

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

5391 *Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb els consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i de servicis d'intermediació per a la formalització de contractes de préstec o crèdit.*

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei.

Sapieu: Que les Corts Generals han aprovat la llei següent i jo la sancione.

PREÀMBUL

I

L'article 51 de la Constitució Espanyola estableix que els poders públics garantiran la defensa dels consumidors i usuaris, protegint, per mitjà de procediments eficaços, la seguretat, la salut i els legítims interessos econòmics d'estos. Així mateix, promouran la seua informació i educació, fomentaran les seues organitzacions i les escoltaran en les qüestions que puguen afectar-los.

En compliment d'este mandat constitucional, 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, incorpora, en l'àmbit de les competències estatals, el règim general de la protecció dels consumidors i usuaris.

No obstant això, la protecció dels consumidors i usuaris no es limita a un enfocament general, sinó que té una àmplia presència en tots els sectors de la vida econòmica amb normes de protecció específiques. En concret, en el sector financer la protecció als consumidors i usuaris és d'especial rellevància, atés que estan en joc no sols els seus interessos econòmics sinó també l'estabilitat del sistema.

En este sentit, cal assenyalar que la normativa de protecció dels consumidors i usuaris és prou àmplia en este àmbit. Així, els productes i servicis oferits per les entitats de crèdit en les seues relacions amb els consumidors i usuaris es regulen específicament per les normes d'ordenació i disciplina supervisades pel Banc d'Espanya. D'altra banda, hi ha un nombrós conjunt de normes que respon al tipus de «regulació per producte» que busca unificar els requisits que han de complir certs productes financers, de manera que estos requisits siguen semblants siga quina siga l'entitat que els presta, ja es tracte d'una entitat de crèdit o de qualsevol altra empresa.

En particular, el règim jurídic específic de la protecció dels consumidors en relació al crèdit al consum està contingut en la Llei 7/1995, de 23 de març, de Crèdit al Consum, que incorpora la Directiva 87/102/CEE, del Consell, de 22 de desembre de 1986, relativa a l'aproximació de les disposicions legals, reglamentàries i administratives dels estats membres en matèria de crèdit al consum, i que ha sigut modificada per la Llei 39/2002, de 28 d'octubre, de transposició a l'ordenament jurídic espanyol de diverses directives comunitàries en matèria de protecció dels interessos dels consumidors i usuaris, i l'article 134 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Orde Social. Esta llei complementa la Llei 28/1998, de 13 de juliol, de Venda a Terminis de Béns Mobles, que estableix el règim dels contractes de venda a terminis de béns mobles corporals no consumibles i identificables, dels contractes de préstec destinats a facilitar-ne l'adquisició i de les garanties que es constituïsquen per a assegurar-ne el compliment de les obligacions nascudes. D'altra banda, la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de servicis financers destinats als consumidors, transposició de la Directiva 2002/65/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de setembre de 2002, conté el règim jurídic

específic de la protecció dels consumidors en els servicis financers que es comercialitzen a distància.

No obstant això, este ampli conjunt de normes no cobrix totes les necessitats de protecció dels consumidors i usuaris en un sector tan dinàmic com el financer, on tant la innovació dels productes com l'aparició de nous prestadors de servicis és constant. Esta característica del sector financer obliga els poders públics a prestar una permanent atenció per a garantir els drets dels consumidors i usuaris. En concret, dos fenòmens, que fins a la data no comptaven amb una previsió normativa específica, estan adquirint en l'actualitat un gran auge: els crèdits i préstecs hipotecaris concedits per empreses que no són entitats de crèdit i els servicis d'intermediació del crèdit. Ambdós són l'objecte fonamental d'esta llei, que els regula amb l'objectiu de salvaguardar els interessos econòmics i els drets dels consumidors i usuaris.

II

El primer dels fenòmens és conseqüència del vertiginós creixement del crèdit hipotecari, vinculat a l'increment de la demanda en el mercat immobiliari. Quan estos crèdits o préstecs hipotecaris són concedits per les entitats de crèdit, subjectes a la supervisió del Banc d'Espanya, es compta amb una regulació específica en matèria de subrogació i modificació de préstecs hipotecaris i en matèria de transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris, continguda, respectivament, en la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, i en l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

No obstant això, atés que en l'ordenament espanyol esta activitat no està reservada a les entitats de crèdit, quan la dita activitat s'exercix per un altre tipus d'empreses queda sotmesa únicament a la legislació general de protecció dels consumidors, sense altres exigències particulars de transparència ni un marc específic de garanties exigibles pels que contracten préstecs o crèdits hipotecaris amb eixes empreses.

D'altra banda, recentment han proliferat al nostre país activitats d'intermediació de préstecs que es mostren especialment actives pel que fa a l'agrupació de deutes. Esta activitat, realitzada per empreses que no entren dins de la categoria d'entitat de crèdit, encara que d'auge recent al nostre país, està molt present en altres països, on una part important dels préstecs que concedixen les entitats són objecte d'intermediació.

Ambdós activitats, desenrotllades amb els nivells necessaris de transparència i professionalitat, poden ser útils als consumidors que decidisquen contractar estos servicis, ja que possibiliten una busca més eficient dels crèdits i préstecs disponibles en el mercat, al mateix temps que estes entitats permeten que els consumidors guanyen poder de negociació enfront dels prestadors, podent així accedir a millors condicions en els préstecs que contracten. Pel fet que fins ara estes activitats estan sotmeses exclusivament a la legislació mercantil i civil i a les normes generals de protecció dels consumidors i usuaris, esta llei estableix una regulació específica que, sense afectar els potencials beneficis que pot reportar als consumidors, estableix un marc transparent en les relacions d'estos amb les empreses que els oferixen contractes de préstec o crèdit hipotecari o de servicis d'intermediació per a la subscripció de qualsevol tipus de contracte de préstec o crèdit.

III

Amb esta finalitat, es limita l'àmbit d'aplicació de la llei a les empreses diferents de les entitats de crèdit i als supòsits de concessió de crèdits o préstecs hipotecaris i de prestació de servicis d'intermediació financer, en el marc de la legislació general de protecció dels consumidors, sense perjuí de la normativa específica de determinats productes com el crèdit al consum o la venda a terminis de béns mobles.

S'exclouen les entitats de crèdit, sotmeses a les normes d'ordenació i de disciplina de crèdit i supervisades pel Banc d'Espanya, i es respecta el règim actualment vigent en matèria de crèdit al consum, venda a terminis de béns mobles i comercialització a distància de servicis financers, que s'han demostrat eficaços en el compliment dels seus fins, i que esta llei complementa establint un règim de protecció semblant en el seu àmbit d'aplicació per als consumidors i usuaris.

Esta llei s'estructura en una exposició de motius, tres capítols que agrupen un total de 22 articles, una disposició transitòria i quatre disposicions finals.

IV

L'article 1 delimita l'àmbit d'aplicació de la llei des d'un punt de vista objectiu i subjectiu, en els termes assenyalats anteriorment. Per raó de l'activitat, la llei és aplicable a la concessió de préstecs o crèdits hipotecaris i a la intermediació o l'assessorament en la concessió de préstecs o crèdits. Des d'un punt de vista subjectiu, es limita a les empreses que no siguen entitats de crèdit.

Amb vista a garantir un alt nivell de protecció dels consumidors i usuaris, i a assegurar la transparència i la lleial competència, l'article 3 imposa l'obligació d'inscripció de les empreses en els registres públics que a este efecte creen les comunitats autònomes en l'exercici de les seues competències, preveient, així mateix, la creació d'un registre estatal. Este registre es nodrirà de la informació que li faciliten les comunitats autònomes i de les inscripcions de les empreses estrangeres.

El cercle de col·laboració, imprescindible per al funcionament dels registres, entre les distintes administracions públiques i les empreses del sector, es tanca amb l'establiment de l'obligació d'estes de facilitar a aquelles informació veraç i comprovable.

La llei preveu obligacions de transparència en la informació precontractual, de manera que les empreses hagen de tindre a disposició dels consumidors, gratuïtament, les condicions generals de la contractació que utilitzen. Esta informació, a més, ha d'estar disponible en les pàgines web.

S'imposen, també, obligacions de transparència en relació amb els preus, de manera que, encara que hi ha llibertat de tarifes i comissions, amb les limitacions legals d'aplicació general, es declara que les empreses no podran aplicar quantitats superiors a les que deriven de les tarifes corresponents i que les comissions hauran de respondre a servicis efectivament prestats o a gastos ocasionats. En relació amb el règim de compensació per amortització anticipada, la llei estableix amb claredat que als préstecs o crèdits hipotecaris concedits a partir del 9 de desembre de 2007 els seran únicament exigibles les compensacions previstes en la llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, és a dir, la compensació per desistiment i, si és el cas, la compensació per risc de tipus d'interés. A més, s'exigix que les tarifes es recullen en un fullet, que les empreses hauran de remetre als registres abans de ser aplicades, i s'exigix que les empreses disposen d'un tauler d'anuncis en els establiments oberts al públic.

Les empreses hauran de comptar amb una assegurança de responsabilitat civil o aval bancari que cobrisca les responsabilitats en què puguen incórrer enfront dels consumidors. Les prestacions de la dita assegurança, la suma assegurada mínima de les quals es determinarà reglamentàriament mitjançant un reial decret del Consell de Ministres, estaran exclusivament destinades a atendre els perjudicats causats als seus clients derivats de la realització dels servicis propis de l'activitat d'intermediació o concessió de crèdits o préstecs hipotecaris.

Així mateix, s'exigix a les empreses que presten estos servicis la càrrega de la prova sobre el compliment de les obligacions que els imposa esta llei i es regula l'accés als sistemes de resolució extrajudicial de conflictes i les accions de cessació enfront de les conductes contràries a la llei que lesionen els interessos generals, col·lectius o difusos, dels consumidors.

Quant al règim sancionador, l'incompliment de les obligacions imposades en la llei constituïx una infracció en matèria de protecció dels consumidors i usuaris, la dita infracció és sancionada per les autoritats competents, d'acord amb el que preveu la legislació autonòmica. Per a la determinació de l'Administració pública competent caldrà ajustar-se al que disposa el Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

V

El capítol II de la llei aborda la regulació de les obligacions a què s'han d'ajustar les empreses que realitzen l'activitat de concessió de crèdits o préstecs hipotecaris en les

comunicacions comercials i la publicitat, que haurà de mencionar la taxa anual equivalent per mitjà d'un exemple representatiu, i això sempre que indiquen el tipus d'interés o qualssevol xifres relacionades amb el cost del préstec o crèdit.

A més, s'exigix que les empreses que concedisquen préstecs o crèdits hipotecaris entreguen als consumidors un fullet informatiu i gratuït amb un contingut mínim.

Respecte de la informació prèvia al contracte, s'establixen, amb caràcter nou, les informacions que l'empresa ha de facilitar al consumidor, amb una antelació mínima de cinc dies a la firma del contracte, sobre la mateixa empresa, sobre el producte o servei ofert i sobre el contracte. Esta informació prèvia inclou elements essencials per a l'adopció d'una decisió informada i responsable, com ara la descripció de les principals característiques dels contractes i el preu total que ha de pagar el consumidor.

També s'establixen algunes regles respecte de la taxació del bé i altres servicis accessoris, de manera que en els supòsits en què l'empresa concerte o efectue directament la taxació de l'immoble o un altre servei que siga per compte del consumidor, s'indique la identitat dels professionals seleccionats a este efecte, així com les tarifes d'honoraris aplicables.

Les empreses estaran obligades a efectuar una oferta vinculant de préstec o crèdit al consumidor o, si és el cas, a notificar-ne la denegació. L'oferta es formularà per escrit, firmada pel representant de l'empresa i, llevat que hi haja circumstàncies extraordinàries o no imputables a l'empresa, tindrà un termini de validesa no inferior a deu dies hàbils des de la data d'entrega.

Respecte al contracte de préstec o crèdit hipotecari, s'establix que hauran de complir les condicions previstes en l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre la transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris. En tot cas, els contractes inclouran els drets que corresponguen a les parts amb vista a la modificació del cost total del crèdit. S'estenen a les empreses les obligacions que ja complixen les entitats de crèdit respecte del contingut de les escriptures públiques en què es formalitzen els préstecs hipotecaris.

Per la seua banda, les empreses han de satisfer les exigències sobre els índexs o tipus de referència, que ja complixen les entitats de crèdit, i que es recullen, en el cas de préstecs hipotecaris a tipus d'interés variable, en l'esmentada Orde de 5 de maig de 1994.

Respecte de l'activitat d'intermediació, ha de subratllar-se el fet que esta llei no aborda en el capítol III el règim jurídic dels contractes sobre els quals es media, per la qual cosa si, per exemple, la intermediació recau sobre un préstec al consum, el règim jurídic d'este contracte de préstec continua regint-se pel que establisca la Llei 7/1995, de 23 de març, i això tant si el contracte de préstec és atorgat per una empresa o per una entitat de crèdit. És a dir, el que regula el capítol III d'esta llei és el règim jurídic de la transparència dels mateixos contractes d'intermediació subscrits per empreses.

Així, en matèria de comunicacions comercials i publicitat, a més d'assenyalar que sempre que indiquen el tipus d'interés o qualssevol xifres relacionades amb el cost del préstec o crèdit, la publicitat haurà de complir les exigències establides per la normativa aplicable al préstec o crèdit sobre el qual recau l'assessorament o la intermediació, s'establixen altres previsions, com ara que les empreses hauran d'indicar-ne en les comunicacions comercials i publicitat l'abast de les seues funcions i representació, precisant, en particular, si treballa en exclusiva amb una entitat de crèdit o d'empresa o vinculada amb diverses entitats de crèdit o d'altres empreses, o com a intermediaris independents. A més, en cas que la comunicació comercial es referisca a l'agrupació de distints crèdits o préstecs en un només, haurà de facilitar-se, de forma clara, concisa i destacada, qualsevol tipus de gastos relacionats amb l'esmentada agrupació.

Respecte de la informació prèvia al contracte, s'establixen les informacions que l'empresa ha de facilitar al consumidor, amb una antelació mínima de quinze dies a la firma del contracte, sobre la mateixa empresa, sobre el servei ofert i sobre el contracte d'intermediació. Esta informació prèvia inclou elements essencials per a l'adopció d'una decisió informada i responsable, com ara la descripció de les principals característiques dels contractes i el preu total que ha de pagar el consumidor.

Esta llei preveu específicament el dret de desistiment en els contractes d'intermediació. Així, s'estableix que haurà d'atorgar-se al consumidor un dret de desistiment en els catorze dies naturals següents a la formalització del contracte, sense al·legació de cap causa i sense penalització.

Es regulen també les obligacions addicionals en l'activitat d'intermediació, de manera que les empreses que treballen en exclusiva per a una entitat de crèdit o una altra empresa, no podran percebre cap retribució dels clients.

Les empreses independents només podran percebre una retribució quan s'haja pactat l'import de la remuneració per mitjà d'un document en paper o un altre suport durador i es prohibeix a les empreses percebre dels clients o les empreses el preu o els fons que constitueixen el contracte principal.

Així mateix, els intermediaris independents estaran obligats a seleccionar entre els productes que s'oferixen en el mercat els que millor s'adapten a les característiques que el consumidor els haja manifestat, i els presentaran, almenys, tres ofertes vinculants d'entitats de crèdit sobre les condicions jurídiques i econòmiques de les quals assessorarà el consumidor.

Finalment, la llei regula detalladament el règim transitori d'adaptació als requisits exigibles, els títols competencials que emparen la seua promulgació, les facultats de desplegament i el seu entrada en vigor.

Per tant, amb l'objectiu fonamental de millorar la protecció dels consumidors i usuaris, esta llei estén a les empreses que oferixen contractes de préstec o crèdit hipotecari, diferents de les entitats de crèdit, les obligacions fins ara exigibles en exclusiva a estes últimes, en particular, en matèria de transparència de comissions i tipus i d'informació precontractual dels crèdits i préstecs hipotecaris, i, a més, s'articula un règim jurídic específic a què queden sotmeses les empreses que realitzen operacions d'intermediació, amb particular detall per als supòsits de reunificació de crèdits o préstecs.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació.

1. El que disposa esta llei serà aplicable a la contractació dels consumidors amb aquelles persones físiques o jurídiques (d'ara en avant, les empreses) que, de manera professional, realitzen qualsevol de les activitats que consistisquen en:

a) La concessió de préstecs o crèdits hipotecaris 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, per mitjà de la presentació, proposta o realització de treballs preparatoris per a la formalització dels mencionats contractes, incloent-hi, si és el cas, la posada a disposició d'estos contractes als consumidors per a subscriure'ls.

Als proveïdors de béns i servicis que actuen com a intermediaris per a la contractació de préstecs o crèdits destinats al finançament dels productes que comercialitzen, únicament els serà 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 referisca esta llei, actuen en un àmbit alié a la seua activitat empresarial o professional.

2. El que disposa esta llei no serà aplicable quan les activitats previstes en l'apartat anterior siguen 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 esta llei es considerarà sense perjuí 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 Usuaris; la Llei 7/1995, de 23 de març, de Crèdit al Consum, i la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de servicis financers destinats als consumidors. En cas de conflicte, serà aplicable la norma que continga un règim més precís de control de les activitats definides en l'apartat primer o suppose una protecció major dels consumidors i usuaris.

Article 2. *Caràcter imperatiu.*

Els drets reconeguts per esta llei als consumidors que contracten les activitats incloses en el seu àmbit d'aplicació són irrenunciables, i serà nul·la la renúncia prèvia a estos drets i els actes realitzats en frau de llei, d'acord amb el que preveu l'article 6 del Codi Civil.

Article 3. *Registres públics d'empreses.*

1. Amb caràcter previ a l'inici de l'exercici de la seua activitat, les empreses hauran d'inscriure's en els registres de les comunitats autònomes corresponents al seu domicili social.

2. Les empreses que duen a terme les seues activitats en territori espanyol domiciliades fora d'Espanya hauran d'inscriure's en el registre estatal que es crea en l'Institut Nacional del Consum.

En el registre estatal, accessible per mitjans electrònics, figuraran les dades identificatives de l'empresa, l'àmbit territorial en què realitza la seua activitat, l'activitat exercida i els altres apartats que reglamentàriament s'establisquen. També figuraran les dades identificadores de l'entitat asseguradora o bancària amb la qual s'haja contractat l'assegurança de responsabilitat civil o l'aval bancari previst en l'article 7 i totes les dades referides a la dita assegurança o aval que s'establisquen en el mencionat desplegament reglamentari.

3. El registre estatal arrebregarà, així mateix, les dades subministrades per les comunitats autònomes que, en l'exercici de les seues competències, creen registres, i posarà a disposició dels registres autonòmics la informació sobre les dades que hi tinguen.

4. Estos registres seran públics i d'accés gratuït, i inclouran la informació actualitzada que faciliten les empreses.

5. Les empreses incloses en l'àmbit d'aplicació d'esta llei estan obligades a facilitar informació veraç i comprovable a les administracions públiques competents i als responsables dels registres.

Article 4. *Obligacions de transparència en relació amb els contractes.*

1. Les empreses hauran de tindre a disposició dels consumidors les condicions generals de la contractació que utilitzen. Els consumidors no hauran d'afrontar cap gasto ni assumir cap compromís per rebre'l. Esta informació haurà d'estar disponible en la pàgina web de les empreses, si en disposen, i en els establiments oberts al públic o les oficines en què presten els seus servicis.

2. L'accessibilitat de les persones amb discapacitat a la informació prevista en l'apartat anterior haurà de garantir-se en els termes exigits legalment o reglamentàriament.

Article 5. *Obligacions de transparència en relació amb els preus.*

1. Les empreses establiran lliurement les seues tarifes de comissions, condicions i gastos repercutibles als consumidors, sense altres limitacions que les contingudes en esta llei, en la Llei de 23 de juliol de 1908 i en el Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, en matèria de clàusules abusives.

En les tarifes de comissions o compensacions i gastos repercutibles, incloent-hi les activitats d'assessorament, s'indicaran els supòsits i, si és el cas, periodicitat amb què

seran aplicables. Les comissions o compensacions i gastos repercutits han de respondre a servicis efectivament prestats o a gastos efectuats. En cap cas podran carregar comissions o gastos per servicis no acceptats o sol·licitats en ferm i de forma expressa al consumidor.

2. No obstant el que estableix l'apartat anterior:

a) En els préstecs o crèdits hipotecaris serà aplicable al que disposa en matèria de compensació per amortització anticipada per la legislació específica reguladora del mercat hipotecari, llevat que es tracte de préstecs o crèdits hipotecaris concedits amb anterioritat al 9 de desembre de 2007 i el contracte estipule el règim de la comissió per amortització anticipada contingut en la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, i en este cas, este serà l'aplicable.

b) En els préstecs o crèdits hipotecaris sobre vivendes, la comissió d'obertura, que es meritara una sola vegada, englobarà qualssevol gastos d'estudi, de concessió o de tramitació del préstec o crèdit hipotecari o d'altres de similars inherents a l'activitat de l'empresa ocasionada per la concessió del préstec o crèdit. En el cas de préstecs o crèdits denominats en divises, la comissió d'obertura inclourà, així mateix, qualsevol comissió pel canvi de moneda corresponent al desembossament inicial del préstec o crèdit.

Les restants comissions i gastos repercutibles a càrrec del consumidor, que l'empresa aplique sobre estos préstecs o crèdits, hauran de respondre a la prestació d'un servicis específic diferent de la concessió o de l'administració ordinària del préstec o crèdit.

3. Les empreses no podran carregar quantitats superiors a les que es deriven de les tarifes, aplicant condicions més oneroses o repercutint gastos no previstos.

4. Les empreses estan obligades a notificar al registre en què figuren inscrites, amb caràcter previ a la seua aplicació, els preus dels servicis, les tarifes de les comissions o les compensacions i els gastos repercutibles que aplicaran, com a màxim, a les operacions i els servicis que presten, i els tipus d'interés màxims dels productes que comercialitzen, incloent-hi, si és el cas, els tipus d'interés per demora.

5. Els preus, les tarifes i els gastos repercutibles a què es referix l'apartat anterior es recolliran en un fullet, que es redactarà de manera clara, concreta i fàcilment comprensible per als consumidors, per a evitar la inclusió de conceptes innecessaris o irrellevants. Este fullet, que estarà disponible per als consumidors d'acord amb el que preveu l'article següent, serà, així mateix, remés al registre en què figuren inscrites i el seu contingut s'ajustarà a les normes que reglamentàriament puguen dictar les comunitats autònomes en l'exercici de les seues competències.

Article 6. *Tauler d'anuncis.*

1. Les empreses disposaran, en tots i cada un dels establiments oberts al públic, d'un tauler d'anuncis permanent, que se situarà en un lloc destacat de manera que atraga l'atenció del consumidor. El seu contingut haurà de ser fàcilment llegible i garantir, en els termes exigits legalment o reglamentàriament, l'accessibilitat de les persones amb discapacitat, i podrà, a este efecte, habilitar la consulta de la informació que ha de figurar en el tauler d'anuncis en un altre lloc de l'establiment, sempre que la dita circumstància es pose de manifest en el dit tauler.

En el tauler es recollirà tota aquella informació que les empreses hagen d'informar els consumidors, com ara l'existència i disponibilitat del fullet de tarifes; referència a l'existència de mecanismes de resolució extrajudicial de conflictes; normativa que regula la protecció dels consumidors; si és el cas, el dret dels consumidors a sol·licitar ofertes vinculants; i la resta d'apartats que reglamentàriament determinen les comunitats autònomes en l'exercici de les seues competències.

Les empreses que realitzen activitats d'intermediació, a més, informaran en el tauler d'anuncis sobre el dret del consumidor a desistir del contracte d'intermediació en els catorzes dies següents a formalitzar-lo, sense cap al·legació de causa i sense cap penalització.

2. Les empreses que oferisquen la possibilitat de realitzar les seues activitats a través d'Internet inclouran en l'adreça pròpia de l'empresa, en posició destacada, la seua denominació social i, si és el cas, el nom comercial, el domicili social, així com una menció de la seua inscripció en els registres a què es referix l'article 3 d'esta llei.

També inclouran, en posició semblant i de manera que atraga l'atenció del consumidor, les informacions d'obligatòria inserció en el tauler d'anuncis regulat en este article, així com el fullet de tarifes, de manera que la consulta siga accessible, senzilla i gratuïta, sense perjuí del cost de la connexió. Tant les informacions com el fullet han de ser accessibles per al públic en general, i no podrà quedar restringit l'accés als clients de l'empresa.

Article 7. *Assegurança de responsabilitat civil o aval bancari.*

Amb caràcter previ a inscriure-la en els registres previstos en l'article 3, les empreses hauran de contractar una assegurança de responsabilitat civil amb una entitat autoritzada o un aval bancari que cobrisca les responsabilitats en què puguen incórrer enfront dels consumidors pels perjuís derivats de la realització dels servicis propis de l'activitat d'intermediació o concessió de préstecs o crèdits hipotecaris. La suma assegurada mínima i l'import mínim de l'aval es determinaran reglamentàriament.

Article 8. *Prova.*

Correspon a les empreses la prova del compliment de les obligacions que els imposa esta llei.

Article 9. *Infraccions i sancions.*

1. L'incompliment per les empreses de les disposicions d'esta llei serà sancionat com a infracció en matèria de consum, se'ls aplicarà el que disposa el règim sancionador general sobre protecció dels consumidors i usuaris previst en el llibre primer, títol IV del Text Refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries i la normativa autonòmica que siga aplicable.

2. L'incompliment de l'obligació d'inscripció en el registre estatal previst en l'article 3 serà considerat infracció molt greu, i serà competent per a la imposició de les sancions l'Institut Nacional del Consum, aplicant-se el que disposen els articles 51 i 52 del Text Refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries i normativa complementària.

Article 10. *Resolució extrajudicial de conflictes.*

Les empreses podran sotmetre els seus conflictes amb els consumidors a arbitratge de consum, per mitjà de la seua adhesió al Sistema Arbitral del Consum, d'acord amb el que preveu la regulació específica d'este.

Article 11. *Accions de cessació.*

1. Podrà exercitar-se l'acció de cessació contra les conductes contràries a esta llei que lesionen els interessos tant col·lectius com difusos dels consumidors i usuaris.

2. L'acció de cessació es dirigix a obtindre una sentència que condemne el demandat a cessar en la conducta contrària a esta llei i a prohibir-ne la reiteració futura. Així mateix, l'acció podrà exercir-se per a prohibir la realització d'una conducta quan esta haja finalitzat al temps d'exercitar l'acció, si hi ha indicis suficients que facen témer la seua reiteració de manera immediata.

3. Estaran legitimats per a exercitar l'acció de cessació:

a) L'Institut Nacional del Consum i els òrgans o les entitats corresponents de les comunitats autònomes i de les corporacions locals competents en matèria de defensa dels consumidors i usuaris.

b) Les associacions de consumidors i usuaris que reunisquen els requisits que estableix el Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, o, si és el cas, la legislació autonòmica en matèria de defensa dels consumidors i usuaris.

c) El Ministeri Fiscal.

4. Totes les entitats esmentades en l'apartat anterior podran personar-se en els processos promoguts per qualsevol d'estes, si ho consideren oportú per a la defensa dels interessos que representen.

CAPÍTOL II

Activitat de contractació de préstecs o crèdits hipotecaris

Article 12. *Comunicacions comercials i publicitat.*

1. En la publicitat i les comunicacions comercials de les empreses i en els anuncis i les ofertes exhibits en els seus establiments oberts al públic en què s'oferisquen préstecs o crèdits hipotecaris, sempre que es faça referència a l'import del crèdit o préstec o s'hi indique el tipus d'interés o qualssevol xifres relacionades amb el cost del crèdit o préstec, les empreses hauran de mencionar també la taxa anual equivalent, per mitjà d'un exemple representatiu, així com aquells altres apartats que, sent compatibles amb la legislació sobre pràctiques comercials deslleials amb els consumidors, reglamentàriament determinen les comunitats autònomes.

2. En cas que la comunicació comercial es referisca a l'agrupació de distints crèdits o préstecs en un només, haurà de facilitar-se informació de manera clara, concisa i destacada de qualsevol tipus de gastos relacionats amb l'esmentada agrupació. A més, es prohibeix fer referència a la reducció de la quota mensual a pagar, sense mencionar de manera expressa l'augment del capital pendent i el termini de pagament del nou préstec o crèdit.

Article 13. *Fullet informatiu sobre préstecs o crèdits hipotecaris.*

1. Les empreses hauran d'informar obligatòriament els consumidors, que sol·liciten préstecs o crèdits hipotecaris per mitjà de l'entrega gratuïta d'un fullet en què conste la informació prevista en l'article 14.1.a) i amb el contingut mínim de l'annex I de l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

El consumidor podrà conservar en el seu poder el fullet, encara que opte per no concertar el préstec o crèdit amb l'empresa.

2. El fullet informatiu indicarà amb claredat els gastos preparatoris de l'operació, com ara assessorament, taxació, comprovació de la situació registral de l'immoble, o d'altres que vagen a càrrec del consumidor, encara que el préstec o crèdit no arribe a atorgar-se, així com els altres apartats que, sent compatibles amb la legislació comunitària sobre la matèria, determinen les comunitats autònomes reglamentàriament. La informació sobre estos gastos és vinculant quan l'empresa concerte o efectue directament la prestació del servici.

3. La informació sobre la resta dels gastos, tipus d'interés, tarifes o comissions respectarà el que disposa l'article 5, indicant expressament el caràcter orientatiu d'aquells que estiguen subjectes al resultat de la negociació i a les condicions concretes de l'operació que es contracte.

L'anterior es considera sense perjudici del que es disposa en matèria de publicitat i pràctiques deslleials.

Article 14. *Informació prèvia al contracte.*

1. L'empresa haurà de subministrar de manera gratuïta al consumidor, amb una antelació mínima de cinc dies naturals a la subscripció del contracte i, en tot cas, abans

que assumisca qualsevol obligació derivada de l'oferta o del contracte de préstec o crèdit hipotecari, almenys, la informació següent:

a) Quant a la mateixa empresa:

1r. Identitat, número o codi d'identificació fiscal, raó social, domicili social i activitat principal de l'empresa.

2n. Si és el cas, pàgina web de l'empresa i el seu caràcter de franquícia.

3r. Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil o aval i entitat asseguradora o de crèdit amb què s'haja contractat.

4t. El registre, autonòmic o estatal, en el qual l'empresa estiga inscrita i el seu número de registre.

b) Quant al préstec o crèdit hipotecari ofert:

1r. Una descripció de les característiques principals del contracte de préstec o crèdit.

2n. El preu total que ha de pagar el consumidor a l'empresa, incloent-hi totes les comissions, les càrregues i els gastos, així com tots els impostos pagats a través de l'empresa o, quan no puga indicar-se un preu exacte, la base de càlcul que permeta al consumidor comprovar el preu, així com la taxa anual equivalent expressada per mitjà d'un exemple representatiu.

3r. Un advertiment que indique que el préstec o crèdit ofert està relacionat amb instruments o operacions que impliquen riscos especials, com ara, que el preu del contracte s'incrementa de manera significativa, tant si deriven de les seues característiques específiques com de les operacions que s'hagen d'executar o el preu de les quals depén de fluctuacions en mercats financers aliens al control de l'empresa i els resultats històrics del qual no són indicadors de resultats futurs. En tot cas, el consumidor, a través d'esta advertència, haurà d'obtindre un coneixement adequat dels riscos associats al finançament d'estes operacions, amb especial referència al risc de tipus d'interés assumit.

4t. La indicació que puguen haver-hi altres impostos o gastos que no es paguen a través de l'empresa o que no els facture ella mateixa. No obstant això, en cas que estos gastos siguen causats per entitats o persones designades per l'empresa haurà de fer-se constar quins són i la seua quantia.

5t. Les modalitats de pagament i d'execució.

c) Quant al contracte de préstec o crèdit hipotecari:

1r. Els supòsits en què existisca el dret a obtindre una oferta vinculant, d'acord amb el que preveu l'article 16, la seua duració i les condicions i mode per a exercir-lo.

2n. Informació sobre qualsevol dret que puguen tindre les parts per a resoldre el contracte anticipadament o unilateralment d'acord amb la legislació que resulte aplicable i amb les condicions del contracte, incloent-hi les compensacions que puga contindre el contracte en eixe cas.

3r. Quant als mitjans de reclamació, a quins sistemes de resolució extrajudicial de conflictes pot el consumidor tindre accés i com pot accedir-hi.

4t. Llengua o llengües en què podrà formalitzar-se el contracte, en este cas a elecció del consumidor, quan esta no siga la llengua en què se li ha ofert la informació prèvia a la contractació.

5t. Legislació i tractament tributari aplicable al contracte.

2. La informació prevista en este article es prestarà per escrit o en qualsevol suport de naturalesa duradora que permeta la constància de la data de la seua recepció pel destinatari i la seua conservació, reproducció i accés a la dita informació.

3. L'incompliment dels requisits relatius a la informació prèvia que es deriven dels contractes, així com també els relatius al subministrament de la dita informació prèvia, que s'establixen en este article, podrà donar lloc a la invalidesa dels contractes, d'acord amb el que preveu la legislació civil, sense perjudi de la integració dels contractes d'acord amb el

que preveuen els articles 61 i 65 del Text Refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries.

4. Les comunitats autònomes, en l'exercici de les seues competències en matèria de consum, podran determinar reglamentàriament qualsevol altra informació, compatible amb la legislació comunitària sobre la matèria, que l'empresa haja de comunicar al consumidor de manera prèvia al contracte.

Article 15. *Taxació del bé i altres servicis accessoris.*

1. Quan l'empresa concerte o efectue directament la prestació dels servicis preparatoris de l'operació, el gasto de la qual siga per compte del consumidor, haurà d'indicar-li la identitat dels professionals o les entitats seleccionats a este efecte, així com de les tarifes dels honoraris aplicables, i haurà d'entregar al consumidor el servicis contractat per l'empresa o prestat per esta, si el crèdit o préstec hipotecari no arriba a formalitzar-se, o una còpia en el cas contrari.

En particular, les empreses hauran d'entregar al consumidor una còpia de l'informe de taxació si l'operació arriba a formalitzar-se, o l'original del dit informe, en cas contrari.

2. Els servicis previstos en l'apartat anterior hauran de prestar-se d'acord amb el que preveu l'article 14.2.

Article 16. *Oferta vinculant.*

1. Efectuades la taxació de l'immoble i, si és el cas, les oportunes comprovacions sobre la situació registral de la finca i la capacitat financera del prestatari, les empreses estaran obligades a efectuar una oferta vinculant de préstec o crèdit al consumidor o, si és el cas, a notificar-li la denegació del préstec o crèdit.

2. L'oferta es formularà per escrit i s'especificarà, en el mateix orde, les condicions financeres corresponents a les clàusules financeres assenyalades en l'annex II de l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre la transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris, per a l'escriptura del préstec. L'oferta haurà de ser firmada pel representant de l'empresa i, llevat que hi haja circumstàncies extraordinàries o no imputables a l'empresa, tindrà un termini de validesa no inferior a deu dies hàbils des de la data d'entrega.

3. En el document que continga l'oferta vinculant es farà constar de manera destacada el dret del consumidor, en cas que accepte l'oferta, a examinar el projecte del document contractual, amb una antelació de tres dies, en el despatx del notari que l'autoritze.

Article 17. *Contracte.*

1. Els contractes de préstec o crèdit hipotecari concedits per les empreses hauran de complir les condicions previstes en l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre la transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

2. Addicionalment, els contractes inclouran, si és el cas, els drets que contractualment corresponguen a les parts amb vista a la modificació del cost total del préstec o crèdit. En tot cas, en els préstecs o crèdits hipotecaris concedits per les empreses a tipus d'interés variable, estes únicament podran utilitzar com a índexs o tipus de referència aquells que complisquen les condicions següents:

a) Que no depenguen exclusivament de la mateixa empresa, ni siguen susceptibles d'influenciar-s'hi en virtut d'acords o pràctiques conscientment paral·leles amb altres empreses o entitats.

b) Que les dades que servisquen de base a l'índex siguen agregades d'acord amb un procediment matemàtic objectiu.

3. La notificació individualitzada al consumidor de les variacions experimentades en el tipus d'interés aplicable no serà necessària, en cas de préstecs o crèdits hipotecaris a tipus d'interés variable, quan es donen simultàniament les circumstàncies següents:

a) Que s'haja pactat la utilització d'un índex o tipus de referència oficial dels previstos en la disposició addicional segona de l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

b) Que el tipus d'interés aplicable al préstec o crèdit estiga definit en la manera prevista en les lletres a) o b) del número 1 de la clàusula 3a bis de l'annex II de l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

4. En el cas d'amortització anticipada de préstecs o crèdits hipotecaris caldrà ajustar-se al que disposa la legislació especial en matèria de mercat hipotecari.

5. Les escriptures públiques en què es formalitzen els préstecs o crèdits hipotecaris concedits per les empreses contindran, degudament separades de les restants, les clàusules financeres que ajustaran la seua orde i contingut al que estableix l'annex II de l'esmentada Orde de 5 de maig de 1994. Les altres clàusules d'estos documents contractuals no podran desvirtuar el contingut d'aquelles en perjudi del consumidor.

Article 18. *Deures notarials i registrals.*

1. En la condició de funcionaris públics i derivat del deure genèric de control de legalitat dels actes i negocis que autoritzen, els notaris denegaran l'autorització del préstec o crèdit amb garantia hipotecària quan este no complisca la legalitat vigent i, molt especialment, els requisits que preveu esta llei.

De la mateixa manera, els registradors denegaran la inscripció de les escriptures públiques de préstec o crèdit amb garantia hipotecària quan no complisquen la legalitat vigent i, molt especialment, els requisits que preveu esta llei.

2. En particular, els notaris informaran el consumidor sobre el valor i l'abast de les obligacions que assumix i, en tot cas, hauran de:

a) Comprovar si hi ha discrepàncies entre la informació prèvia al contracte, les condicions financeres de l'oferta vinculant del préstec o del crèdit i les clàusules jurídiques i financeres del document contractual, i advertir el consumidor sobre les diferències que, si és el cas, haja constatat i del seu dret a desistir de l'operació.

b) En cas de préstec o crèdit a tipus d'interés variable, advertir expressament el consumidor quan es done alguna de les circumstàncies següents:

1r. Que l'índex o tipus d'interés de referència pactat no siga un dels oficials als quals es referix la disposició addicional segona de l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

2n. Que el tipus d'interés aplicable durant el període inicial siga inferior al que resultaria teòricament d'aplicar en el dit període inicial el tipus d'interés variable pactat per a períodes posteriors.

3r. Que s'hagen establert límits a la variació del tipus d'interés. En particular, quan les limitacions no siguen semblants a l'alça i a la baixa, el notari consignarà expressament en l'escriptura eixa circumstància, advertint-ne les dos parts, llevat que resulte aplicable el que disposa l'article 84 del Text Refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries, i en este cas procedirà conforme al que indica el dit precepte.

c) En cas de préstecs o crèdits a tipus d'interés fix, comprovar que el cost efectiu de l'operació, que es fa constar a efectes informatius en el document, es correspon efectivament amb les condicions financeres del préstec o crèdit.

d) En cas que estiga prevista alguna quantitat a satisfer, el prestador en ocasió del reembossament anticipat del préstec o crèdit, o que les dites facultats del consumidor es limiten d'una altra manera o no es mencionen expressament, consignarà expressament en l'escriptura la dita circumstància, i n'advertirà el consumidor.

e) En cas que el préstec o crèdit estiga denominat en divises, advertirà el consumidor sobre el risc de fluctuació del tipus de canvi.

f) Comprovar que cap de les clàusules no financeres del contracte impliquen, per al consumidor, comissions o gastos que hagen d'haver-se inclòs en les clàusules financeres.

3. La decisió del funcionari per la qual denegue l'autorització del préstec o crèdit amb garantia hipotecària, o la inscripció d'alguna de les seues clàusules, haurà d'efectuar-se per mitjà d'un escrit motivat en fets i fonaments de dret. La dita decisió serà recurrible davant de la Direcció General dels Registres i del Notariat d'acord amb la legislació específica.

CAPÍTOL III

Activitat d'intermediació

Article 19. *Comunicacions comercials i publicitat.*

1. En la publicitat i les comunicacions comercials i en els anuncis i les ofertes exhibits en els establiments oberts al públic de les empreses en què s'oferisca la intermediació per a la subscripció d'un contracte de préstec o crèdit, amb qualsevol finalitat, sempre que indiquen el tipus d'interés o qualssevol xifres relacionades amb el cost del crèdit o préstec, s'hauran de complir les exigències establides per la normativa que resulte aplicable al préstec o crèdit de què es tracte sobre el qual s'oferix la intermediació, així com aquells altres apartats que, sent compatibles amb la legislació sobre pràctiques comercials deslleials amb els consumidors, determinen reglamentàriament les comunitats autònomes.

2. En l'exercici d'estes activitats, les comunicacions comercials de les empreses hauran d'indicar de manera expressa i inequívoca que l'activitat que es promociona és d'intermediació en la concessió de préstecs o crèdits.

3. Les empreses hauran d'indicar, en les seues comunicacions comercials i publicitat, l'abast de les seues funcions i representació, precisant, en particular, si treballen en exclusiva amb una entitat de crèdit o empresa o vinculades amb diverses entitats de crèdit o altres empreses, o com a intermediaris independents.

Són intermediaris de préstecs o crèdits independents les empreses que, sense mantindre vincles contractuals que suposen afecció amb entitats de crèdit o empreses que comercialitzen crèdits o préstecs, oferisquen assessorament independent, professional i imparcial als qui demanen la seua intervenció per a l'obtenció d'un crèdit o préstec. Es presumix, en tot cas, que ha existit assessorament independent, professional i imparcial quan es presenten les tres ofertes vinculants previstes en l'article 22.4.

4. En cas que la comunicació comercial es referisca a l'agrupació de distints crèdits o préstecs en un només, s'haurà de facilitar informació de manera clara, concisa i destacada de qualsevol tipus de gastos relacionats amb l'esmentada agrupació. A més, es prohibix fer referència a la reducció de la quota mensual a pagar, sense mencionar de manera expressa l'augment del capital pendent i el termini de pagament del nou préstec o crèdit.

Article 20. *Informació prèvia al contracte.*

1. Les empreses que realitzen les activitats d'intermediació hauran de subministrar de forma gratuïta al consumidor, amb una antelació mínima de quinze dies naturals a la subscripció del contracte d'intermediació i, en tot cas, abans que assumisca qualsevol obligació derivada del contracte, almenys la informació següent:

a) Quant a la mateixa empresa:

1r. Identitat, número o codi d'identificació fiscal, raó social, domicili social i activitat principal de l'empresa.

2n. Si és el cas, pàgina web de l'empresa i el seu caràcter de franquícia.

3r. Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil o aval i entitat asseguradora o de crèdit amb què s'haja contractat.

4t. El registre, autonòmic o estatal, en el qual l'empresa estiga inscrita i el seu número de registre.

b) Quant al servici d'intermediació oferit:

1r. Una descripció de les característiques principals dels contractes d'intermediació.

2n. El preu total que ha de pagar el consumidor a l'empresa pel servici prestat, incloent-hi totes les comissions, càrregues i gastos, així com tots els impostos pagats a través de l'empresa o, quan no puga indicar-se un preu exacte, la base de càlcul que permeta al consumidor comprovar el preu.

3r. La indicació que puguen haver-hi altres impostos o gastos que no es paguen a través de l'empresa o que no els facture esta. No obstant això, en cas que estos gastos siguem causats per entitats o persones designades per l'empresa s'haurà de fer constar quins són i la seua quantia.

4t. Les modalitats de pagament i d'execució.

5t. A més, en cas que es propose l'agrupació de préstecs o crèdits en un només, s'haurà d'informar sobre la taxa anual equivalent i les característiques essencials del préstec o crèdit proposat i comparar-lo amb els préstecs o crèdits que es proposen agrupar. En la comparació es tindran en compte, així mateix, tots els gastos i les comissions pel servici d'intermediació i tots els gastos i les comissions del contracte de préstec o crèdit proposat.

c) Quant al contracte d'intermediació:

1r. L'existència del dret de desistiment, la duració i les condicions i manera per a exercir-lo.

2n. La informació sobre qualsevol dret, diferent del previst en el punt anterior, que puguen tindre les parts per a resoldre el contracte anticipadament o unilateralment d'acord amb la legislació que resulte aplicable i amb les condicions del contracte, incloent-hi les compensacions que puga contindre el contracte en eixe cas.

3r. Quant als mitjans de reclamació, a quins sistemes de resolució extrajudicial de conflictes pot el consumidor tindre accés i com pot accedir-hi.

4t. Llengua o llengües en què es podrà formalitzar el contracte, en este cas, a elecció del consumidor, quan esta no siga la llengua en què se li ha oferit la informació prèvia a la contractació.

5t. Legislació i tractament tributari aplicable al contracte.

2. La informació prevista en este article tindrà caràcter vinculant i es prestarà per escrit o en qualsevol suport de naturalesa duradora que permeta la constància, conservació, reproducció i accés de la informació i de la data de recepció d'esta pel destinatari.

3. L'incompliment dels requisits relatius a la informació prèvia que es deriven dels contractes, així com els relatius al subministrament de la dita informació prèvia, que s'establixen en este article, podrà donar lloc a la invalidesa dels contractes, d'acord amb el que preveu la legislació civil, sense perjuí de la integració dels contractes, d'acord amb el que preveuen els articles 61 i 65 del Text Refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries.

4. Les comunitats autònomes, en l'exercici de les seues competències en matèria de consum, podran determinar reglamentàriament qualsevol altra informació, compatible amb la legislació comunitària sobre la matèria, que l'empresa haja de comunicar al consumidor de manera prèvia al contracte.

Article 21. *Contracte.*

1. Els contractes d'intermediació subscrits per empreses amb consumidors es faran constar per escrit o qualsevol altre suport durador que en permeta la constància, i es formalitzaran en tants exemplars com parts que hi intervinguen, i hauran d'entregar a cada una d'estes el seu corresponent exemplar degudament firmat. Hauran d'arreglar de manera explícita i clara, almenys, el contingut relatiu a la informació prèvia al contracte, a què es referix l'article anterior.

2. El consumidor podrà desistir en els catorze dies naturals següents a la formalització del contracte d'intermediació sense cap al·legació de causa i sense penalització.

Article 22. Obligacions addicionals en l'activitat d'intermediació.

1. Les empreses que treballen en exclusiva per a una o diverses entitats de crèdit o altres empreses no podran percebre cap retribució dels clients.
2. Les empreses independents només podran percebre retribució quan s'haja pactat l'import de la remuneració per mitjà de document en paper o un altre suport durador.
3. Es prohibix a les empreses percebre dels consumidors el preu o els fons que constituïsquen el contracte principal.
4. Les empreses independents estaran obligades a seleccionar entre els productes que s'oferixen en el mercat els que millor s'adapten a les característiques que el consumidor els haja manifestat, i els presentaran, almenys, tres ofertes vinculants d'entitats de crèdit o altres empreses sobre les condicions jurídiques i econòmiques de les quals assessorarà el consumidor.
5. Les empreses, en l'activitat d'intermediació, estan obligades, en tot cas, a prestar al consumidor la informació que resulte exigible per la normativa específica sobre el contracte o els contractes de préstec o crèdit que oferisquen al consumidor.

Disposició addicional única. Referències normatives.

Les citacions d'esta Llei a l'Orde de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris, es consideraran realitzades en qualsevol altra disposició posterior que la modifique o derogue i per la qual el Ministeri d'Economia i Hisenda regule la transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

Disposició transitòria única. Règim transitori d'adaptació als requisits exigits.

1. Les empreses que exercisquen les activitats incloses en esta llei que a l'entrada en vigor d'esta no complisquen els requisits establits en els articles 12 i 19, en relació amb les comunicacions comercials i publicitat, hauran d'adaptar-se a estos en el termini màxim de tres mesos a partir de la seua entrada en vigor.
2. Les exigències relatives a les obligacions de transparència en relació amb els contractes, la informació prèvia al contracte, els requisits de forma i contingut dels contractes, així com les obligacions en matèria de taxació i servicis accessoris, règim de compensació per amortització anticipada, comissió d'obertura en els préstecs o crèdits hipotecaris sobre vivendes i oferta vinculant, previstes en els articles 4, 5 14, 15, 16, 17, 20 i 21, resultaran exigibles en les relacions precontractuals i en els contractes que se subscriuen a partir de l'entrada en vigor d'esta llei.

Les exigències relatives a les obligacions de transparència en relació amb els preus i el tauler d'anuncis, previstes en els articles 5 i 6, resultaran exigibles transcorreguts tres mesos a partir de l'entrada en vigor d'esta llei.

3. Una vegada constituïts els registres públics d'empreses a què es referix l'article 3, les empreses s'hauran inscriure en el termini dels tres mesos següents a ser constituïdes.

Una vegada transcorreguts sis mesos des de l'entrada en vigor d'esta llei, les empreses, el domicili social de les quals estiga situat en una comunitat autònoma que, en l'exercici de les seues competències, haja optat per no crear el registre públic autonòmic en el dit termini, hauran d'inscriure's provisionalment en el registre estatal regulat en el dit article en el termini previst en el paràgraf precedent, sense perjuí que el registre estatal transferisca les dades al registre autonòmic competent quan corresponga constituir-les.

Disposició final primera. Modificació de la Llei 19/1993, de 28 de desembre, sobre determinades mesures de prevenció del blanqueig de capitals.

El paràgraf c) de l'apartat 2 de l'article 2 de la Llei 19/1993, de 28 de desembre, sobre determinades mesures de prevenció del blanqueig de capitals, queda redactat en els termes següents:

- «c) Les persones físiques o jurídiques que actuen en l'exercici de la seua professió com a auditors, comptables externs o assessors fiscals, així com les persones físiques o

jurídiques, diferents de les mencionades en l'apartat 1 anterior, dedicades professionalment a l'activitat de concessió de préstecs o crèdits o a la intermediació en la concessió de préstecs o crèdits.»

Disposició final segona. *Títol competencial.*

Esta llei es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.1a, 6a, 8a, 11a i 13a de la Constitució Espanyola.

Disposició final tercera. *Facultat de desplegament.*

1. Correspon a les comunitats autònomes, en el seu respectiu àmbit territorial, aprovar les normes de desplegament i execució d'esta llei, excepte el que preveuen els articles 3, en relació al registre estatal, i 7 respecte de la fixació de l'import de la suma assegurada mínima i l'import mínim de l'aval.

2. S'habilita el ministre de Sanitat i Consum per a desplegar el que disposa l'article 3 d'esta llei. En tot cas, en el termini de sis mesos, a partir de l'entrada en vigor d'esta llei, es constituirà el registre estatal a què es referix l'esmentat article 3.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

La present llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

Per tant,

Mane a tots els espanyols, particulars i autoritats, que complisquen esta llei i que la facen complir.

Madrid, 31 de març de 2009.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO