveis o productes bancaris.

5. Les normes dictades a l'empara del que preveu aquest article es consideren normativa d'ordenació i disciplina i la seva supervisió correspon al Banc d'Espanya.»

Dos. Es modifica l'article 90, que queda redactat de la manera següent:

«Article 90. *Competència per a la instrucció d'expedients.*

1. Correspon al Banc d'Espanya la competència per a la instrucció i resolució dels expedients a què es refereix aquest títol, i pot imposar les sancions descrites al títol i les mesures administratives que, si s'escau, siguin procedents. Quan els intermediaris de crèdit immobiliari, els seus representants designats, els taxadors i els prestadors immobiliaris tinguin el seu àmbit d'actuació en una sola comunitat autònoma o quan els fets sancionables tinguin la seva causa en relacions comercials directes entre els prestataris i les entitats immobiliàries i financeres, les comunitats autònomes són les qui determinen els òrgans competents per a la instrucció de les sancions derivades de l'aplicació de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

2. El Banc d'Espanya ha de donar compte raonadament a la persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa de la imposició de sancions per infraccions molt greus i, en tot cas, li ha de remetre amb periodicitat trimestral la informació essencial sobre els procediments en tramitació i les resolucions adoptades.»

Tres. S'addiciona una lletra o) a l'article 103, que queda redactada de la manera següent:

«Article 103. *Criteris per a la determinació de sancions.*

Les sancions aplicables en cada cas per la comissió d'infraccions molt greus, greus o lleus s'han de determinar d'acord amb els criteris següents:

o) El fet que els perjudicats per la infracció comesa siguin prestataris o avaladors en situació de vulnerabilitat o exclusió social.»

Disposició final tretzena. *Títol competencial.*

Aquesta Llei es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.6a, 8a, 11a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre legislació mercantil, processal, hipotecària, ordenació dels registres i instruments públics, bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurança, i bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

Disposició final catorzena. *Incorporació de dret de la Unió Europea.*

Mitjançant aquesta Llei s'incorpora parcialment a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, sobre els contractes de crèdit subscrits amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial i per la qual es modifiquen les directives 2008/48/CE i 2013/36/UE i el Reglament (UE) núm. 1093/2010.

Disposició final quinzena. *Desplegament reglamentari.*

1. El Govern pot dictar les disposicions necessàries per al desplegament d'aquesta Llei, i en particular, en relació amb les activitats determinades a l'article 2, pot desplegar mitjançant un reial decret disposicions relatives a:

a) La informació precontractual i l'assistència adequada que cal facilitar als prestataris o prestataris potencials, la informació i el contingut dels contractes i les comunicacions posteriors que en permetin el seguiment, de manera que reflecteixin de manera explícita i amb la màxima claredat els drets i les obligacions de les parts, els riscos derivats del préstec per al prestatari i les altres circumstàncies necessàries per garantir la transparència de les condicions més rellevants dels préstecs i permetre al prestatari avaluar si aquests s'ajusten a les seves necessitats i a la seva situació financera. A aquest efecte, el Govern pot fixar, en particular, les clàusules que els contractes de préstec han de tractar o preveure de manera expressa.

b) La transparència de les condicions bàsiques de comercialització o contractació de préstecs que ofereixen els prestadors i, si s'escau, el deure i la manera com han de comunicar aquestes condicions als prestataris o prestataris potencials o a l'autoritat competent determinada als articles 28 i 42. Així mateix, es poden establir condicions bàsiques dels préstecs de compliment degut per als prestadors.

c) Les especialitats de la contractació de préstecs de manera electrònica o per altres vies de comunicació a distància i la informació que, amb l'objecte del que preveu aquest article, ha de figurar a les pàgines electròniques dels prestadors.

d) L'establiment d'un model de contracte de préstec amb garantia hipotecària i de mesures que n'afavoreixin la utilització, que és voluntària per a les parts.

e) L'atenció adequada als ingressos dels clients amb relació als compromisos que adquireixin en rebre un préstec.

f) La valoració adequada i independent de les garanties immobiliàries que assegurin els préstecs de manera que es prevegin mecanismes que evitin les influències indègudes de la mateixa entitat o de les seves filials en la valoració.

g) L'obtenció i la documentació apropiada de dades rellevants del potencial prestatari, així com l'accés a bases de dades, amb la garantia de fer-ho en condicions de no-discriminació.

h) Les condicions i els efectes de l'avaluació de la solvència del potencial prestatari.

i) L'adaptació i la graduació de les mesures d'aplicació de les normes dictades a l'empara d'aquest article.

2. La persona titular del Ministeri d'Economia i Empresa, amb la finalitat de protegir els legítims interessos dels prestataris en relació amb les activitats determinades a l'article 2, pot dictar disposicions relatives a:

a) El contingut específic de la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN) i la fitxa d'avertències estandarditzades (FiAE), en el marc de la regulació dictada pel Govern, de conformitat amb el que preveu la lletra a) de l'apartat anterior.

b) Els principis i els criteris pels quals s'ha de regir l'activitat publicitària dels préstecs, i les modalitats de control administratiu sobre aquesta, amb la finalitat que sigui clara, suficient, objectiva i no enganyosa.

c) La consideració de diferents escenaris d'evolució dels tipus en els préstecs a interès variable i les possibilitats de cobertura enfront d'aquestes variacions, tenint en compte també l'ús o no d'índexs oficials de referència.

3. El Govern amb caràcter urgent, abans de sis mesos, ha d'adoptar les disposicions reglamentàries i administratives pertinents per a la incorporació completa de la Directiva a l'ordenament nacional.

Disposició final setzena. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor als tres mesos de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 15 de març de 2019.

FELIPE R.

El president del Govern,  
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN

## ANNEX I

### Fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN)

#### Part A

El text d'aquest model s'ha de reproduir tal qual a la fitxa europea d'informació normalitzada (FEIN). Les indicacions entre claudàtors s'han de substituir per la informació corresponent. A la part B hi ha les instruccions que el prestador o, si s'escau, l'intermediari de crèdit ha de seguir per emplenar la FEIN.

Quan s'indiqui «si escau», el prestador ha de facilitar la informació requerida si aquesta és pertinent per al contracte de crèdit. Si la informació no és pertinent, el prestador ha de suprimir les dades corresponents o la secció sencera (per exemple, quan la secció no sigui aplicable). En cas que se suprimeixi la secció completa, la numeració de les seccions de la FEIN s'ha d'adaptar en conseqüència.

La informació que s'indica a continuació s'ha de facilitar en un sol document. S'han d'utilitzar caràcters tipogràfics clarament llegibles. Quan es tracti d'elements d'informació que s'hagin de ressaltar, s'han d'utilitzar la negreta, l'ombregjat o caràcters d'una mida més gran. S'han d'indicar de manera destacada totes les advertències de risc aplicables.

#### Model de FEIN

(Text introductori)

Aquest document s'estén per a [nom del prestatari], en data [data del dia].

S'ha elaborat basant-se en la informació que heu facilitat fins a la data, així com en les actuals condicions del mercat financer.

La informació que hi ha a continuació és vàlida fins al [data de validesa], (si escau) a excepció del tipus d'interès i altres despeses. Després d'aquesta data, pot variar d'acord amb les condicions del mercat.

(Si escau) Aquest document no comporta per a [nom del prestador] l'obligació de concedir-vos un préstec.

#### 1. Prestador.

[Identitat].

[Número de telèfon].

[Adreça geogràfica].

(Facultatiu) [Correu electrònic].

(Facultatiu) [Número de fax].

(Facultatiu) [Adreça de pàgina web].

(Facultatiu) [Persona o punt de contacte].

(Si escau, informació que indiqui si s'estan prestant o no serveis d'assessorament:)  
[(Després d'analitzar les vostres necessitats i circumstàncies, recomanem que subscrigueu aquest crèdit/No us recomanem cap crèdit en concret. Tanmateix, basant-nos en les vostres respostes a algunes de la preguntes, us donem informació sobre aquest crèdit perquè pugueu prendre la vostra pròpia decisió.)]

#### 2. (Si escau) Intermediari de crèdit.

[Identitat].

[Número de telèfon].

[Adreça geogràfica].

(Facultatiu) [Correu electrònic].

(Facultatiu) [Número de fax].

(Facultatiu) [Adreça de pàgina web].

(Facultatiu) [Persona o punt de contacte].

(Si escau [informació que indiqui si s'estan prestant o no serveis d'assessorament])  
[(Després d'analitzar les vostres necessitats i circumstàncies, recomanem que subscrigueu

aquest crèdit/No us recomanem cap crèdit en concret. Tanmateix, basant-nos en les vostres respostes a algunes de les preguntes, us proporcionem informació sobre aquest crèdit perquè pugueu prendre la vostra pròpia decisió.)

[Remuneració].

### 3. Característiques principals del préstec.

Import i moneda del préstec per concedir: [valor] [moneda].

(Si escau) Aquest préstec no s'expressa en [moneda nacional del prestatari].

(Si escau) El valor del vostre préstec en [moneda nacional del prestatari] pot variar.

(Si escau) Per exemple, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatari] disminueix un 20% respecte al/a la [moneda del crèdit], el valor del vostre préstec augmenta a [cal inserir l'import en la moneda nacional del prestatari]. L'increment pot ser fins i tot superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatari] disminueix més del 20%.

(Si escau) El valor màxim del vostre préstec és [cal inserir l'import en la moneda nacional del prestatari]. (Si escau) Rebreu un advertiment si l'import del crèdit arriba a [cal inserir l'import en la moneda nacional del prestatari]. (Si escau) Tindreu ocasió d'exercir el vostre [cal inserir el dret a renegociar el préstec en moneda estrangera o el dret a convertir el préstec en [moneda corresponent], amb indicació de les condicions aplicables].

Durada del préstec: [durada].

[Tipus de préstec].

[Classe de tipus d'interès aplicable].

Import total que s'ha de reemborsar:

Això significa que, per cada [moneda de denominació del préstec] que prengueu en préstec, reemborsareu [import].

(Si escau) [Aquest préstec/Una part d'aquest préstec] és un préstec de només interessos. Quan finalitzi la vigència del crèdit, seguireu devent [cal inserir l'import del préstec de només interessos].

(Si escau) Valor del bé immoble que s'ha pres com a hipòtesi per preparar aquesta fitxa d'informació: [cal inserir l'import].

(Si escau) Import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble [cal inserir la ràtio préstec-valor] o valor mínim del bé immoble exigint per prestar l'import indicat [cal inserir l'import].

(Si escau) [Garantia].

### 4. Tipus d'interès i altres despeses.

La taxa anual equivalent (TAE) és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual. La TAE serveix per ajudar-vos a comparar les diferents ofertes.

La TAE aplicable al vostre préstec és [TAE].

Comprèn:

El tipus d'interès [valor en percentatge o, si escau, indicació d'un tipus de referència i del valor percentual del marge del prestador].

[Altres components de la TAE].

Costos que s'han d'abonar una sola vegada:

(Si escau) Heu de pagar una taxa per registrar la hipoteca [cal inserir l'import de la taxa si es coneix, o bé la base per calcular-la].

Costos que s'han d'abonar periòdicament:

(Si escau) Aquesta TAE es calcula a partir d'hipòtesis sobre el tipus d'interès.

(Si escau) Atès que [part de] el vostre préstec és un préstec a tipus d'interès variable, la TAE efectiva pot diferir de la TAE indicada si el tipus d'interès del vostre préstec canvia. Per exemple, si el tipus d'interès augmenta a [situació descrita a la part B], la TAE pot augmentar a [cal inserir la TAE il·lustrativa corresponent a aquesta situació].

(Si escau) Tingueu en compte que aquesta TAE es calcula partint del supòsit que el tipus d'interès es manté durant tota la vigència del contracte en el nivell fixat per al període inicial.

(Si escau) Les despeses següents són desconegudes per al prestador i no s'inclouen per tant a la TAE: [Despeses].

(Si escau) Heu de pagar una taxa per registrar la hipoteca.

Assegureu-vos que teniu coneixement de tots els altres tributs i costos connexos al préstec.

## 5. Periodicitat i nombre de pagaments.

Periodicitat de reemborsament: [periodicitat].

Nombre de pagaments: [nombre].

## 6. Import de cada quota.

[Import] [moneda].

Els vostres ingressos poden variar. Considereu si, en cas que disminueixin els vostres ingressos, seguireu podent fer front al reemborsament de les vostres quotes [periodicitat].

(Si escau) Atès que [aquest préstec/una part d'aquest préstec] és un préstec de només interessos, heu de prendre disposicions específiques per reemborsar la quantitat de [cal inserir l'import del préstec que és només d'interessos] que deureu quan finalitzi la vigència del crèdit. No oblideu afegir a la quota indicada qualssevol pagaments extraordinaris que hàgiu de fer.

(Si escau) El tipus d'interès de [una part de] aquest préstec és variable. Això significa que l'import de les vostres quotes pot augmentar o disminuir. Per exemple, si el tipus d'interès augmenta a [situació descrita a la part B], les vostres quotes poden augmentar a [cal inserir l'import de la quota corresponent a aquesta situació].

(Si escau) El valor de l'import que heu de reemborsar en [moneda nacional del prestatari] cada [periodicitat de les quotes] pot variar. (Si escau) Els vostres pagaments es poden incrementar fins a [cal inserir l'import màxim en la moneda nacional del prestatari] cada [cal inserir el període]. (Si escau) Per exemple, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatari] disminueix un 20% respecte al/a la [moneda del crèdit], heu de pagar [cal inserir l'import en la moneda nacional del prestatari] addicionals cada [cal inserir el període]. Els vostres pagaments es poden incrementar en una quantitat molt superior a aquesta.

(Si escau) El tipus de canvi utilitzat per a la conversió del reemborsament en [moneda del crèdit] a [moneda nacional del prestatari] és el que publiqui [nom de l'organisme encarregat de la publicació del tipus de canvi] el [data], o es calcula el [data] utilitzant [cal inserir el nom del valor de referència o el mètode de càlcul].

(Si escau) [Indicacions sobre productes d'estalvi vinculats, préstecs amb interessos diferents].

## 7. (Si escau) Taula il·lustrativa de reemborsament.

La taula següent mostra l'import que s'ha de pagar cada [periodicitat].

Les quotes (columna [núm. pertinent]) són iguals a la suma dels interessos deguts (columna [núm. pertinent]), si escau, el capital degut (columna [núm. pertinent]) i, si escau, altres costos (columna [núm. pertinent]). (Si escau) Els costos de la columna «altres costos» corresponen a [llista de costos]. El capital pendent (columna [núm. pertinent]) és igual a l'import del préstec que queda per reemborsar després de cada quota.

[Taula].

## 8. Altres obligacions.

Si es vol beneficiar de les condicions de préstec descrites en aquest document, el prestatari ha de complir les obligacions que s'indiquen a continuació.

[Obligacions].

(Si escau) Observeu que les condicions de préstec descrites en aquest document (inclòs el tipus d'interès) poden variar en cas d'incompliment de les obligacions esmentades.



(Si escau) Tingueu en compte les conseqüències que pot tenir posar terme més endavant a qualsevol dels serveis accessoris connexos al préstec.

[Conseqüències].

#### 9. Reemborsament anticipat.

Aquest préstec es pot reemborsar anticipadament, íntegrament o parcialment.

(Si escau) [Condicions].

(Si escau) Comissió de reemborsament anticipat: [cal inserir l'import o, si no és possible, el mètode de càlcul].

(Si escau) Si decidiu reemborsar el préstec anticipadament, consulteu-nos a fi de determinar el nivell exacte de la comissió de reemborsament anticipat en aquell moment.

#### 10. Elements de flexibilitat.

(Si escau) [Informació sobre portabilitat o subrogació] Teniu la possibilitat de transferir aquest préstec a un altre [prestador] [o] [bé immoble]: [Cal inserir les condicions].

(Si escau) Aquest préstec no es pot transferir a un altre [prestador] [o] [bé immoble].

(Si escau) Altres prestacions: [cal inserir una explicació de les prestacions addicionals que enumera la part B i, de manera facultativa, qualssevol altres prestacions ofertes pel prestador com a part del contracte de crèdit que no s'hagin esmentat a les seccions anteriors].

#### 11. Altres drets del prestatari.

(Si escau) Disposeu de [durada del període de reflexió] a partir del [inici del període de reflexió] per reflexionar abans de comprometre-us a subscriure aquest préstec. (Si escau) No podeu acceptar el contracte de crèdit fins que hagi transcorregut un període de [durada del període de reflexió] a partir del moment en què el prestador us lliuri el contracte.

(Si escau) Durant un període de [durada del període de desistiment] a partir de [inici del període de disposició del crèdit], el prestatari pot exercir el seu dret a cancel·lar el contracte de crèdit. [Condicions] [Cal inserir el procediment].

(Si escau) Si durant aquest període compreu o veniu una propietat relacionada amb aquest contracte de crèdit, podeu perdre el vostre dret a cancel·lar el contracte.

(Si escau) Si decidiu exercir el vostre dret de desistiment [del contracte de crèdit], no oblideu comprovar si quedeu vinculat o no per les altres obligacions que heu contret en relació amb el préstec [inclosos els serveis accessoris associats al préstec, previstos a la secció 8].

#### 12. Reclamacions.

Si teniu una reclamació, adreceu-vos a [cal inserir les dades del punt de contacte intern i la font d'informació sobre el procediment].

(Si escau) Termini màxim per a la tramitació de la reclamació: [període de temps].

(Si escau) [Si no resollem internament la reclamació a completa satisfacció vostra,] us podeu adreçar a [cal inserir el nom de l'organisme extern que s'ocupa de les reclamacions i els recursos extrajudicials] (si escau) o us podeu posar en contacte amb la xarxa FIN-NET per obtenir l'adreça de l'organisme equivalent al vostre país.

#### 13. Incompliment dels compromisos vinculats al préstec: conseqüències per al prestatari.

[Tipus d'incompliment].

[Conseqüències financeres i/o jurídiques].

Si teniu dificultats per efectuar els vostres pagaments [periodicitat], poseu-vos en contacte amb nosaltres de seguida per estudiar possibles solucions.

(Si escau) En darrera instància, podeu ser desposseït del vostre habitatge si no efectueu els pagaments puntualment.

14. (Si escau) Informació addicional.

(Si escau) [Indicació de la legislació aplicable al contracte de crèdit].

(Si el prestador es proposa emprar una llengua diferent de la llengua de la FEIN) la informació i la documentació contractual s'han de facilitar en [llengua]. Amb el vostre consentiment, durant la vigència del contracte de crèdit, ens comunicarem en el vostre cas en [llengua o llengües].

[Cal inserir una declaració sobre el dret del prestatari que se li proporioni o ofereixi, segons el cas, un projecte del contracte de crèdit].

15. Supervisor.

El supervisor d'aquest prestador és [denominació i adreça electrònica de l'autoritat o autoritats supervisores].

(Si escau) El supervisor d'aquest intermediari de crèdit és [denominació i adreça electrònica de l'autoritat supervisora].

## Part B

### Instruccions per emplenar la FEIN

Per emplenar la FEIN s'han de seguir com a mínim les instruccions que hi ha a continuació:

Secció «Text introductori».

1. La data de validesa ha de figurar degudament destacada. Als efectes d'aquesta secció, s'entén per «data de validesa» el termini fins al qual la informació que conté la FEIN, el tipus d'interès per exemple, s'ha de mantenir inalterada i és aplicable en cas que el prestador decideixi atorgar el crèdit dins d'aquest termini. Si la determinació del tipus d'interès i altres despeses aplicables depèn del resultat de la venda de bons o obligacions subjacents, el tipus d'interès i altres despeses finals poden diferir dels indicats. Únicament en aquest supòsit, s'ha d'indicar que la data de validesa no s'aplica al tipus d'interès i altres despeses, mitjançant la menció següent: «a excepció del tipus d'interès i altres despeses».

Secció «1. Prestador».

1. La identitat, el número de telèfon i l'adreça geogràfica del prestador corresponen a les dades de contacte que el prestatari pugui utilitzar per a la correspondència ulterior.

2. La indicació de l'adreça de correu electrònic, el número de fax, l'adreça de la pàgina web i la persona o punt de contacte és facultativa.

3. De conformitat amb l'article 3 de la Directiva 2002/65/CE, si l'operació s'ofereix a distància, el prestador ha d'indicar, si s'escau, el nom i l'adreça geogràfica del seu representant a l'Estat membre de residència del prestatari. La indicació del número de telèfon, l'adreça de correu electrònic i l'adreça de pàgina web del representant del proveïdor de crèdit és facultativa.

4. Quan la secció 2 no sigui aplicable, el prestador ha d'informar el prestatari si se li estan prestant o no serveis d'assessorament i en quines condicions, amb l'ús de la formulació indicada a la part A.

(Si escau) Secció «2. Intermediari de crèdit».

Si qui facilita al prestatari la informació sobre el producte és un intermediari de crèdit, aquest ha d'incloure les dades següents:

1. La identitat, el número de telèfon i l'adreça geogràfica de l'intermediari de crèdit corresponen a les dades de contacte que el prestatari pugui utilitzar per a la correspondència ulterior.

2. La indicació de l'adreça de correu electrònic, el número de fax, l'adreça de la pàgina web i la persona o punt de contacte és facultativa.

3. L'intermediari de crèdit ha d'informar el prestatari si se li estan prestant o no serveis d'assessorament i en quines condicions, amb l'ús de la formulació indicada a la part A.

4. Explicació de la manera com es remunera l'intermediari de crèdit. Si l'intermediari percep una comissió del prestador, s'ha d'indicar l'import de la comissió i, si és diferent del que indica la secció 1, el nom del prestador.

### Secció «3. Característiques principals del préstec».

1. En aquesta secció s'han d'explicar clarament les principals característiques del crèdit, en particular el valor i la moneda i els riscos potencials associats al tipus d'interès, inclosos els que esmenta la secció 8, i l'estructura d'amortització.

2. Quan la moneda del crèdit sigui diferent de la moneda nacional del prestatari, el prestador ha d'indicar que el prestatari rebrà advertiments regularment, com a mínim quan el tipus de canvi registri una fluctuació superior al 20%; ha d'esmentar així mateix, si escau, el dret del prestatari a convertir la moneda del contracte de crèdit o la possibilitat de renegociar les condicions aplicables, i qualssevol altres mecanismes als quals es pugui acollir el prestatari per limitar la seva exposició al risc de tipus de canvi. Si els contractes de crèdit contenen disposicions destinades a limitar el risc de tipus de canvi a què està exposat el prestatari, el prestador ha d'indicar l'import màxim que hagi de reemborsar el prestatari, si escau. Si els contractes de crèdit no contenen disposicions destinades a limitar el risc de tipus de canvi a què està exposat el prestatari, a una fluctuació del tipus de canvi inferior al 20%, el prestador ha d'indicar una il·lustració de l'efecte que tindria en el valor del préstec una disminució del 20% del valor de la moneda nacional del prestatari davant de la moneda del crèdit.

3. La durada del crèdit s'ha d'expressar en anys o mesos, segons el que sigui més pertinent. Si la durada del crèdit pot variar durant la vigència del contracte, el prestador ha d'explicar quan i en quines circumstàncies això pot succeir. Si el contracte de crèdit és de durada indefinida, per exemple en el cas d'una targeta de crèdit amb garantia, el prestador ho ha d'indicar clarament.

4. S'ha d'indicar clarament el tipus de crèdit ofert (per exemple, crèdit hipotecari, préstec habitatge, targeta de crèdit amb garantia). En la descripció de la classe de crèdit s'ha d'indicar clarament de quina manera s'han de reemborsar el capital i els interessos durant la vigència del crèdit (això és, l'estructura d'amortització), i s'ha de precisar expressament si el contracte de crèdit es refereix al reemborsament del capital o a un préstec de només interessos, o a una combinació de totes dues coses.

5. Si el crèdit és, en tot o en part, un crèdit de només interessos, s'ha d'incloure de manera destacada al final d'aquesta secció una declaració que ho indiqui amb claredat, amb l'ús de la formulació indicada a la part A.

6. En aquesta secció s'ha d'explicar si el tipus deutor és fix o variable i, si s'escau, els períodes durant els quals és fix, així com la periodicitat de les revisions posteriors i l'existència de límits a la variabilitat del tipus d'interès, ja siguin màxims o mínims.

Així mateix, s'ha d'explicar la fórmula utilitzada per revisar el tipus deutor i els seus diversos components (com el tipus de referència o el diferencial de tipus d'interès). El prestador ha d'indicar, per exemple mitjançant l'adreça d'una pàgina web, on trobar informació addicional sobre els índexs o els tipus utilitzats en la fórmula (com l'euríbor o el tipus de referència del banc central).

7. Si s'apliquen diferents tipus deutors en diferents circumstàncies, la informació esmentada abans s'ha de facilitar respecte de tots els tipus aplicables.

8. L'«import total que s'ha de reemborsar» correspon a l'import total que deu el prestatari. S'ha d'expressar com la suma de l'import del crèdit i el cost total del crèdit per al prestatari. Si el tipus deutor no és fix per a tota la durada del contracte, s'ha de destacar que l'import és indicatiu i que pot variar, en particular en funció de la variació del tipus deutor.

9. Si el crèdit està garantit mitjançant una hipoteca sobre el bé immoble o una altra garantia comparable, o mitjançant un dret relatiu a un bé immoble, el prestador ho ha d'assenyalar així a l'atenció del prestatari. Si escau, el prestador també ha d'indicar el valor de l'immoble o una altra garantia que s'ha pres com a hipòtesi per preparar la fitxa d'informació.

10. El prestador ha d'indicar, si escau:

a) l'«import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble», que representa la ràtio préstec-valor; aquesta ràtio s'ha d'acompanyar d'un exemple en valor absolut de l'import màxim que es pot prendre en préstec per a un determinat valor d'un bé immoble, o

b) el «valor mínim del bé immoble exigint pel prestador per prestar l'import indicat».

11. Quan els crèdits tinguin diversos trams a diferents tipus (per exemple, préstecs que tinguin de manera coincident tipus en part fixos i en part variables), aquesta característica s'ha de precisar en indicar el tipus de crèdit, i la informació exigida s'ha de facilitar respecte de cada tram del crèdit.

Secció «4. Tipus d'interès i altres despeses».

1. La referència al «tipus d'interès» correspon al tipus o tipus deutors.

2. El tipus d'interès s'ha d'esmentar de manera percentual. Si el tipus d'interès és variable i es basa en un tipus de referència, el prestador pot, si ho vol, indicar el tipus d'interès mitjançant un tipus de referència i un valor percentual que representi el diferencial del prestador. Està obligat a indicar, en canvi, el valor del tipus de referència vigent el dia en què estengui la FEIN.

Si el tipus d'interès és variable, la informació ha d'incloure:

a) les hipòtesis utilitzades per al càlcul de la TAE;

b) si és procedent, els límits aplicables a l'alça o a la baixa; i

c) un advertiment que indiqui que la variació del tipus pot afectar el nivell efectiu de la TAE. Per cridar l'atenció del prestatari, l'advertiment s'ha de ressaltar utilitzant caràcters tipogràfics d'una mida més gran i ha de constar d'una manera destacada al cos principal de la FEIN. L'advertiment s'ha d'acompanyar d'un exemple il·lustratiu sobre la TAE. Si la variació del tipus deutor té un límit a l'alça, s'ha de suposar en l'exemple que el tipus deutor augmenta en la primera ocasió en què aquest augment sigui possible al nivell màxim previst en el contracte de crèdit. Si no hi ha límits a l'alça, l'exemple ha d'il·lustrar la TAE al tipus deutor més elevat dels últims 20 anys com a mínim, o, si només es disposa de les dades subjacents utilitzades per al càlcul del tipus deutor per a un període inferior a 20 anys, del període més llarg per al qual aquestes dades estiguin disponibles, sobre la base del valor màxim de qualsevol tipus de referència extern utilitzat per al càlcul del tipus deutor si escau o el valor màxim d'un tipus de referència especificat per una autoritat competent o per l'ABE en cas que el prestador no utilitzi un tipus de referència extern. Aquest requisit no s'ha d'aplicar als contractes de crèdit en què el tipus deutor sigui fix durant un període inicial pertinent, de diversos anys, i es pugui fixar després per a un altre període mitjançant la negociació entre el prestador i el prestatari. Per als contractes de crèdit en què el tipus deutor sigui fix durant un període inicial pertinent, de diversos anys, i es pugui fixar després per a un altre període mitjançant la negociació entre el prestador i el prestatari, la informació ha d'incloure un advertiment que indiqui que la TAE es calcula sobre la base del tipus deutor aplicable durant el període inicial. L'advertiment s'ha d'acompanyar d'una altra TAE il·lustrativa, calculada de conformitat amb l'article 19, apartat 4. Quan els crèdits tinguin diversos trams a diferents tipus (per exemple, préstecs que tinguin de manera coincident tipus en part fixos i en part variables), la informació exigida s'ha de facilitar respecte de cada tram del crèdit.

3. A l'apartat «Altres components de la TAE» s'han d'enumerar totes les altres despeses integrades en la TAE, incloses les que s'han d'abonar una sola vegada, com les comissions d'administració, i les despeses recurrents, com les comissions d'administració

anuals. El prestador ha d'enumerar cadascuna de les despeses per categoria (despeses que s'han d'abonar una sola vegada, despeses que s'han de pagar regularment i que estan incloses en les quotes i despeses que s'han de pagar regularment però que no estan incloses en les quotes), amb la indicació del seu import, el destinatari i la data de pagament. No és necessari incloure els costos derivats de l'incompliment de les obligacions contractuals. Si l'import es desconeix, el prestador ha de donar una indicació de la seva quantia, si és possible, i, si no és possible, ha d'indicar la manera com es calcula, amb l'especificació que l'import esmentat és merament indicatiu. En cas que no s'incloguin en la TAE certes despeses perquè són desconegudes per al prestador, s'ha de destacar aquesta circumstància.

Quan el prestatari hagi informat el prestador d'un o més components del seu crèdit preferit, com per exemple la durada del contracte de crèdit i l'import total del crèdit, el prestador ha d'utilitzar aquests components quan sigui possible. Si el contracte de crèdit preveu diferents formes de disposició de fons amb diferents despeses o tipus deutors, i el prestador utilitza els supòsits que esmenta l'annex I, part II, ha d'indicar que, per a aquest tipus de contracte de crèdit, la TAE pot ser més elevada amb altres mecanismes de disposició de fons. Si per al càlcul de la TAE s'utilitzen les condicions de disposició de fons, el prestador ha de destacar les despeses associades a altres mecanismes de disposició de fons que no corresponguin necessàriament als utilitzats per al càlcul de la TAE.

4. Quan es degui una taxa pel registre de la hipoteca o una garantia equivalent, s'ha d'informar d'això en aquesta secció, amb la indicació de l'import si es coneix o, si es desconeix, el mètode per determinar-lo. Si les taxes es coneixen i s'inclouen en la TAE, l'existència i l'import de les taxes s'han d'enumerar en la rúbrica «Costos que s'han d'abonar una sola vegada». Si el prestador desconeix l'import de les taxes i no les ha inclòs per tant en la TAE, l'existència de taxes s'ha d'esmentar clarament en la llista de costos que el prestador desconeix. En tot cas, s'ha d'utilitzar la formulació normalitzada que recull la part A en la rúbrica pertinent.

#### Secció «5. Periodicitat i nombre de pagaments».

1. Si els pagaments s'han de fer de manera periòdica, s'ha d'indicar la periodicitat (per exemple, mensualment). Si la periodicitat dels pagaments no ha de ser constant, això se li ha d'explicar clarament al prestatari.

2. El nombre de pagaments indicat ha de comprendre tot el període de vigència del crèdit.

#### Secció «6. Import de cada quota».

1. S'ha d'indicar clarament la moneda en què s'expressi el crèdit i la moneda de les quotes.

2. Si l'import de les quotes pot variar durant la vigència del crèdit, el prestador ha d'especificar el període durant el qual l'import inicial de la quota es manté sense canvis, i quan i amb quina periodicitat varia posteriorment.

3. Si el crèdit és, en tot o en part, un crèdit de només interessos, s'ha d'incloure de manera destacada al final d'aquesta secció una declaració que ho indiqui amb claredat, amb l'ús de la formulació indicada a la part A.

Si el prestatari està obligat a subscriure un producte d'estalvi vinculat com a condició per a la concessió d'un crèdit de només interessos amb garantia hipotecària o una altra garantia comparable, s'han d'indicar l'import i la freqüència de qualssevol pagaments associats a aquest producte.

4. Si el tipus d'interès és variable, la informació també ha d'incloure la indicació corresponent, amb l'ús de la formulació indicada a la part A, i un exemple que il·lustri l'import màxim de les quotes. Si hi ha un límit a l'alça, l'exemple també ha de mostrar l'import a què ascendirien les quotes si augmenta el tipus d'interès fins al nivell màxim. Si no hi ha límit a l'alça, la il·lustració de la situació corresponent a la hipòtesi més pessimista ha de mostrar l'import de les quotes al tipus deutor més elevat dels últims 20 anys, sobre la base del valor màxim de qualsevol tipus de referència extern que s'utilitzi per al càlcul

del tipus deutor, si escau, o, si només es disposa de les dades subjacents utilitzades per al càlcul del tipus deutor per a un període inferior a 20 anys, del període més llarg per al qual aquestes dades estiguin disponibles, sobre la base del valor màxim de qualsevol tipus de referència extern utilitzat per al càlcul del tipus deutor si escau, o el valor màxim d'un tipus de referència especificat per una autoritat competent o per l'ABE en cas que el prestador no utilitzi un tipus de referència extern. El requisit d'oferir un exemple il·lustratiu no s'ha d'aplicar als contractes de crèdit en què el tipus deutor sigui fix durant un període inicial pertinent, de diversos anys, i es pugui fixar després per a un altre període mitjançant la negociació entre el prestador i el prestatari. Quan els crèdits tinguin diversos trams a diferents tipus (per exemple, préstecs que tinguin de manera coincident tipus en part fixos i en part variables), la informació exigida s'ha de facilitar respecte de cada tram del crèdit i del crèdit en el seu conjunt.

5. (Si escau) Si la moneda del crèdit no és la moneda nacional del prestatari, o si el crèdit està indexat a una moneda diferent de la moneda nacional del prestatari, el prestador ha d'incloure un exemple numèric que indiqui clarament de quina manera les variacions del tipus de canvi corresponent afecten l'import de les quotes, amb l'ús de la formulació indicada a la part A. Aquest exemple s'ha de basar en la hipòtesi d'una reducció del 20% del valor de la moneda nacional del prestatari, i s'ha d'acompanyar d'una declaració destacada del fet que les quotes poden registrar un increment superior a l'import indicat a l'exemple. Si s'aplica un límit a l'alça que limiti l'increment inferior al 20%, s'ha d'indicar en lloc d'això el valor màxim dels pagaments en la moneda del prestatari, i s'ha d'ometre la declaració relativa a la possibilitat que es registrin increments superiors.

6. Si el crèdit és en tot o en part un crèdit a tipus variable i és aplicable el punt 3, per a la il·lustració que preveu el punt 5 s'ha de prendre com a hipòtesi l'import de la quota a què es refereix el punt 1.

7. Si la moneda utilitzada per al pagament de les quotes és diferent de la moneda del crèdit, o si l'import de cada quota expressat en la moneda nacional del prestatari depèn de l'import corresponent en una moneda diferent, s'ha d'indicar en aquesta secció la data de càlcul del tipus de canvi aplicable i s'ha de precisar o bé el tipus de canvi o bé la base sobre la qual es calcularà aquest i la periodicitat de la seva revisió. Si escau, aquesta indicació ha d'incloure el nom de l'organisme encarregat de publicar el tipus de canvi.

8. Quan el crèdit sigui un crèdit amb interessos diferits en què els interessos deguts no es reemborsin en la seva totalitat mitjançant les quotes sinó que s'afegeixin a l'import total del crèdit pendent, s'ha d'incloure una explicació de la manera i el moment en què els interessos diferits s'afegiran al préstec en forma d'import en efectiu, i de les conseqüències per al prestatari respecte del deute restant.

## Secció «7. Taula il·lustrativa de reemborsament».

1. Aquesta secció s'ha d'incloure quan el crèdit sigui un crèdit amb interessos diferits en què els interessos deguts no es reemborsin en la seva totalitat mitjançant les quotes sinó que s'afegeixin a l'import pendent del crèdit o quan el tipus deutor sigui fix durant la vigència del contracte de crèdit.

Si el prestatari té dret a rebre una taula d'amortitzacions revisada, s'ha d'indicar aquesta circumstància juntament amb les condicions en què el prestatari es pot acollir a aquest dret.

2. Si el tipus d'interès pot variar durant la vigència del crèdit, el prestador ha d'indicar el període durant el qual es manté sense canvis el tipus d'interès inicial.

3. La taula que s'ha d'inserir en aquesta secció ha de contenir les columnes següents: «calendari de reemborsament» (per exemple, primer mes, segon mes, tercer mes), «import de la quota», «interessos que s'han d'abonar en cada quota», «altres costos inclosos en la quota» (si escau), «capital reemborsat en cada quota» i «capital pendent després de cada quota».

4. La informació sobre el primer any de reemborsament s'ha de facilitar per quota, amb inclusió d'un subtotal per a cadascuna de les columnes al final del primer any. Pel que fa als anys restants, la informació es pot facilitar per al conjunt de l'any. Al final de la taula

ha de figurar una línia per al total general, que ha de reflectir els imports totals de cada columna. S'ha de destacar clarament el cost del crèdit abonat pel prestatari (això és, l'import total de la columna «import de la quota»), i s'ha d'identificar com a tal.

5. Si el tipus d'interès està subjecte a revisió i es desconeix l'import de la quota després de cada revisió, el prestador pot indicar en la taula d'amortització el mateix import de quota per a tota la durada del crèdit. En aquest cas, el prestador ho ha d'assenyalar a l'atenció del prestatari, i ha de diferenciar per a això visualment els imports coneguts dels hipotètics (per exemple, amb l'ús de caràcters tipogràfics, vores o ombrejat diferents). S'ha d'incloure també un text clarament llegible que expliqui en relació amb quins períodes poden variar els imports que recull la taula, i per quina raó.

#### Secció «8. Altres obligacions».

1. En aquesta secció, el prestador ha d'indicar les obligacions pertinents, com ara l'obligatorietat d'assegurar el bé, contractar una assegurança de vida, domiciliar la nòmina o adquirir un altre producte o servei. Per a cada obligació, el prestador ha d'especificar davant de qui s'assumeix aquesta i en quin termini s'ha de satisfer.

2. El prestador ha d'especificar la durada de l'obligació (per exemple, fins al final del contracte de crèdit). El prestador ha d'especificar, per a cada obligació, tots els costos que hagi de pagar el prestatari i que no estiguin inclosos en la TAE.

3. El prestador ha d'indicar si, per obtenir el crèdit en els termes establerts, són obligatoris per al prestatari serveis accessoris i, en cas afirmatiu, si el prestatari està obligat a adquirir-los al proveïdor preferit del prestador o els pot adquirir a un proveïdor de la seva elecció. Si aquesta possibilitat està supeditada a la condició que els serveis accessoris tinguin unes característiques mínimes, el prestador ha de descriure aquestes característiques en aquesta secció.

Quan el contracte de crèdit es combini amb altres productes, el prestador ha d'indicar les característiques principals d'aquests altres productes i establir clarament si el prestatari té dret a rescindir per separat el contracte de crèdit o els productes combinats, així com les condicions i les conseqüències de la rescissió, i, si escau, les conseqüències que pugui tenir la rescissió dels serveis accessoris exigits en relació amb el contracte de crèdit.

#### Secció «9. Reemborsament anticipat».

1. El prestador ha d'indicar en quines condicions el prestatari pot reemborsar anticipadament el crèdit, totalment o parcialment.

2. En la rúbrica relativa a la comissió de reemborsament anticipat, el prestador ha d'assenyalar a l'atenció del prestatari totes les comissions o altres despeses que aquest li hagi d'abonar com a compensació en el moment del reemborsament anticipat i, si és possible, n'ha d'indicar l'import. Quan l'import de la compensació depengui de diversos factors, com l'import reemborsat o el tipus d'interès vigent en el moment d'efectuar el pagament anticipat, el prestador ha d'indicar la forma de càlcul de la compensació i ha d'indicar quin pot ser el seu import màxim o, si aquest es desconeix, ha de donar un exemple il·lustratiu amb la finalitat de mostrar al prestatari l'import de la compensació segons diferents hipòtesis possibles.

#### Secció «10. Elements de flexibilitat».

1. Si escau, el prestador ha d'explicar la possibilitat de transferir el crèdit a un altre prestatador o bé immoble i les condicions en què es pot exercir aquesta opció.

2. (Si escau) Altres prestacions. Si el producte té alguna de les prestacions que enumera el punt 5, en aquesta secció s'han d'enumerar aquestes prestacions i s'ha de facilitar una breu explicació de: les circumstàncies en què el prestatari pot fer ús de la prestació; totes les condicions associades a la prestació; si la prestació del crèdit amb garantia hipotecària o una altra garantia comparable implica que el prestatari perd les proteccions legals o d'un altre tipus associades habitualment a la prestació; i l'empresa responsable de la prestació (si no és el prestador).

3. Si la prestació inclou un crèdit addicional, en aquesta secció s'ha d'explicar al prestatari: l'import total del crèdit (inclòs el crèdit amb garantia hipotecària o una altra garantia comparable); si el crèdit addicional està garantit o no; els tipus d'interès corresponents; i si està regulat o no. El prestador ha d'incloure en l'avaluació inicial de la solvència l'import d'aquest tipus de crèdits addicionals o bé, si no ho ha fet, ha de precisar en aquesta secció que la possibilitat de disposar d'aquest import addicional està supeditada a una nova avaluació de la capacitat del prestatari per reemborsar el préstec.

4. Si la prestació implica un instrument d'estalvi, s'ha d'explicar el tipus d'interès corresponent.

5. Les prestacions addicionals possibles són: «pagaments superiors o inferiors al que està estipulat» [pagar més o menys del que correspon a la quota exigida normalment d'acord amb l'estructura d'amortització]; «suspensió del pagament de les quotes» [períodes durant els quals el prestatari no està obligat a efectuar pagaments]; «renovació del préstec de quantitats ja reemborsades» [possibilitat que el prestatari torni a prendre prestats fons dels quals ja ha disposat i que ha reemborsat]; «préstecs addicionals sense necessitat d'una nova aprovació»; «préstecs addicionals, garantits o no garantits» [de conformitat amb el punt 3 anterior]; «targeta de crèdit»; «compte corrent vinculat»; i «compte d'estalvi vinculat».

6. El prestador pot incloure qualssevol altres prestacions que ofereixi com a part del contracte de crèdit no esmentades a les seccions anteriors.

#### Secció «11. Altres drets del prestatari».

1. El prestador ha d'aclarir el dret o drets existents, per exemple, el dret de desistiment o reflexió i, si escau, altres drets com la portabilitat (inclosa la subrogació), ha d'especificar les condicions en què es pot exercir aquest dret o drets, el procediment que ha de seguir el prestatari per fer-ho, entre altres coses l'adreça a la qual ha de trametre la notificació de desistiment, i les despeses corresponents (si s'escau).

2. Si el prestatari disposa d'un període de reflexió o d'un dret de desistiment, ho ha d'esmentar així expressament.

3. De conformitat amb l'article 3 de la Directiva 2002/65/CE, si l'operació s'ofereix a distància, s'ha d'informar el prestatari si hi ha dret de desistiment o no.

#### Secció «12. Reclamacions».

1. En aquesta secció s'ha d'indicar el punt de contacte intern [nom del departament corresponent] i una forma de dirigir-s'hi per presentar una reclamació [adreça geogràfica] o [número de telèfon] o una persona de contacte [dades de contacte]; també s'ha d'incloure un enllaç al procediment de contacte en la pàgina corresponent d'un lloc web o una font d'informació similar.

2. S'ha d'indicar el nom de l'organisme extern pertinent encarregat de les reclamacions i els recursos extrajudicials i, si l'accés a aquest organisme està supeditat a la reclamació prèvia pel procediment de reclamació intern, s'ha de precisar aquesta circumstància amb l'ús de la formulació indicada a la part A.

3. En el cas dels contractes de crèdit amb prestataris residents en un altre Estat membre, el prestador ha d'informar de l'existència de la xarxa FI-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

#### Secció «13. Incompliment dels compromisos vinculats al préstec: conseqüències per al prestatari».

1. Si l'incompliment d'alguna de les obligacions que incumbeixen al prestatari en relació amb el crèdit li pot causar conseqüències financeres o jurídiques, el prestador ha de descriure en aquesta secció els principals supòsits possibles (per exemple, pagaments endarrerits/impagament o incompliment de les obligacions especificades a la secció 8 «Altres obligacions»), i ha d'indicar on es pot obtenir més informació al respecte.



2. El prestador ha d'especificar de manera clara i fàcilment comprensible les sancions o les conseqüències a què pot donar lloc cadascun d'aquests supòsits. S'han d'expressar de manera destacada les conseqüències greus.

3. Si el bé immoble utilitzat com a garantia del crèdit pot ser tornat o transferit al creditor en cas que el prestatari no efectuï els seus pagaments puntualment, s'ha d'incloure en aquesta secció la indicació corresponent, amb l'ús de la formulació indicada a la part A.

Secció «14. Informació adicional».

1. En el cas de les vendes a distància, s'ha d'incloure en aquesta secció qualsevol clàusula que estipuli la legislació aplicable al contracte de crèdit i/o el tribunal competent.

2. Quan el prestador tingui intenció de posar-se en contacte amb el prestatari durant la vigència del contracte en un idioma diferent de l'idioma de la FEIN, s'ha de fer esment d'aquesta circumstància i s'ha d'indicar l'idioma que es vol utilitzar. Aquesta possibilitat s'entén sense perjudici del que disposa l'article 3, apartat 1, punt 3, lletra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestador o intermediari de crèdit ha d'indicar que el prestatari té dret que se li proporcioni o ofereixi, segons el cas, un exemplar del projecte de contracte de crèdit com a mínim en el moment en què li hagi fet una oferta que vinculi al prestador.

Secció «15. Supervisor».

1. S'ha d'indicar aquí l'autoritat o autoritats encarregades de la supervisió de la fase precontractual del préstec.

## ANNEX II

### Càlcul de la taxa anual equivalent (TAE)

#### I. Equació de base

Equació de base que tradueix l'equivalència de les disposicions de crèdit, d'una banda, i dels reemborsaments i els pagaments de despeses, de l'altra. L'equació de base, que defineix la taxa anual equivalent (TAE), expressa l'equivalència anual entre, d'una banda, la suma dels valors actualitzats de les disposicions de crèdit i, de l'altra, la suma dels valors actualitzats dels imports dels reemborsaments i els pagaments de despeses, és a dir:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

on:

- X és la TAE.
- m és el número d'ordre de l'última disposició de crèdit.
- k és el número d'ordre d'una operació de disposició de crèdit, per la qual cosa  $1 \leq k \leq m$ .
- $C_k$  és l'import de la disposició de crèdit número k.
- $t_k$  és l'interval de temps, expressat en anys i fraccions d'any, entre la data de la primera operació de disposició de crèdit i la data de cadascuna de les disposicions següents, de manera que  $t_1 = 0$ .
- $m'$  és el número d'ordre de l'últim reemborsament o pagament de despeses.
- l és el número d'ordre d'un reemborsament o pagament de despeses.
- $D_l$  és l'import d'un reemborsament o pagament de despeses.
- $s_l$  és l'interval de temps, expressat en anys i fraccions d'any, entre la data de la primera disposició de crèdit i la de cada reemborsament o pagament de despeses.

Observacions:

a) les sumes abonades per cadascuna de les parts en diferents moments no són necessàriament iguals ni s'abonen necessàriament a intervals iguals;

b) la data inicial és la de la primera disposició de fons;

c) els intervals entre les dates utilitzades en els càlculs s'han d'expressar en anys o fraccions d'any. Un any té 365 dies (en el cas dels anys de traspàs, 366), 52 setmanes o 12 mesos normalitzats. Un mes normalitzat té 30,41666 dies (és a dir, 365/12), independentment del fet que l'any sigui de traspàs o no.

Quan els intervals entre les dates utilitzades en els càlculs no es puguin expressar com un nombre enter de setmanes, mesos o anys, s'han d'expressar com un nombre enter d'un d'aquests períodes, combinat amb un nombre de dies. Quan s'utilitzin dies:

i. s'han de comptar tots els dies, inclosos els caps de setmana i els festius,

ii. l'interval transcorregut des de la data de la disposició de fons inicial s'ha de computar per períodes normalitzats, i després per dies,

iii. el nombre de dies s'ha d'obtenir exclouent-ne el primer dia i incloent-hi l'últim, i s'ha d'expressar en anys dividint el nombre obtingut pel nombre de dies de l'any complet (365 o 366), computat des de l'últim dia fins a la mateixa data de l'any anterior,

d) el resultat del càlcul s'ha d'expressar amb una precisió d'un decimal com a mínim. Si la xifra del decimal següent és superior o igual a 5, el decimal precedent s'ha d'arrodonir a la xifra superior.

e) es pot reformular l'equació utilitzant només un sumatori i utilitzant la noció de fluxos ( $A_k$ ), que han de ser positius o negatius, és a dir, respectivament pagats o percebuts en els períodes 1 a n, expressats en anys, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk},$$

– on S és el saldo dels fluxos actualitzats, el valor del qual ha de ser nul si es vol conservar l'equivalència dels fluxos.

## II. *Supòsits addicionals per calcular la taxa anual equivalent*

a) Si el contracte de crèdit dona al consumidor llibertat de disposició dels fons, es considera que el consumidor ha disposat de l'import total del crèdit immediatament i totalment.

b) Si el contracte de crèdit disposa diferents formes de disposició de fons amb diferents despeses o tipus deutors, es considera que es disposa de l'import total del crèdit al tipus deutor i amb les despeses més elevades aplicades a la categoria de transacció més comunament utilitzada en aquest tipus de contracte de crèdit.

c) Si el contracte de crèdit dona al consumidor llibertat de disposició de fons en general, però imposa, entre les diferents formes de disposició de fons, una limitació respecte de l'import del crèdit i del període de temps, es considera que de l'import del crèdit s'ha disposat en la data més inicial prevista en el contracte de crèdit i d'acord amb els límits esmentats de disposició de fons.

d) Si s'ofereixen per un període o un import limitats diferents tipus d'interès i despeses, es considera que el tipus d'interès i les despeses són els més elevats durant tota la vigència del contracte de crèdit.

e) Per als contractes de crèdit respecte dels quals s'hagi convingut un tipus deutor en relació amb el període inicial, al final del qual s'ha de determinar un nou tipus deutor, que s'ha d'ajustar periòdicament d'acord amb un indicador o un tipus de referència intern convinguts, per al càlcul de la taxa anual equivalent s'ha de partir del supòsit que, al final del període del tipus deutor fixat, el tipus deutor és el mateix que el vigent en el moment de

calcular-se la taxa anual equivalent, en funció del valor de l'indicador o tipus de referència intern convinguts en aquell moment, sense que sigui inferior al tipus deutor fixat.

f) Si encara no s'ha acordat l'import màxim aplicable al crèdit, es presumeix que és de 170.000 euros. En el cas dels contractes de crèdit, exceptuats els compromisos o garanties contingents, que no tinguin per objecte l'adquisició o el manteniment de drets sobre béns immobles, les possibilitats de descobert, les targetes de debit diferit o les targetes de crèdit, se suposa que l'import màxim és de 1.500 euros.

g) En el cas dels contractes de crèdit diferents de les possibilitats de descobert, els préstecs pont, els contractes de crèdit sobre capital compartit, els compromisos o garanties contingents i els contractes de crèdit de durada indefinida a què es refereixen els supòsits que preveuen les lletres i), j), k), l) i m):

i. si no es poden determinar la data o l'import d'un reemborsament de capital que ha d'efectuar el consumidor, es presumeix que el reemborsament es fa en la data més inicial prevista en el contracte de crèdit i per l'import més baix establert en aquest,

ii. si no es pot determinar l'interval entre la data de la disposició inicial de fons i la data del primer pagament que ha d'efectuar el consumidor, se suposa que és l'interval més curt possible.

h) Quan no es puguin determinar la data o l'import d'un pagament que ha d'efectuar el consumidor de conformitat amb el contracte de crèdit o els supòsits que estableixen les lletres g), i), j), k), l) i m), es presumeix que el pagament es fa d'acord amb les dates i les condicions exigides pel prestador i, quan aquestes siguin desconegudes, es presumeix que:

i. les despeses d'interessos s'han de pagar juntament amb els reemborsaments de capital,

ii. les despeses diferents dels interessos expressades com una suma única s'han de pagar en la data de subscripció del contracte de crèdit,

iii. les despeses diferents dels interessos expressades com a diversos pagaments s'han de pagar a intervals regulars, començant en la data del primer reemborsament de capital i, si l'import d'aquests pagaments no es coneix, es presumeix que tenen imports iguals,

iv. el pagament final ha de liquidar el saldo de capital, interessos i altres despeses, si s'escau.

i) En el cas d'una possibilitat de descobert, es considera que s'ha disposat de l'import del crèdit en la seva totalitat i per tota la durada del contracte de crèdit. Si la durada de la possibilitat de descobert no es coneix, la taxa anual equivalent s'ha de calcular basant-se en el supòsit que la durada del crèdit és de tres mesos.

j) En el cas d'un préstec pont, es considera que s'ha disposat de l'import del crèdit en la seva totalitat i per tota la durada del contracte de crèdit. Si la durada del contracte de crèdit no es coneix, la taxa anual equivalent s'ha de calcular basant-se en el supòsit que la durada del crèdit és de 12 mesos.

k) En el cas d'un contracte de crèdit de durada indefinida que no sigui en forma de possibilitat de descobert o de préstec pont:

i. si es tracta d'un contracte de crèdit la finalitat del qual és adquirir o conservar drets sobre béns immobles, es presumeix que el crèdit s'atorga per un període de 20 anys a partir de la data de la primera disposició de fons, i que el pagament final efectuat pel consumidor liquida el saldo de capital, interessos i altres despeses, si s'escau; si es tracta d'un contracte de crèdit la finalitat del qual no és adquirir o conservar drets sobre béns immobles o en què es disposa dels fons mitjançant una targeta de debit diferit o una targeta de crèdit, es presumeix que aquest període és d'un any,

ii. es presumeix que el consumidor torna el crèdit en terminis mensuals iguals, el primer dels quals s'efectua un mes després de la data de la primera disposició de fons; no obstant això, en cas que el capital s'hagi de reemborsar en la seva totalitat en un pagament

únic, dins de cada període de pagament, es presumeix que es produeixen disposicions i reemborsaments successius de tot el capital per part del consumidor al llarg del període d'un any; els interessos i altres despeses s'han d'aplicar de conformitat amb aquestes disposicions de fons i reemborsaments de capital i d'acord amb el que estableix el contracte de crèdit.

Als efectes d'aquest punt, es considera contracte de crèdit de durada indefinida un contracte de crèdit que no té una durada fixa i inclou crèdits que s'han de reemborsar en la seva totalitat dins o després d'un període, però que, una vegada retornats, tornen a estar disponibles per a una nova disposició de fons.

l) En el cas dels compromisos o garanties contingents, es considera que s'ha disposat de l'import del crèdit en la seva totalitat una sola vegada en la més inicial de les dues dates següents:

- i. l'última data de disposició de fons autoritzada pel contracte de crèdit que pugui donar lloc a la materialització del compromís o garantia contingent, o
- ii. si es tracta d'un contracte de crèdit renovable, el final del primer període anterior a la renovació del contracte.

m) En el cas dels contractes de crèdit sobre capital compartit:

- i. es considera que el consumidor efectua els pagaments en l'última data o les últimes dates autoritzades pel contracte de crèdit,
- ii. es considera que els increments percentuals del valor del bé immoble que constitueix la garantia del contracte de crèdit sobre capital compartit, així com la taxa de qualsevol índex d'inflació esmentat en el contracte, són un percentatge igual al més gran dels dos valors següents: la taxa d'inflació objectiu del Banc Central en aquell moment, o el nivell d'inflació existent en el moment de la subscripció del contracte a l'Estat membre on està situat el bé; o bé el 0% si els dos percentatges anteriors són negatius.