

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

3814 *Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario.*

FELIPE VI

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei:

PREÁMBULO

I

A regulación dos contratos de crédito inmobiliario desempeña un papel relevante na estabilidade económica e é un instrumento de cohesión social. O sistema hipotecario español e, en particular, o réxime de concesión de préstamos e créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria fixeron posible que numerosas familias españolas poidan desfrutar de vivendas en propiedade e que o fagan nunha proporción superior á de moitos países da nosa contorna. Garantir un réxime xurídico seguro, áxil e eficaz que protexa este tipo de operacións é unha exigencia que deriva non só das obrigacións impostas polo dereito da Unión Europea, senón dos indubidables beneficios que supón para a economía dun país. Tanto a protección das transaccións como a seguranza xurídica xeran crédito para os individuos, o que redunda no crecemento da economía. Así mesmo, o acceso á propiedade consolida a liberdade e responsabilidade dos individuos como cidadáns. Neste proceso o acceso ao crédito hipotecario é un elemento clave no éxito do réxime de propiedade de España.

II

Partindo destas consideracións, esta lei ten como obxecto a transposición da Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014.

Ademais, vista a experiencia até a data, e co obxecto da recuperación da confianza dos prestameiros, introdúcense previsións cuxa finalidade é a de potenciar a seguranza xurídica, a transparencia e comprensión dos contratos e das cláusulas que os compoñen, así como o xusto equilibrio entre as partes.

A Directiva 2014/17/UE recoñece no seu considerando (3) que «A crise financeira demostrou que o comportamento irresponsable dos participantes no mercado pode socavar os cimentos do sistema financeiro, (...) e pode ter graves consecuencias sociais e económicas». En particular, a Directiva pon de manifesto no seu considerando (4) que «a Comisión determinou unha serie de problemas que sofren os mercados hipotecarios da Unión en relación coa irresponsabilidade na concesión e contratación de préstamos, así como coa marxe potencial de comportamento irresponsable entre os participantes no mercado, incluídos os intermediarios de crédito».

Estes considerandos poñen de relevo, ademais, a asimétrica posición que ocupan na relación contractual o prestamista e o prestameiro, que non queda salvada polo simple feito de proporcionar ao cliente información e advertencias. Exíxese, por tanto, á parte que domina a relación que, como profesional, teña un plus de responsabilidade no seu comportamento cara ao prestameiro.

III

A Directiva 2014/17/UE establece un réxime específico de protección das persoas consumidoras que teñan a condición de prestameiros, garantes ou titulares de garantías en préstamos ou créditos garantidos mediante hipoteca sobre bens inmobles de uso residencial, ou cuxa finalidade sexa a adquisición de bens inmobles de uso residencial.

Na Unión Europea, cuxo dereito goza do principio de primacía fronte ao dereito nacional, a vivenda está recoñecida como un dereito fundamental, tal como recoñece expresamente o punto 65 da Sentenza do Tribunal de Xustiza da Unión Europea do 10 de setembro de 2014, asunto C-34/13, onde con toda contundencia se manifesta que «No dereito da Unión o dereito á vivenda é un dereito fundamental garantido polo artigo 7 da carta que o tribunal remitente debe tomar en consideración ao aplicar a Directiva 93/13».

A normativa europea refírese aos créditos formalizados con consumidores que estean garantidos mediante hipoteca ou outro tipo de garantía, en relación con bens inmobles de uso residencial, é dicir, o seu obxecto é a protección dos consumidores, entendéndose por tales as persoas físicas que non actúan no ámbito da súa actividade profesional ou empresarial. Porén, tamén permite que os Estados membros adopten disposicións máis estritas en materia de protección das persoas consumidoras, incluíndo tamén a posibilidade de ampliar o ámbito de aplicación a non consumidores.

Desta forma, a presente lei estende o seu réxime xurídico a todas as persoas físicas, con independencia de que sexan ou non consumidores. Esta ampliación da esfera subxectiva de protección da lei fronte á directiva segue a liña tradicional do noso ordenamento xurídico de ampliar o ámbito de protección a colectivos como os traballadores autónomos. Así se configura o ámbito de aplicación da vixente normativa de transparencia en materia de créditos hipotecarios que se regula no capítulo II do título III da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.

A lei regula tres aspectos diferenciados. En primeiro lugar, contén normas de transparencia e de conduta que impoñen obrigacións aos prestamistas e intermediarios de crédito, así como aos seus representantes designados, completando e mellorando o actual marco existente da referida Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, e a Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a subscripción de contratos de préstamo ou crédito.

En segundo lugar, regula o réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario e dos prestamistas inmobiliarios e, en terceiro lugar, establece o réxime sancionador para os incumprimentos das obrigacións contidas nela.

Ademais, introdúcese ao longo do articulado unha serie de disposicións que regulan aspectos que non están especificamente previstos na normativa europea ou que van alén do seu contido, e cuxa finalidade é reforzar determinados aspectos do réxime xurídico de contratación hipotecaria e da súa vida contractual, referidos a determinadas situacións que en contratos de tan longa duración poden producirse e deben terse en consideración, xa sexa exixindo maiores garantías, reforzando as existentes, establecendo unha regulación clara e sinxela que evite dúbidas interpretativas innecesarias ou establecendo mecanismos de solución de conflitos ou situacións que poidan variar a situación do prestameiro nas condicións que contratou. O obxectivo último é reforzar as garantías para os prestameiros no proceso de contratación e evitar en última instancia a execución deste tipo de préstamos en vía xudicial coa conseguinte perda da vivenda.

IV

A lei estrutúrase en catro capítulos, que se corresponden coas liñas esenciais da regulación, doce disposicións adicionais, cinco disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e dezaseis disposicións derradeiras, así como dous anexos, o I referente á Ficha europea de información normalizada (FEIN) e o II ao cálculo da taxa anual equivalente (TAE).

O capítulo I recolle as disposicións xerais que se refiren ao obxecto, ámbito de aplicación, carácter irrenunciable dos dereitos que recoñece para os prestameiros e definicións para efectos da lei. Nos mesmos termos que a referida Directiva 2014/17/UE, a lei aplicarase tanto á concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre bens inmoables de uso residencial e préstamos para a adquisición de inmoables de uso residencial como á intermediación profesional nalgunha das dúas actividades anteriores.

O capítulo II establece as normas de transparencia e de conduta orientadas, en particular, á concesión responsable de financiamento que afecte inmoables, así como a favorecer a progresiva implantación dun mercado de crédito fiable, con regras homoxéneas no espazo europeo e cun maior grao de confianza dos clientes nas entidades prestamistas; un mercado en que as persoas físicas que busquen financiamento hipotecario poidan facelo coa confianza de que as entidades prestamistas se comportarán de forma profesional e responsable. Neste sentido, a lei contribúe á implantación dun mercado único europeo máis transparente, competitivo e homoxéneo, con contratos de crédito que afectan bens inmoables máis equitativos e que aseguran un elevado nivel de protección ás persoas físicas que obteñen financiamento.

Este capítulo estrutúrase, pola súa vez, en tres seccións. A sección 1.^a recolle, a modo de disposicións xerais, os principios de actuación básicos na concesión de préstamos inmobiliarios, dirixidos á protección dos lexítimos xuros, as características xerais da información precontractual, as obrigacións de transparencia en relación cos contratos, a determinación do cálculo da taxa anual equivalente (TAE) e a Ficha europea de información normalizada (FEIN).

Entre os aspectos máis innovadores da lei establécese unha regulación detallada da fase precontractual. Neste sentido, optouse por ir máis alá da estrita transposición da Directiva 2014/17 co obxectivo de garantir que o prestameiro teña á súa disposición a información necesaria para que poida comprender na súa integridade a carga económica e xurídica do préstamo que vai contratar e que, polo tanto, se poida considerar cumprido o principio de transparencia na súa vertente material.

Esta medida, destinada a reforzar o equilibrio que debe existir entre as partes en toda relación xurídica contractual, complementábase atribuíndo ao notario a función de asesorar imparcialmente o prestameiro, aclarando todas aquelas dúbidas que lle puiden suscitar o contrato, e de comprobar que tanto os prazos como os demais requisitos que permiten considerar cumprido o citado principio de transparencia material, especialmente os relacionados coas cláusulas contractuais de maior complexidade ou relevancia no contrato, concorren ao tempo de autorizar en escritura pública o contrato de préstamo ou crédito hipotecario.

Dese modo, constituirase proba en beneficio de ambas as partes –prestamista e prestameiro– de que o primeiro cumpriu coa súa obrigación de entregar nos prazos previstos a dita documentación e o segundo poderá exercer o dereito, que presupón tamén a existencia dun deber, a coñecer as consecuencias daquilo a que se obriga.

Non obstante, é importante sinalar que, ao igual que sucedeu coas modificacións introducidas no seu momento pola Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios, as innovacións na fase precontractual, derivadas da aplicación desta lei, non serán de aplicación, salvo ao que expresamente se atribúa efecto retroactivo, á carteira hipotecaria concedida. E non o serán nin sequera como parámetro de comparación, na medida en que nos encontramos ante contratos que se subscribiron ao abeiro dunha lexislación que determinaba na súa integridade os requisitos de transparencia a que quedaban suxeitos tales contratos.

A sección 2.^a recolle as normas de conduta que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario e representantes designados deben cumprir no proceso de elaboración, promoción, comercialización e contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto da súa organización interna como respecto do cliente. Cabe destacar algunhas delas pola súa especial relevancia. Así, en primeiro lugar, exíxese que o persoal que avalía a solvencia e comercializa préstamos inmobiliarios deba cumprir con determinados requisitos de capacitación que aseguren (artigo 16) que o prestameiro recibe unha información

adecuada e axustada ás súas necesidades por parte do prestamista. Prohíbense, en segundo lugar e con carácter xeral, as vendas vinculadas, é dicir, vendas de paquetes integrados polo préstamo e outros produtos, cando o contrato de préstamo non se ofrezca ao prestameiro tamén por separado (artigo 17). Esta medida está orientada a favorecer a elección do produto máis adecuado por parte do cliente e fomentar a competencia entre prestamistas, posibilitando a venda agrupada naqueles casos en que resulte máis beneficioso para aqueles. Por outro lado, impóñense límites á política retributiva do persoal dos prestamistas e dos asesores, evitando incentivos adversos que favorezan unha posible contratación excesiva en detrimento dunha adecuada valoración do risco e da provisión da necesaria información ao cliente, establecendo, en particular, que o volume de préstamos contratados non sexa o factor predominante á hora de retribuír o persoal que os diseña, comercializa ou recomenda (artigo 18). Tamén se limita a actividade de asesoramento en materia de préstamos e créditos que, con determinadas excepcións, só poderán prestala os intermediarios de crédito inmobiliario e os prestamistas inmobiliarios (artigo 19); ao tempo, establécense regras que aseguren a provisión de recomendacións claras, obxectivas e adaptadas ao cliente. Por outra parte, incorpórase por vez primeira no noso ordenamento xurídico o dereito do consumidor a converter o préstamo denominado en moeda estranxeira á moeda en que o prestameiro reciba os seus ingresos ou a do Estado membro en que resida, como mecanismo sinxelo e fácil de comprender para conseguir cobertura e protección fronte ao risco de cambio (artigo 20). Non obstante, o prestameiro profesional que non sexa consumidor poderá substituír este dereito por outro tipo de mecanismo alternativo para a cobertura do risco de cambio. A cobertura do risco de cambio vén acompañada da obrigaición de información periódica do prestamista ao prestameiro sobre a evolución da débeda e do dereito deste a converter, de ser o caso, o préstamo a unha moeda alternativa.

A sección 3.^a regula a forma, a execución e a resolución dos contratos. Como novidade establécese o dereito do prestameiro a reembolsar, con carácter xeral, todo ou parte do préstamo sen ter que soportar comisións ou compensacións para o prestamista. Unicamente se satisfará ao prestamista a perda financeira deste cando o reembolso se produza nos primeiros anos de vixencia do contrato (difíren entre os contratos a tipo variable e os contratos a tipo fixo), e sempre que esa perda non supere aplicando unhas porcentaxes máximas previstas legalmente (artigo 23). Igualmente salientable é a opción de favorecer a subrogación e a novación modificativa de préstamos cando teñan por finalidade a modificación do tipo de xuro variable a un fixo. O obxectivo perseguido é lograr que os prestameiros poidan coñecer con exactitude o custo que no medio e longo prazo lles vai supor o financiamento que contratan, o que lles permitirá realizar unha planificación financeira a longo prazo, á par que favorece a simplicidade na redacción dos contratos e, en consecuencia, a transparencia cos prestameiros. En todo caso, a regulación trata de establecer un punto de equilibrio entre facilitar ás persoas físicas o reembolso dos seus préstamos e non xerar escenarios adversos nos prestamistas respecto da oferta de contratos de préstamo a tipo fixo nos cales o risco de tipo de xuro é maior.

Por último, esta sección aborda a nova regulación do vencemento anticipado do contrato de préstamo e dos xuros de demora, substituíndo o réxime vixente, en que existía certa marxe á autonomía da vontade das partes, por normas de carácter estritamente imperativo. Así, mediante o novo réxime do vencemento anticipado garántese que este só poida ter lugar cando o incumprimento do debedor é suficientemente significativo en atención ao préstamo contratado. Do mesmo modo, dota dunha maior seguranza xurídica a contratación, e substitúese o anterior réxime dos xuros de demora, en que unicamente se establecía un límite máximo para cuantificalos, por un criterio claro e fixo para a súa determinación. En ambos os casos se persegue impedir a inclusión no contrato de cláusulas que poidan ser abusivas e, á vez, robustecer o necesario equilibrio económico e financeiro entre as partes.

O capítulo III, coa rúbrica de réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes designados e dos prestamistas inmobiliarios, estrutúrase en catro seccións. A sección 1.^a describe as fontes do réxime xurídico destas figuras (artigo 26). As

seccións 2.^a, 3.^a e 4.^a refírense aos intermediarios de crédito inmobiliario, aos representantes designados dos intermediarios e aos prestamistas inmobiliarios, respectivamente. Regulan os requisitos de acceso á actividade e o seu réxime de supervisión. Aqueles operadores que desexen realizar profesionalmente estas actividades deberán estar debidamente inscritos no correspondente rexistro público e contar, entre outros aspectos, con recoñecido prestixio e coñecementos e competencia adecuados.

O capítulo IV dedícase á regulación do réxime sancionador. Para estes efectos, as obrigacións establecidas nesta lei teñen o carácter de normas de ordenación e disciplina para os intermediarios de crédito inmobiliario e os prestamistas inmobiliarios, que aplicarán o Banco de España ou o órgano designado por cada comunidade autónoma, en función do ámbito xeográfico en que opere o intermediario ou o prestamista inmobiliario, cun abano de infraccións e sancións proporcionais á dimensión dos destinatarios.

As disposicións adicionais, doce en total, regulan ámbitos específicos vinculados co réxime xurídico dos contratos de crédito inmobiliario en ámbitos tales como a resolución de controversias a través de reclamacións extraxudiciais en referencia á autoridade independente para velar pola protección e transparencia na contratación inmobiliaria prevista na disposición adicional primeira da Lei 7/2017, do 2 de novembro, a cooperación entre as autoridades competentes, a educación financeira, o réxime de conservación da documentación precontractual, aspectos de desenvolvemento autonómico, os supostos de subrogación de debedor e novación modificativa do contrato de préstamo, as obrigacións do empresario con ocasión da transmisión do inmovible hipotecado, as obrigacións de notarios e rexistradores con ocasión da autorización e inscrición do préstamo hipotecario, os honorarios notariais e registrais en caso de subrogación ou novación modificativa dos préstamos por cambio de tipo de xuro variable a fixo, o réxime de valoración de bens inmovibles e a adhesión ao Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual.

A disposición transitoria primeira establece como regra xeral a aplicación non retroactiva das súas disposicións, da cal se exceptúan os supostos regulados nos seus puntos dous a catro. En canto a este último, determínase que quedará regulado baixo os termos desta lei o vencemento anticipado dos contratos que teña lugar a partir da súa entrada en vigor, aínda que os contratos se subscribisen con anterioridade e mesmo aínda que contivesen algunha estipulación ao respecto, salvo que o debedor alegase que a previsión que contén resulta máis favorable para el. Por tanto, esta regulación non se aplica ao vencemento anticipado dos contratos que tivese lugar antes da entrada en vigor da lei, instácese ou non un procedemento de execución hipotecaria para facelo efectivo, e estivese este suspendido ou non.

Pola súa parte, a disposición transitoria segunda prevé a obrigación de adaptación ao novo réxime por parte dos intermediarios de crédito inmobiliario e prestamistas inmobiliarios preexistentes.

A disposición transitoria terceira establece un réxime especial nos procesos de execución en curso na entrada en vigor da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, para dar cumprimento ás sentenzas do 29 de outubro de 2015 e do 26 de xaneiro de 2017 ditadas polo Tribunal de Xustiza da Unión Europea. Con isto outórgaselles aos debedores hipotecarios incluídos na disposición transitoria cuarta da citada lei un novo prazo de dez días para formular oposición sobre a base da posible existencia de cláusulas abusivas cando se dean determinadas circunstancias. Este novo prazo contarase a partir da notificación ao debedor da súa posibilidade de formular a oposición. Esta notificación deberá realizarse no prazo de 15 días naturais contado desde a entrada en vigor desta lei.

As circunstancias que exclúen o outorgamento dun novo prazo residen en razóns de seguranza xurídica e coherencia. Por iso non se aplicará a previsión aos supostos en que o xuíz de oficio analizase a existencia de cláusulas abusivas; cando se notificase persoalmente ao executado a posibilidade de formular o incidente extraordinario de oposición baseado na existencia das causas de oposición previstas no ordinal 7.º do

artigo 557.1 e 4.^a do artigo 695.1 da Lei de axuízamento civil; cando o executado formulase o citado incidente extraordinario de oposición, conforme o recollido na citada disposición transitoria cuarta da Lei 1/2013, do 14 de maio, ou cando, con base na sentenza do Tribunal de Xustiza da UE do 29 de outubro de 2016, se admitise a oposición do executado.

Conforme a disposición transitoria cuarta, os prestamistas poderán seguir utilizando a ficha de información personalizada prevista no artigo 22 e no anexo II da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios, até o 21 de marzo de 2019.

A disposición transitoria quinta establece o réxime transitorio para a resolución de queixas e reclamacións en canto se crea a autoridade independente a que se refire a disposición adicional primeira desta lei.

V

A lei contén 16 disposicións derradeiras. A primeira modifica a Lei hipotecaria coa finalidade de integrar nela as melloras na protección dos prestameiros en materia de vencemento anticipado e o xuro de demora e outras de carácter técnico.

A disposición derradeira segunda modifica o Real decreto legislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

A disposición derradeira terceira modifica a Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, modificada pola Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria.

A disposición derradeira cuarta modifica a Lei 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación, e entre outras medidas establece a obrigaçión de remitir as sentenzas firmes ditadas en accións colectivas ou individuais polas que se declare a nulidade, cesación ou retractación na utilización de condicións xerais abusivas ao Rexistro de Condicións Xerais.

A disposición derradeira quinta modifica a Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, en consonancia co establecido no parágrafo anterior.

A disposición derradeira sexta modifica a Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, en materia de réxime disciplinario dos notarios.

A disposición derradeira sétima modifica a Lei 44/2002, do 22 de novembro, de medidas de reforma do sistema financeiro, coa finalidade de dar acceso á Central de Información de Riscos do Banco de España a todas as entidades prestamistas de crédito inmobiliario.

A disposición derradeira oitava modifica o texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias.

A disposición derradeira novena adapta o ámbito de aplicación da Lei 2/2009, do 31 de marzo, ás previsións desta lei, evitando solapamentos normativos e clarificando o réxime xurídico aplicable a cada situación.

A disposición derradeira décima modifica o Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, co fin de converter o código de boas prácticas nun mecanismo permanente e obrigatorio para todas as entidades adheridas que permita a todos os debedores máis vulnerables en situación de falta de pagamento acceder ás opcións de alivio da débeda contidas nel.

A disposición derradeira décimo primeira modifica a Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, co fin de clarificar as condicións e os requisitos necesarios con que a Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A. pode iniciar unha demanda executiva para efectos de que poida desenvolver de forma eficaz as funcións que ten encomendadas, preservándose a súa posición para a execución das garantías dos activos financeiros adquiridos. Esta medida enmárcase no obxecto social singular da Sociedade de Xestión de Activos

Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A. e no interese público derivado da súa actividade dentro do proceso de reestruturación e saneamento do sector bancario español.

A disposición derradeira décimo segunda adapta a Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamentos regulatorios en materia de transparencia coa clientela bancaria, adaptándoa ás especificidades do réxime sancionador establecidas pola presente lei, en particular, no relativo ás competencias das comunidades autónomas.

Sobre o título competencial da lei, a disposición derradeira décimo terceira establece a competencia estatal exclusiva sobre as bases de obrigacións contractuais, facendo fincapé no respecto das competencias autonómicas en materia de consumo cando se trate de créditos que recaen sobre vivenda habitual da persoa consumidora.

A disposición derradeira décimo cuarta sinala que mediante esta lei se incorpora parcialmente ao ordenamento xurídico español a Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014, sobre os contratos de crédito celebrados cos consumidores para bens inmobles de uso residencial e pola que se modifican as directivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010.

A disposición derradeira décimo quinta establece unha habilitación normativa a favor do Goberno en materia de transparencia e conduta que deben seguir os prestamistas na comercialización de préstamos inmobiliarios, que alcanza aspectos específicos como a información precontractual, obrigacións de comunicación, información e documentación, publicidade, avaliación de riscos e solvencia e outros aspectos relacionados, acompañada dunha habilitación á persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa para cuestións moi concretas e de detalle que requiren dun instrumento normativo máis flexible. Co exercicio destas habilitacións garantirase a completa transposición da Directiva 2014/17/UE a través de norma de natureza regulamentaria, ao tempo que se facilita a adaptación áxil e efectiva das prácticas aos principios establecidos na lei e na normativa europea. As disposicións regulamentarias de desenvolvemento respectarán en todo caso a máxima protección dos prestameiros de acordo co espírito desta lei.

Finalmente, a disposición derradeira décimo sexta establece a entrada en vigor da lei.

ÍNDICE

Capítulo I. Disposicións xerais.

- Artigo 1. Obxecto.
- Artigo 2. Ámbito de aplicación.
- Artigo 3. Carácter irrenunciable.
- Artigo 4. Definicións.

Capítulo II. Normas de protección do prestameiro.

Sección 1.^a Disposicións xerais.

- Artigo 5. Principios de actuación na concesión de préstamos inmobiliarios.
- Artigo 6. Información básica que deberá figurar na publicidade dos préstamos inmobiliarios.
- Artigo 7. Obrigacións de transparencia en relación cos contratos.
- Artigo 8. Taxa anual equivalente.
- Artigo 9. Información xeral dos préstamos inmobiliarios.
- Artigo 10. Información precontractual dos préstamos inmobiliarios.
- Artigo 11. Obrigación de avaliar a solvencia do potencial prestameiro.
- Artigo 12. Información relativa á solvencia do potencial prestameiro.
- Artigo 13. Taxación dos bens inmobles.
- Artigo 14. Normas de transparencia na comercialización de préstamos inmobiliarios.
- Artigo 15. Comprobación do cumprimento do principio de transparencia material.

Sección 2.^a Normas de conduta.

- Artigo 16. Requisitos de coñecemento e competencia aplicables ao persoal.
- Artigo 17. Prácticas de vendas vinculadas e combinadas.
- Artigo 18. Política de remuneración.
- Artigo 19. Actividade de asesoramento en préstamos inmobiliarios.
- Artigo 20. Préstamos inmobiliarios en moeda estranxeira.
- Artigo 21. Variacións no tipo de xuro.

Sección 3.^a Forma, execución e resolución.

- Artigo 22. Forma e contido dos contratos.
- Artigo 23. Reembolso anticipado.
- Artigo 24. Vencemento anticipado.
- Artigo 25. Xuros de demora.

Capítulo III. Réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes designados e dos prestamistas inmobiliarios.

Sección 1.^a Principios xerais.

- Artigo 26. Réxime xurídico.

Sección 2.^a Intermediarios de crédito inmobiliario.

- Artigo 27. Rexistro.
- Artigo 28. Xestión do rexistro.
- Artigo 29. Requisitos para a inscrición.
- Artigo 30. Procedemento de inscrición.
- Artigo 31. Información e publicidade do rexistro.
- Artigo 32. Revogación da inscrición no rexistro.
- Artigo 33. Supervisión dos intermediarios de crédito inmobiliario.
- Artigo 34. Supervisión de sucursais de intermediarios de crédito inmobiliario.
- Artigo 35. Requisitos de información dos intermediarios de crédito inmobiliario.
- Artigo 36. Requisitos de garantía dos intermediarios de crédito inmobiliario.
- Artigo 37. Actividade transfronteiriza dos intermediarios de crédito inmobiliario.

Sección 3.^a Representantes designados dos intermediarios de crédito inmobiliario.

- Artigo 38. Responsabilidades dos intermediarios de crédito inmobiliario respecto dos representantes designados.
- Artigo 39. Obrigacións de comunicación e rexistro dos representantes designados.
- Artigo 40. Actividade transfronteiriza dos representantes designados.
- Artigo 41. Supervisión de representantes designados.

Sección 4.^a Prestamistas inmobiliarios.

- Artigo 42. Rexistro de prestamistas inmobiliarios.
- Artigo 43. Supervisión dos prestamistas inmobiliarios.

Capítulo IV. Réxime sancionador dos intermediarios de crédito, os seus representantes designados e os prestamistas inmobiliarios.

- Artigo 44. Carácter de normas de protección ao cliente.
- Artigo 45. Obrigacións tuitivas e disuasorias das administracións públicas.
- Artigo 46. Infraccións.
- Artigo 47. Sancións.
- Artigo 48. Órganos competentes, procedemento e prescrición.
- Artigo 49. Rexistro central de sancións no ámbito do crédito inmobiliario.

- Disposición adicional primeira. Reclamación extraxudicial.
- Disposición adicional segunda. Cooperación con outras autoridades supervisoras competentes.
- Disposición adicional terceira. Educación financeira.
- Disposición adicional cuarta. Conservación de documentación precontractual.
- Disposición adicional quinta. Desenvolvemento autonómico.
- Disposición adicional sexta. Supostos de subrogación de debedor e novación modificativa do contrato de préstamo.
- Disposición adicional sétima. Obrigacións do empresario con ocasión da transmisión do inmovible hipotecado.
- Disposición adicional oitava. Obrigacións de notarios e rexistradores con ocasión da autorización e inscrición do préstamo hipotecario.
- Disposición adicional novena. Honorarios notariais e rexistrais na subrogación ou na novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de xuro variable a fixo.
- Disposición adicional décima. Réxime de valoración de bens inmovibles.
- Disposición adicional décimo primeira. Adhesión ao «Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual».
- Disposición adicional décimo segunda. Información en materia de contratos de crédito ao consumo.
- Disposición transitoria primeira. Contratos preexistentes.
- Disposición transitoria segunda. Recoñecemento de intermediarios de crédito inmobiliario e prestamistas inmobiliarios preexistentes.
- Disposición transitoria terceira. Réxime especial nos procesos de execución en curso na entrada en vigor da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social.
- Disposición transitoria cuarta. Ficha de información personalizada da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.
- Disposición transitoria quinta. Réxime transitorio para a resolución de queixas e reclamacións.
- Disposición derogatoria. Derrogación normativa.
- Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei hipotecaria.
- Disposición derradeira segunda. Modificación do Real decreto lexislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.
- Disposición derradeira terceira. Modificación da Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, modificada pola Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria.
- Disposición derradeira cuarta. Modificación da Lei 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación.
- Disposición derradeira quinta. Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil.
- Disposición derradeira sexta. Modificación da Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social.
- Disposición derradeira sétima. Modificación da Lei 44/2002, do 22 de novembro, de medidas de reforma do sistema financeiro.
- Disposición derradeira oitava. Modificación do texto refundido da Lei de consumidores e usuarios, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro.
- Disposición derradeira novena. Modificación da Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a subscripción de contratos de préstamo ou crédito.

Disposición derradeira décima. Modificación do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos.

Disposición derradeira décimo primeira. Modificación da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito.

Disposición derradeira décimo segunda. Modificación da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

Disposición derradeira décimo terceira. Título competencial.

Disposición derradeira décimo cuarta. Incorporación de dereito da Unión Europea.

Disposición derradeira décimo quinta. Desenvolvemento regulamentario.

Disposición derradeira décimo sexta. Entrada en vigor.

Anexo I. Ficha europea de información normalizada (FEIN).

Anexo II. Cálculo da taxa anual equivalente (TAE).

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto.*

Esta lei ten por obxecto establecer determinadas normas de protección das persoas físicas que sexan debedores, fiadores ou garantés de préstamos que estean garantidos mediante hipoteca ou outro dereito real de garantía sobre bens inmobles de uso residencial ou cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmobles construídos ou por construír.

Para estes efectos, establécense as normas de transparencia que rexerán os ditos contratos, o réxime xurídico dos prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluída a obrigaición de levar a cabo unha avaliación da solvencia antes de conceder o crédito, establecéndose un réxime de supervisión e de sanción, así como as normas de conduta aplicables á actividade de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados e asesores.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta lei será de aplicación aos contratos de préstamo concedidos por persoas físicas ou xurídicas que realicen a dita actividade de maneira profesional, cando o prestameiro, o fiador ou garante sexa unha persoa física e o contrato teña por obxecto:

a) A concesión de préstamos con garantía hipotecaria ou outro dereito real de garantía sobre un inmovible de uso residencial. Para estes efectos, tamén se entenderán como inmobles para uso residencial aqueles elementos tales como rochos, garaxes e calquera outro que, sen constituír vivenda como tal, cumpren unha función doméstica.

b) A concesión de préstamos cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmobles construídos ou por construír, sempre que o prestameiro, o fiador ou garante sexa un consumidor.

Entenderase que a actividade de concesión de préstamos hipotecarios se desenvolve con carácter profesional cando o prestamista, sexa persoa física ou xurídica, interveña no mercado de servizos financeiros con carácter empresarial ou profesional ou, mesmo de forma ocasional, cunha finalidade exclusivamente investidora.

2. Esta lei tamén será de aplicación á intermediación para a subscripción dunha das modalidades de contrato a que se refiren as letras a) e b) do punto 1.

3. As referencias que se realizan nesta lei aos préstamos entenderanse realizadas indistintamente a préstamos e créditos.

4. Esta lei non será de aplicación aos contratos de préstamo:

- a) concedidos por un empregador aos seus empregados, a título accesorio e sen xuros ou cuxa taxa anual equivalente sexa inferior á do mercado, e que non se ofrezan ao público en xeral,
- b) concedidos sen xuros e sen ningún outro tipo de gastos, excepto os destinados a cubrir os custos directamente relacionados coa garantía do préstamo,
- c) concedidos en forma de facilidade de descuberto e que teñan que reembolsarse no prazo dun mes,
- d) resultado dun acordo alcanzado ante un órgano xurisdiccional, arbitral ou nun procedemento de conciliación ou mediación,
- e) relativos ao pagamento aprazado, sen gastos, dunha débeda existente, sempre que non se trate de contratos de préstamo garantidos por unha hipoteca sobre bens inmobles de uso residencial, ou
- f) hipoteca inversa en que o prestamista:
 - (i) desembolsa un importe a tanto global ou fai pagamentos periódicos ou outras formas de desembolso crediticio a cambio dun importe derivado da venda futura dun ben inmovible de uso residencial ou dun dereito relativo a un ben inmovible de uso residencial, e
 - (ii) non persegue o reembolso do préstamo até que non se produzan un ou varios dos acontecementos previstos na disposición adicional primeira da Lei 41/2007, do 7 de decembro, salvo incumprimento do prestameiro das súas obrigacións contractuais que permita ao prestamista a rescisión do contrato de préstamo.

Artigo 3. *Carácter irrenunciable.*

As disposicións desta lei e as contidas nas súas normas de desenvolvemento terán carácter imperativo e non estarán dispoñibles para as partes contratantes salvo que a norma expresamente estableza o contrario.

Serán nulos de pleno dereito os actos realizados en fraude do disposto nesta lei, de conformidade co previsto no artigo 6 do Código civil e, en particular, a renuncia previa dos dereitos que esta lei recoñece ao debedor, fiador, garante ou hipotecante non debedor.

Artigo 4. *Definicións.*

Para os efectos da presente lei entenderase por:

- 1) «Prestameiro»: toda persoa física que sexa debedor de préstamos que estean garantidos mediante hipoteca sobre bens inmobles de uso residencial ou cuxa finalidade sexa a adquisición ou conservación de terreos ou inmobles construídos ou por construír.
- 2) «Prestamista inmobiliario»: toda persoa física ou xurídica que, de maneira profesional, realice a actividade de concesión dos préstamos a que se refire o artigo 2.1, letras a) e b).
- 3) «Contrato de préstamo»: o contrato mediante o cal un prestamista concede ou se compromete a conceder un préstamo a un prestameiro incluído no ámbito de aplicación do artigo 2, en forma de pagamento aprazado, crédito ou outra facilidade de pagamento similar.
- 4) «Servizo accesorio»: todo servizo ofrecido ao prestameiro xunto co contrato de préstamo.
- 5) «Intermediario de crédito inmobiliario»: toda persoa física ou xurídica que, non actuando como prestamista nin fedatario público, desenvolve unha actividade comercial ou profesional a cambio dunha remuneración, pecuniaria ou de calquera outra forma de beneficio económico acordado, consistente en pór en contacto, directa ou indirectamente, unha persoa física cun prestamista e en realizar, ademais, algunha das seguintes funcións con respecto aos contratos de préstamo a que se refire o artigo 2.1, letras a) e b):
 - a) presentar ou ofrecer aos prestameiros os ditos contratos de préstamo;
 - b) asistir os prestameiros realizando os trámites previos ou outra xestión precontractual respecto dos ditos contratos de préstamo;

- c) subscribir os contratos de préstamo cun prestameiro en nome do prestamista.
- 6) «Grupo»: un grupo de prestamistas que deban ser obxecto de consolidación para a elaboración das contas consolidadas, segundo a definición da Lei 22/2015, do 20 de xullo, de auditoría de contas.
- 7) «Intermediario de crédito vinculado»: todo intermediario de crédito que actúe en nome e baixo a responsabilidade plena e incondicional:
- dun só prestamista;
 - dun só grupo; ou
 - dun número de prestamistas ou grupos que non representa a maioría do mercado.
- 8) «Representante designado»: toda persoa física ou xurídica que realiza as actividades propias dun intermediario de crédito inmobiliario en nome e por conta dun único intermediario, baixo a responsabilidade plena e incondicional deste.
- 9) «Entidade de crédito»: toda entidade de crédito comprendida na definición do artigo 4, punto 1, do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeo e do Consello, do 26 de xuño de 2013, sobre os requisitos prudenciais das entidades de crédito e as empresas de investimento, e polo que se modifica o Regulamento (UE) n.º 648/2012.
- 10) «Persoal»: toda persoa física que, ao servizo dun prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ou dun representante designado, interveña directamente nas actividades reguladas por esta lei ou manteña contactos cos prestameiros no transcurso das actividades reguladas por ela, así como toda persoa física que dirixa ou supervise directamente a tales persoas.
- 11) «Importe total do crédito»: o importe total debido polo prestameiro segundo se define na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo.
- 12) «Custo total do crédito para o prestameiro»: o custo total do crédito para o prestameiro segundo se define na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo, incluída a valoración do ben cando tal valoración sexa necesaria para obter o crédito, pero excluídas as taxas de rexistro da transmisión da propiedade do ben inmobiliario. Exclúe os gastos que poidan cargarse ao prestameiro por incumprimento dos compromisos asumidos no contrato de crédito.
- 13) «Importe total debido polo prestameiro»: o importe total debido polo prestameiro segundo se define na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo.
- 14) «Taxa anual equivalente» (TAE): o custo total do préstamo para o prestameiro, expresado como porcentaxe anual do importe total do préstamo concedido, máis os custos que comporta, se procede, e que corresponde, sobre unha base anual, ao valor actual de todos os compromisos futuros ou existentes, tales como disposicións de fondos, reembolsos e gastos, convidos polo prestamista e o prestameiro.
- 15) «Tipo debedor»: o tipo debedor segundo se define na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo.
- 16) «Avaliación da solvencia»: a avaliación das perspectivas de cumprimento das obrigacións vinculadas á débeda que deriven do contrato de préstamo.
- 17) «Soporte duradeiro»: un soporte duradeiro segundo se define na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo.
- 18) «Estado membro de orixe»:
- cando o prestamista ou o intermediario de crédito sexa unha persoa física, o Estado membro en que estea situada a súa oficina principal;
 - cando o prestamista ou o intermediario de crédito sexa unha persoa xurídica, o Estado membro en que teña o seu domicilio social ou, se conforme o seu dereito nacional aplicable non ten domicilio social, o Estado membro en que teña a súa oficina principal.
- 19) «Estado membro de acollida»: o Estado membro, distinto do Estado membro de orixe, no cal un prestamista ou un intermediario de crédito teña unha sucursal ou preste servizos.

20) «Servizos de asesoramento»: toda recomendación personalizada que o prestamista, o intermediario de crédito inmobiliario ou o representante designado faga a un prestameiro concreto respecto a un ou máis préstamos dispoñibles no mercado.

21) «Autoridade competente»: as autoridades designadas nos artigos 17, 33, 34 e 48 desta lei.

22) «Préstamo ponte»: un contrato de préstamo sen duración fixa ou reembolsable nun prazo de 12 meses, utilizado polo prestameiro como solución de financiamento temporal durante o período de transición a outra modalidade de financiamento para o ben inmovible.

23) «Compromiso ou garantía continxente»: un contrato de préstamo que serve de garantía para unha operación independente pero accesoria doutra, en que o capital garantido polo ben inmovible só pode utilizarse en caso de producirse unha ou varias continxencias especificadas no contrato.

24) «Contrato de préstamo sobre capital compartido»: un contrato de préstamo en que o capital que se debe reembolsar está determinado por unha porcentaxe, establecida no contrato, do valor do ben inmovible no momento do reembolso ou dos reembolsos do capital.

25) «Prácticas de venda vinculada»: toda oferta ou venda dun paquete constituído por un contrato de préstamo e outros produtos ou servizos financeiros diferenciados, cando o contrato de préstamo non se ofrezca ao prestameiro por separado.

26) «Prácticas de venda combinada»: toda oferta ou venda dun paquete constituído por un contrato de préstamo e outros produtos ou servizos financeiros diferenciados, en particular outro préstamo sen garantía hipotecaria, cando o contrato de préstamo se ofrezca tamén ao prestameiro por separado.

27) «Préstamo denominado en moeda estranxeira»: todo contrato de préstamo inmobiliario denominado nunha moeda distinta da do Estado membro en que resida o prestameiro, ou daquela en que o prestameiro, no momento de formalización do contrato, teña os activos ou reciba os ingresos con que reembolsar o préstamo.

CAPÍTULO II

Normas de protección do prestameiro

Sección 1.ª Disposicións xerais

Artigo 5. *Principios de actuación na actividade relacionada coa concesión de préstamos inmobiliarios.*

1. Os prestamistas, os intermediarios de crédito inmobiliario e os representantes designados actuarán de maneira honesta, imparcial, transparente e profesional, respectando os dereitos e os intereses dos prestameiros, tanto na elaboración de produtos crediticios, concesión de préstamos, prestación de servizos de intermediación ou de asesoramento sobre o préstamo ou, de ser o caso, de servizos accesorios, como na execución dos contratos de préstamo.

2. Na concesión, intermediación ou prestación de servizos de asesoramento sobre o préstamo, as actividades basearanse na información sobre as circunstancias do prestameiro e en calquera requisito específico que este dese a coñecer, así como en hipóteses razoables sobre os riscos para a súa situación durante a vixencia do contrato de préstamo. En canto á prestación de servizos de asesoramento, a actividade basearase tamén na información obtida do prestameiro sobre a súa situación persoal e financeira, así como sobre as súas preferencias e obxectivos, de modo que poidan recomendar contratos de préstamo adecuados. A análise basearase en información que estea actualizada na data de que se trate e terá en conta hipóteses razoables sobre os riscos existentes para a situación do prestameiro ao longo da vixencia do contrato de préstamo proposto.

3. As obrigacións de información que establece esta lei a favor dos prestameiros non suporán ningún custo adicional para eles.

Artigo 6. *Información básica que deberá figurar na publicidade dos préstamos inmobiliarios.*

1. Toda publicidade relativa aos contratos de préstamo que indique un tipo de xuro ou calquera cifra relacionada co custo do préstamo para o prestameiro deberá especificar de forma clara, concisa e destacada:

a) a identidade do prestamista ou, de ser o caso, do intermediario de crédito ou representante designado;

b) cando proceda, que o contrato de préstamo estará garantido por unha hipoteca ou por outra garantía real sobre bens inmuebles de uso residencial, ou por un dereito relativo a un ben inmueble;

c) o tipo debedor, indicando se é fixo, variable ou unha combinación de ambos, xunto con información sobre os gastos incluídos, de ser o caso, no custo total do préstamo para o prestameiro;

d) o importe total do préstamo;

e) a taxa anual equivalente, na forma en que se define no artigo 4.14); a taxa incluírase na publicidade polo menos de forma igualmente destacada que calquera tipo de xuro;

f) cando proceda:

1.º a duración do contrato de préstamo

2.º o importe dos pagamentos a prazos

3.º o importe total debido polo prestameiro

4.º o número de pagamentos a prazos

5.º unha advertencia sobre o feito de que as posibles fluctuacións do tipo de cambio poderían afectar o importe debido polo prestameiro.

g) o sistema de amortización e a fórmula de cálculo das cotas de amortización de principal e de xuros suficientemente detalladas como para que o prestameiro poida verificar con claridade a corrección dos importes cobrados;

h) cando proceda, a opción do debedor de poder dar en pagamento o inmueble hipotecado en garantía do préstamo, con carácter liberatorio da totalidade da débeda derivada del.

2. A información mencionada no punto 1, excepto as enumeradas nas súas letras a), b) ou f) 5.º precisarase mediante un exemplo representativo e deberá conformarse sempre a este último. A persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa adoptará os criterios para determinar o exemplo representativo.

3. Se a subscripción dun contrato relativo a un servizo accesorio, en particular un seguro, é obrigatoria para obter o préstamo ou para obtelo nas condicións ofrecidas, e o custo dese servizo non se pode determinar de antemán, esta obrigaición deberá mencionarse tamén de forma clara, concisa e destacada, xunto coa taxa anual equivalente (TAE).

4. A información mencionada nos puntos 1 e 3 deberá ser facilmente lexible ou claramente audible, segundo sexa o caso, en función do medio utilizado para a publicidade.

Artigo 7. *Obrigações de transparencia en relación cos contratos.*

1. Os prestamistas inscribirán no Rexistro de Condicións Xerais da Contratación, previsto no artigo 11 da Lei 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación, as cláusulas contractuais utilizadas nos contratos de préstamo inmobiliario que teñan o carácter de condicións xerais da contratación consonte o disposto na dita lei.

2. As condicións xerais da contratación a que se refire o punto 1 estarán, ademais, dispoñibles na páxina web dos prestamistas, se dispoñen dela. En caso de non dispoñeren da dita páxina web, teranas gratuitamente á disposición dos prestameiros e potenciais prestameiros nos seus establecementos abertos ao público.

3. A accesibilidade das persoas con discapacidade á información prevista no punto anterior deberase garantir nos termos exixidos legal ou regulamentariamente.

Artigo 8. *Cálculo da taxa anual equivalente (TAE).*

1. A taxa anual equivalente (TAE) calcularase de acordo coa fórmula matemática que figura no anexo II, epígrafe I, desta lei.

2. Cando a obtención do crédito, ou a súa obtención nas condicións ofrecidas, estea supeditada á apertura ou ao mantemento dunha conta, os custos de apertura e mantemento da dita conta, de utilización dun medio de pagamento para transaccións e operacións de disposición de crédito e os demais custos relativos ás operacións de pagamento incluíranse no custo total do crédito para o prestameiro.

3. O cálculo da TAE realizarase partindo do suposto de que o contrato de crédito estará vixente durante o período de tempo acordado e que o prestamista e o prestameiro cumprirán as súas obrigacións nas condicións e nos prazos que se acordasen no contrato de crédito.

4. Nos contratos de crédito que conteñan cláusulas que permitan modificacións do tipo debedor e, de ser o caso, dos gastos incluídos na TAE que non sexan cuantificables no momento do cálculo, a TAE calcularase partindo do suposto de que o tipo debedor e os demais gastos se manterán sen cambios con respecto ao nivel fixado no momento da subscripción do contrato.

5. Para os contratos de crédito para os que se acordase un tipo debedor fixo en relación co período inicial mínimo de cinco anos, ao final do cal se levará a cabo unha negociación sobre o tipo debedor con obxecto de acordar un novo tipo fixo durante outro período pertinente, o cálculo da TAE adicional ilustrativa indicada na Ficha europea de información normalizada (FEIN), contida no anexo I afectará unicamente o período inicial de tipo fixo e basearase no suposto de que, ao final do período do tipo debedor fixo, se reembolsase o capital pendente.

6. Cando o contrato de crédito teña en conta variacións no tipo debedor, o prestameiro deberá ser informado das posibles repercusións das variacións nos importes debidos e na taxa anual equivalente (TAE) ao menos mediante a Ficha europea de información normalizada (FEIN). Isto farase facilitando ao prestameiro unha TAE adicional que ilustre os posibles riscos vinculados a un aumento significativo do tipo debedor. Cando o tipo debedor non estea limitado, esta información irá acompañada dunha advertencia en que se poña de relevo que o custo total do crédito para o prestameiro, mostrado na TAE, pode variar. A presente disposición non se aplicará aos contratos de crédito cando o tipo debedor se fixase para un período inicial de cinco anos como mínimo, ao final do cal se levará a cabo unha negociación sobre o tipo debedor co obxecto de acordar un novo tipo fixo durante outro período pertinente para o cal se previse na FEIN unha TAE ilustrativa.

7. Cando corresponda, a TAE calcularase partindo dos supostos adicionais que figuran no anexo II, epígrafe II, desta lei.

8. A persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa poderá modificar as observacións ou actualizar os supostos utilizados para calcular a TAE que se especifican no anexo II, se a Comisión Europea fai uso da potestade recollida no artigo 17.8 da Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014.

Artigo 9. *Información xeral dos préstamos inmobiliarios.*

Os prestamistas ou, de ser o caso, os intermediarios de crédito vinculados ou os seus representantes designados facilitarán en todo momento, en soporte de papel ou calquera outro soporte duradeiro ou en formato electrónico, información xeral clara e comprensible sobre os contratos de crédito.

Esta información xeral deberá especificar:

- a) a identidade e o enderezo xeográfico de quen emite a información;
- b) os fins para os cales se pode empregar o crédito;

- c) as formas de garantía, cando proceda, incluíndo a posibilidade de que estea situada noutro Estado membro;
- d) a duración posible dos contratos de crédito;
- e) as formas de tipo debedor dispoñible, indicando se este é fixo ou variable ou unha combinación de ambos, cunha breve descrición das características dos tipos fixos e variables, incluídas as súas implicacións para o prestameiro;
- f) cando poidan contratarse créditos en moeda estranxeira, unha indicación desta, explicando as implicacións que ten para o prestameiro a denominación dun crédito en moeda estranxeira;
- g) un exemplo representativo do importe total do crédito, do custo total do crédito para o prestameiro, do importe total debido polo prestameiro e da TAE;
- h) unha indicación doutros posibles custos, non incluídos no custo total do crédito, para o prestameiro que deban pagarse en relación cun contrato de crédito;
- i) a gama das diversas opcións existentes para reembolsar o crédito ao prestamista (incluídos o número, a periodicidade e o importe das cotas de reembolso);
- j) cando proceda, unha declaración clara e concisa de que o incumprimento dos termos e condicións dos contratos de crédito non garante o reembolso do importe total do crédito en virtude do contrato de crédito;
- k) unha descrición das condicións relacionadas directamente co reembolso anticipado;
- l) unha indicación de se é necesario avaliar o ben inmovible e, se procede, de quen é responsable de garantir que se leve a cabo a avaliación, e de se se orixinan custos conexos para o prestameiro;
- m) unha indicación dos servizos accesorios que o prestameiro estea obrigado a contratar para obter o crédito ou para obtelo nas condicións ofrecidas e, se procede, a aclaración de que os servizos accesorios poden contratarse cun provedor distinto do prestamista;
- n) unha advertencia xeral sobre as posibles consecuencias de non cumprir os compromisos asociados ao contrato de crédito;
- ñ) cando proceda, a opción do debedor de poder dar en pagamento o inmovible hipotecado en garantía do préstamo, con carácter liberatorio da totalidade da débeda derivada del;
- o) calquera outra advertencia que estableza a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa.

Artigo 10. *Información precontractual dos préstamos inmobiliarios.*

1. O prestamista e, se procede, o intermediario de crédito ou o seu representante designado ofrecerán ao prestameiro a información personalizada que necesite para comparar os préstamos dispoñibles no mercado, para avaliar as súas implicacións e para tomar unha decisión fundada sobre a conveniencia de subscribir ou non un contrato de préstamo sen demora inxustificada, unha vez que o prestameiro dese a información necesaria sobre as súas necesidades, situación financeira e preferencias, con suficiente antelación, que nunca será inferior a dez días naturais, respecto do momento en que o prestameiro quede vinculado por calquera contrato ou oferta de préstamo.

2. A información personalizada a que se refire este artigo facilitarase mediante a Ficha europea de información normalizada (FEIN) que se recolle no anexo I desta lei.

Artigo 11. *Obrigación de avaliar a solvencia do potencial prestameiro.*

1. Os prestamistas deberán avaliar en profundidade a solvencia do potencial prestameiro, fiador ou garante antes de subscribir un contrato de préstamo. Esta avaliación terá debidamente en conta os factores pertinentes para verificar a capacidade do cliente para cumprir coas obrigacións derivadas do préstamo, entre outros a situación de emprego, os ingresos presentes, os previsibles durante a vida do préstamo, os activos en propiedade, o aforro, os gastos fixos e os compromisos xa asumidos. Así mesmo,

valorarase o nivel previsible de ingresos que se percibirá tras a xubilación, no caso de que se prevexa que unha parte substancial do crédito ou préstamo se continúe reembolsando unha vez finalizada a vida laboral.

2. Para estes efectos, os prestamistas deberán contar con procedementos internos especificamente desenvolvidos para levar a cabo a avaliación de solvencia mencionada no punto anterior. Estes procedementos, cuxo custo en ningún caso poderá repercutirse ao potencial prestameiro, serán revisados periodicamente polos propios prestamistas, que manterán rexistros actualizados de tales revisións. A revisión destes protocolos será supervisada polo Banco de España ou por autoridades competentes, conforme o artigo 43.

3. No suposto de préstamos con garantía real, a avaliación da solvencia non se baseará predominantemente no valor da garantía que exceda o importe do préstamo ou na hipótese de que o valor da dita garantía aumentará, a menos que a finalidade do contrato de préstamo sexa a construción ou renovación de bens inmoables de uso residencial.

4. A incorrecta avaliación da solvencia non outorgará ao prestamista a facultade de resolver, rescindir ou modificar posteriormente o contrato de préstamo, salvo que se demostre que o prestameiro ocultou ou falsificou conscientemente a información.

Tampoco poderán os prestamistas resolver, rescindir ou modificar o contrato de préstamo en detrimento do prestameiro debido a que a información facilitada polo prestameiro antes de subscribirse o dito contrato fose incompleta.

5. O prestamista só porá o préstamo á disposición do prestameiro se o resultado da avaliación da solvencia indica que é probable que as obrigacións derivadas do contrato de préstamo se cumpran segundo o establecido no dito contrato.

6. Cando se denegue a solicitude de préstamo, o prestamista informará por escrito e sen demora o potencial prestameiro e, de ser o caso, o fiador ou avalista do seu respectivo resultado e advertiraos de forma motivada da dita denegación e, se procede, de que a decisión se basea nun tratamento automático de datos. Cando a denegación se basee no resultado dunha consulta dunha base de datos, entregará unha copia do resultado; o prestamista informará tamén o potencial prestameiro do resultado da dita consulta e dos pormenores da base de datos consultada, como son o nome, o responsable, así como do dereito que o asiste de acceder e rectificar, de ser o caso, os datos contidos nela.

7. Os prestamistas reavaliarán a solvencia do prestameiro baseándose nunha información actualizada antes de calquera aumento significativo do importe total tras a subscripción do contrato de préstamo, a menos que o dito préstamo adicional estivese considerado e incluído na avaliación de solvencia inicial.

Artigo 12. *Información relativa á solvencia do potencial prestameiro.*

1. Os prestamistas e intermediarios de crédito e os seus representantes designados especificarán de maneira clara e directa na fase precontractual a información necesaria e as probas, comprobables independentemente, que o potencial prestameiro deberá facilitar, así como o marco temporal en que debe facilitar a información en cuestión. A información solicitada polo prestamista será proporcionada e limitada ao necesario para realizar unha avaliación adecuada da solvencia, cos límites establecidos na normativa de protección de datos.

O prestamista deberá consultar o historial crediticio do cliente acudindo á Central de Información de Riscos do Banco de España, así como a algunha das entidades privadas de información crediticia nos termos e cos requisitos e garantías previstos na lexislación de protección de datos persoais. En caso de que o prestamista conceda o préstamo, poderá comunicar os seguintes datos ás oficinas privadas de información crediticia: importe orixinal, data de inicio, data de vencemento, importes pendentes de pagamento, tipo de préstamo, garantías existentes e valor que estas alcanzan, así como calquera outro que estableza a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa.

2. Os prestamistas e intermediarios de crédito e os seus representantes designados deberán informar os potenciais prestameiros da necesidade de facilitar, no prazo designado para o efecto, a información correcta para responder a solicitude de información

mencionada no punto anterior, e que a dita información sexa suficientemente completa e pertinente para poder levar a cabo unha avaliación adecuada da solvencia.

3. O prestamista, o intermediario de crédito ou o representante designado advertirán o prestameiro que, cando non sexa posible levar a cabo a avaliación da solvencia debido a que o potencial prestameiro optou por non facilitar a información ou a verificación necesaria para levar a cabo a dita avaliación, o préstamo non se poderá conceder.

Artigo 13. *Taxación dos bens inmobles.*

Os inmobles achegados en garantía deberán ser obxecto dunha taxación adecuada antes da subscripción do contrato de préstamo. A taxación realizaraa unha sociedade de taxación, servizo de taxación dunha entidade de crédito regulados pola Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, e/ou un profesional homologado conforme o Real decreto 775/1997, do 30 de maio, e a disposición adicional décima desta lei, independente do prestamista ou do intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de taxación fiables e recoñecidas internacionalmente, de conformidade co establecido pola Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras.

Artigo 14. *Normas de transparencia na comercialización de préstamos inmobiliarios.*

1. O prestamista, intermediario de crédito ou o seu representante designado, de ser o caso, deberá entregar ao prestameiro ou potencial prestameiro, cunha antelación mínima de dez días naturais respecto ao momento da sinatura do contrato, a seguinte documentación:

a) A Ficha europea de información normalizada (FEIN), contida no anexo I desta lei, que terá a consideración de oferta vinculante para a entidade durante o prazo pactado até a sinatura do contrato que, como mínimo, deberá ser de dez días.

b) Unha ficha de advertencias estandarizadas (FiAE) en que se informará o prestameiro ou potencial prestameiro da existencia das cláusulas ou elementos relevantes, que deberá incluír, polo menos, unha referencia, de ser o caso, aos índices oficiais de referencia utilizados para fixar o tipo de xuro aplicable, á existencia de límites mínimos no tipo de xuro aplicable como consecuencia da variación á baixa dos índices ou tipos de xuro a que aquel estea referenciado, á posibilidade de que se produza o vencemento anticipado do préstamo como consecuencia da falta de pagamento e os gastos derivados diso, á distribución dos gastos asociados á concesión do préstamo e que se trata dun préstamo en moeda estranxeira.

c) En caso de tratarse dun préstamo a tipo de xuro variable, dun documento separado cunha referencia especial ás cotas periódicas que deberá satisfacer o prestameiro en diferentes escenarios de evolución dos tipos de xuro.

d) Unha copia do proxecto de contrato, cuxo contido deberá axustarse ao contido dos documentos referidos nas letras anteriores e incluír, de forma desagregada, a totalidade dos gastos asociados á sinatura do contrato.

e) Información clara e veraz dos gastos que corresponden ao prestamista e os que corresponden ao prestameiro. Os seguintes gastos distribuiranse do seguinte modo:

i. Os gastos de taxación do inmovible corresponderán ao prestameiro e os de xestoría ao prestamista.

ii. O prestamista asumirá o custo dos aranceis notariais da escritura de préstamo hipotecario e os das copias asumiraos quen as solicite.

iii. Os gastos de inscrición das garantías no rexistro da propiedade corresponderán ao prestamista.

iv. O pagamento do imposto de transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados realizarase de conformidade co establecido na normativa tributaria aplicable.

Non obstante o disposto nos parágrafos anteriores, se durante o período de duración do préstamo se producen unha ou varias subrogacións de acordo coa Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, o prestamista subrogado deberá ser reintegrado polo prestamista subrogante na parte proporcional do imposto e os gastos que lle corresponderon no momento da constitución do préstamo ao subrogado conforme os puntos anteriores.

Para calcular o importe que corresponde como compensación, aplicaranse as seguintes regras:

i) No caso do imposto pagado pola cota de actos xurídicos documentados, documentos notariais, deberase efectuar a liquidación do imposto que correspondería a unha base imponible integrada pola cantidade total garantida, entendendo por tal a constituída polo importe do préstamo pendente de amortización na data da subrogación e os correspondentes xuros, indemnizacións, penas por incumprimento e outros conceptos análogos que se establecesen. A entidade subrogante deberá reintegrar á subrogada o importe resultante da dita liquidación.

ii) No caso do resto de gastos, deberase ratear a liquidación dos ditos gastos entre a suma do importe do préstamo e os correspondentes xuros, indemnizacións, penas por incumprimento e outros conceptos análogos que se establecesen. A entidade subrogante deberá reintegrar á subrogada a parte da dita suma que corresponda ao préstamo pendente de amortización.

f) Cando o prestamista, intermediario de crédito ou o seu representante, de ser o caso, requira ao prestameiro que subscriba unha póliza de seguro en garantía do cumprimento das obrigacións do contrato de préstamo, así como a subscrición dun seguro de danos respecto do inmovible obxecto de hipoteca e do resto de seguros previstos na normativa do mercado hipotecario, deberá entregar ao prestameiro por escrito as condicións das garantías do seguro que exige.

g) Cando estea previsto que o préstamo se formalice en escritura pública, a advertencia ao prestameiro da obrigación de recibir asesoramento personalizado e gratuíto do notario que elixa o prestameiro para a autorización da escritura pública do contrato de préstamo, sobre o contido e as consecuencias da información contida na documentación que se entrega conforme este punto.

Esta documentación xunto coa manifestación asinada polo prestameiro, en que declare que recibiu a documentación e que lle explicaron o seu contido, deberá remitirse tamén ao notario elixido polo prestameiro para os efectos do disposto no artigo seguinte. A remisión da documentación realizarase por medios telemáticos seguros cuxas especificacións se determinarán regulamentariamente, que deberán cumprir as seguintes exixencias mínimas: o sistema deberá permitir ao notario unha comprobación fidedigna da data en que se incorporaron á aplicación, para a súa posta á disposición do mesmo notario, os citados documentos asinados polo prestameiro; deberá garantir que non se ocasione ningún custo, directo ou indirecto, para o cliente; e deberá quedar organizado de modo que o cliente poida dirixirse a calquera notario da súa libre elección para que este, con carácter previo á sinatura do préstamo, extraia a documentación para preparar e autorizar a acta e a escritura, e será debidamente informado do dereito de elección que ten e pode exercer por este medio.

2. Ademais do disposto no punto anterior, o prestamista subministrará ao prestameiro toda a información que sexa necesaria. En particular, o prestamista responderá as consultas que lle formule o prestameiro acerca do contido, significado e transcendencia práctica dos documentos entregados. As explicacións deberán conter exemplos de aplicación práctica das cláusulas financeiras, en diversos escenarios de conxuntura económica, en especial das relativas a tipos de xuro e, de ser o caso, dos instrumentos de cobertura de riscos financeiros que se vaian subscribir con ocasión do préstamo.

3. Só se poderán repercutir gastos ou percibir comisións por servizos relacionados cos préstamos que fosen solicitados en firme ou aceptados expresamente por un

prestameiro ou prestameiro potencial e sempre que respondan a servizos efectivamente prestados ou gastos efectuados que poidan acreditarse.

4. Se se pactase unha comisión de apertura, esta devindicarase unha soa vez e englobará a totalidade dos gastos de estudo, tramitación ou concesión do préstamo ou outros similares inherentes á actividade do prestamista ocasionada pola concesión do préstamo. No caso de préstamos denominados en divisas, a comisión de apertura incluirá, así mesmo, calquera comisión por cambio de moeda correspondente ao desembolso inicial do préstamo.

5. Sen prexuízo da liberdade contractual, poderán ser aplicados polos prestamistas os índices ou tipos de xuro de referencia que publique o Ministerio de Economía e Empresa por si ou a través do Banco de España, conforme o establecido no artigo 5 da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

6. As empresas prestamistas deberán ter á disposición das persoas prestameiras os formularios das condicións xerais da contratación que utilicen, conforme o establecido no artigo 7.

Artigo 15. *Comprobación do cumprimento do principio de transparencia material.*

1. Sen prexuízo das explicacións adecuadas que o prestamista, o intermediario de crédito ou o seu representante, de ser o caso, deben facilitar ao prestameiro, durante o prazo previsto no artigo 14.1, o prestameiro deberá comparecer ante o notario por el elixido para efectos de obter presencialmente o asesoramento descrito nos seguintes puntos.

2. O notario verificará a documentación acreditativa do cumprimento dos requisitos previstos no artigo 14.1. En caso de que quede acreditado o seu cumprimento, fará constar nunha acta notarial previa á formalización do préstamo hipotecario:

a) O cumprimento dos prazos legalmente previstos de posta á disposición do prestameiro dos documentos descritos no artigo 14.1.

b) As cuestións formuladas polo prestameiro e o asesoramento prestado polo notario.

c) En todo caso, o notario deberá informar individualizadamente, e facelo constar na acta, que prestou asesoramento relativo ás cláusulas específicas recollidas na Ficha europea de información normalizada (FEIN) e na Ficha de advertencias estandarizadas (FiAE), de maneira individualizada e con referencia expresa a cada unha, sen que sexa suficiente unha afirmación xenérica. Igualmente, e en presenza do notario, o prestameiro responderá a un test que terá por obxecto concretar a documentación entregada e a información subministrada.

3. O prestameiro, ou quen o represente para estes efectos, deberá comparecer ante o notario, para que este poida expedir a acta, como máis tarde o día anterior ao da autorización da escritura pública do contrato de préstamo.

4. A obrigaçión de comparecencia e as normas de protección ao prestameiro previstas na presente lei estenderanse a toda persoa física que sexa fiadora ou garante do préstamo.

5. Se non queda acreditado documentalmente o cumprimento en tempo e forma das obrigaçións previstas no artigo 14.1. ou se non se comparece para recibir o asesoramento no prazo sinalado no punto 3, o notario expresará na acta esta circunstancia. Neste caso, non poderá autorizarse a escritura pública de préstamo.

6. Conforme o artigo 17 bis, punto 2.b), da Lei do notariado e o artigo 319 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuizamento civil, o contido da acta presumirase veraz e íntegro, e será proba do asesoramento prestado polo notario e da manifestación de que o prestameiro comprende e acepta o contido dos documentos descritos, para efectos de cumprir co principio de transparencia na súa vertente material.

7. Na escritura pública do préstamo o notario autorizante inserirá unha anotación identificativa da acta a que se refiren os puntos anteriores.

Na dita anotación expresarase o número de protocolo, o notario autorizante e a súa data de autorización, así como a afirmación do notario baixo a súa responsabilidade, de acordo coa acta, de que o prestameiro recibiu en prazo a documentación e o asesoramento previsto neste artigo.

8. A acta onde conste a entrega e o asesoramento imparcial ao prestameiro non xerará ningún custo arancelario.

9. A actuación notarial regulada neste artigo en ningún caso eximirá o prestamista de dar ao prestameiro as oportunas explicacións e aclaracións sobre os efectos e cargas derivados do préstamo, conforme o previsto no artigo 14.2.

Sección 2.^a Normas de conduta

Artigo 16. Requisitos de coñecementos e competencia aplicables ao persoal.

1. O persoal ao servizo do prestamista, intermediario de crédito ou representante designado deberá reunir en todo momento os coñecementos e competencias necesarios e actualizados sobre os produtos que comercializan e, en especial, respecto da elaboración, oferta ou concesión de contratos de préstamo, da actividade de intermediación de crédito e da prestación de servizos de asesoramento, de ser o caso, e da execución dos contratos de préstamo. Esta obrigação tamén será aplicable respecto dos servizos accesorios incluídos nos contratos de préstamo e respecto dos produtos de venda vinculada ou combinada a que se refire o artigo seguinte.

2. A persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa establecerá os requisitos mínimos de coñecementos e competencia exixibles ao persoal de conformidade con este artigo.

3. Os requisitos mínimos de coñecementos e competencia establecidos nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento serán aplicables tamén ao persoal da sucursal do prestamista ou intermediario de crédito inmobiliario rexistrado noutro Estado.

O prestamista ou intermediario de crédito inmobiliario que actúe en réxime de libre prestación de servizos deberá cumprir cos requisitos mínimos de coñecementos e competencia que especificamente determine a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa.

4. Os requisitos sinalados nos puntos anteriores serán igualmente aplicables ás persoas que desenvolvan a actividade prevista no artigo 19.

Artigo 17. Práctica de vendas vinculadas e combinadas.

1. Quedan prohibidas as prácticas de venda vinculada de préstamos, coas excepcións previstas neste artigo.

Non obstante, a autoridade competente, de conformidade co artigo 28, poderá autorizar prácticas de vendas vinculadas concretas cando o prestamista poida demostrar que os produtos vinculados ou as categorías de produtos ofrecidos, en condicións similares entre si, que non se presenten por separado supoñen un claro beneficio para os prestameiros, tendo debidamente en conta a dispoñibilidade e os prezos dos produtos pertinentes ofrecidos no mercado. Para estes efectos, o Banco de España poderá establecer mediante circular criterios para a aplicación homoxénea das prácticas relativas ás vendas vinculadas permitidas.

Para a autorización prevista no parágrafo anterior, a autoridade competente solicitará informe do Banco de España, cando non sexa a autoridade competente, da Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensións ou da Comisión Nacional do Mercado de Valores cando algún dos produtos vinculados afecte o seu ámbito de competencias.

2. En consonancia co previsto no punto anterior, será nulo todo contrato vinculado ao préstamo que, en prexuízo do prestameiro, non cumpra coas exixencias previstas neste artigo. A nulidade das cláusulas do contrato de préstamo que, de ser o caso, afecten produtos vinculados non determinará a nulidade do préstamo.

3. Como excepción á prohibición das prácticas de venda vinculada contida no punto 1, os prestamistas ou intermediarios de crédito inmobiliario poderán exixir ao prestameiro a subscrición dunha póliza de seguro en garantía do cumprimento das obrigacións do contrato de préstamo, así como a subscrición dun seguro de danos respecto do inmovible obxecto de hipoteca e do resto de seguros previstos na normativa do mercado hipotecario. Neste caso, o prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aqueles provedores que ofrezan unhas condicións e un nivel de prestacións equivalentes ao que aquel propuxese, tanto na subscrición inicial como en cada unha das renovacións. O prestamista non poderá cobrar comisión ou gasto ningún pola análise das pólizas alternativas que lle presente o prestameiro.

A aceptación polo prestamista dunha póliza alternativa, distinta da proposta pola súa parte, non poderá supor empeoramento nas condicións de calquera natureza do préstamo.

4. Igualmente, o prestamista poderá vincular o préstamo a que o prestameiro, o seu cónxuxe, parella de feito ou un parente por consanguinidade ou afinidade até o segundo grao de parentesco contrate certos produtos financeiros establecidos por orde da persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa, sempre que sirva de soporte operativo ou de garantía ás operacións dun préstamo e que o debedor e os garantes reciban información precisa e detallada.

5. Nas prácticas vinculadas autorizadas pola autoridade competente, o prestamista informará o prestameiro de maneira expresa e comprensible:

- a) de que se está contratando un produto vinculado,
- b) do beneficio e risco de perdas, especialmente nos produtos de investimento, que supón para o prestameiro a súa contratación,
- c) dos efectos que, de ser o caso, a cancelación anticipada do préstamo ou calquera dos produtos vinculados produciría sobre o custo conxunto do préstamo e o resto dos produtos ou servizos vinculados.

6. Estarán permitidas, cos límites establecidos neste artigo, as vendas combinadas de préstamos.

7. Nas prácticas combinadas, o prestamista realizará a oferta dos produtos de forma combinada e por separado, de modo que o prestameiro poida advertir as diferenzas entre unha oferta e outra. Antes da contratación dun produto combinado, o prestamista informará o prestameiro de maneira expresa e comprensible:

- a) de que se está contratando un produto combinado,
- b) do beneficio e riscos de perda, especialmente nos produtos de investimento, que supón para o prestameiro a súa contratación, incluídos escenarios simulados,
- c) da parte do custo total que corresponde a cada un dos produtos ou servizos,
- d) dos efectos que a non contratación individual ou a cancelación anticipada do préstamo ou calquera dos produtos combinados produciría sobre o custo conxunto do préstamo e o resto dos produtos ou servizos combinados, e
- e) das diferenzas entre a oferta combinada e a oferta dos produtos por separado.

Artigo 18. *Política de remuneración.*

1. Na determinación e aplicación das políticas de remuneración do persoal responsable da avaliación da solvencia e da concesión dos préstamos, os prestamistas inmobiliarios cumprirán os seguintes principios da maneira e na medida adecuadas ao seu formato e organización interna e á natureza, alcance e complexidade das súas actividades:

- a) a política remunerativa, responsabilidade última do órgano de administración, será compatible cunha xestión sa e eficaz do risco, promoverá este tipo de xestión e non ofrecerá incentivos para asumir riscos que excedan o nivel de risco tolerado polo prestamista;
- b) a política remunerativa estará en consonancia coa estratexia empresarial, cos obxectivos, cos valores e cos intereses a longo prazo do prestamista e incorporará

medidas para evitar os conflitos de interese, en particular establecendo que a remuneración non dependa da cantidade ou da proporción de solicitudes aceptadas.

2. A forma en que os prestamistas remuneren o seu persoal e os intermediarios de crédito inmobiliario, e a forma en que estes últimos remuneren o seu persoal e os representantes designados non poderán incumplir a obrigaición contida no artigo 5.1.

3. Os procedementos internos dos prestamistas para a aplicación das políticas de remuneración do persoal responsable da avaliación da solvencia e da concesión dos préstamos incluírán previsións detalladas e específicas que aseguren e mostren que os obxectivos que incidan na retribución ou nos incentivos fixados ao prestamista e ao seu persoal involucrado na avaliación de solvencia e na contratación de préstamos resultan en todo momento compatibles co tempo necesario para realizar unha avaliación adecuada da solvencia e para informar debidamente o prestameiro, nos termos establecidos nesta lei e nas súas disposicións de desenvolvemento. As políticas e os procedementos internos deberán recollese por escrito e pórse á disposición da autoridade competente cando esta os solicite.

4. En particular, estes procedementos establecerán medidas detalladas para evitar que algún dos seguintes factores sexa o de maior ponderación na remuneración: un tipo determinado de contratos de préstamo, de tipos de xuro ou de servizos accesorios.

5. A política e os procedementos a que se refiren os puntos anteriores deberanse aplicar igualmente á remuneración dos prestamistas aos intermediarios e destes aos seus representantes vinculados.

6. As persoas que ofrezan servizos de asesoramento previstos no artigo 19 establecerán e aplicarán políticas e procedementos internos dirixidos a lograr que a estrutura das remuneracións do persoal involucrado non afecte a súa capacidade de actuar en interese do prestameiro e, en particular, non dependa dos obxectivos de venda.

Artigo 19. *Actividade de asesoramento en préstamos inmobiliarios.*

1. Os servizos de asesoramento en préstamos inmobiliarios só poderán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario ou polos representantes designados por calquera dos anteriores.

Non obstante, poderán prestar estes servizos as persoas a que se refire o artigo 26.3, así como as persoas que, sen formaren parte de ningunha das categorías anteriores, presten servizos de asesoramento, sempre que fosen recoñecidas polas autoridades competentes e estean suxeitas á súa supervisión, de conformidade cos requisitos establecidos nesta lei para os intermediarios de crédito inmobiliario.

2. O prestamista ou o intermediario de crédito inmobiliario debe informar previa e expresamente o prestameiro e por escrito, en sentido positivo ou negativo, se se lle están prestando ou se lle poden prestar ao prestameiro servizos de asesoramento con respecto a unha determinada operación.

3. Antes da prestación de servizos de asesoramento ou, se procede, antes da subscripción dun contrato para a prestación de servizos de asesoramento, o prestamista, o intermediario de crédito ou o representante designado facilitarán ao prestameiro a información seguinte:

a) o conxunto de produtos que tomarán en consideración, de modo que o prestameiro poida comprender se a recomendación que se lle fai se basea só na gama de produtos propia do prestamista, do intermediario de crédito ou do seu representante designado, consonte o punto 4, letra b), ou nun conxunto máis amplo de produtos dispoñibles no mercado, consonte o punto 4, letra c);

b) se procede, os gastos que se facturarán ao prestameiro polos servizos de asesoramento ou, se o seu importe non se pode determinar no momento en que se comunica a información, o método empregado para calculalo.

4. Sempre que se presten servizos de asesoramento:

a) os prestamistas, intermediarios de crédito ou representantes designados solicitarán a información que resulte necesaria sobre a situación persoal e financeira do prestameiro, así como sobre as súas preferencias e obxectivos, de modo que poidan recomendar contratos de préstamo adecuados; a análise basearase en información que estea actualizada na data de que se trate e terá en conta hipóteses razoables sobre os riscos existentes para a situación do prestameiro ao longo da vixencia do contrato de préstamo proposto;

b) os prestamistas, intermediarios de crédito vinculados ou representantes designados polos intermediarios de crédito vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito da súa gama de produtos e recomendarán un ou varios contratos de préstamo da dita gama que sexan adecuados ás necesidades, situación financeira e circunstancias persoais do prestameiro;

c) os intermediarios de crédito non vinculados ou os representantes designados polos intermediarios de crédito non vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de préstamo dispoñibles no mercado e recomendarán un ou varios contratos de préstamo dispoñibles no mercado que sexan adecuados ás necesidades, situación financeira e circunstancias persoais do prestameiro;

d) os prestamistas, os intermediarios de crédito ou os representantes designados actuarán no mellor interese do prestameiro, informándose das necesidades e circunstancias do prestameiro e recomendándolle contratos de préstamo adecuados de conformidade co disposto nas letras a), b) e c), e

e) os prestamistas, os intermediarios de crédito ou os representantes designados facilitarán ao prestameiro unha copia en papel ou noutro soporte duradeiro da recomendación que se lle formulou.

5. A prestación dun servizo de asesoramento requirirá a determinación previa contractual do contido, alcance e condicións deste e, en particular, incluírá:

a) A contía da retribución que quen preste o servizo vaia recibir do prestameiro por este concepto. Se o servizo de asesoramento for gratuíto para o prestameiro, deberá sinalarse expresamente.

b) A contía da retribución ou comisión que quen preste o servizo vaia recibir, de ser o caso, directa ou indirectamente do prestamista ou prestamistas a que poidan estenderse as recomendacións que formule.

6. A prestación de servizos de asesoramento requirirá o cumprimento dos requisitos que estableza o Goberno mediante real decreto. En particular, unicamente lles estará permitido o uso dos termos «asesoramento independente» e «asesor independente» a aqueles prestamistas ou intermediarios que cumpran os requisitos que se establezan no dito desenvolvemento regulamentario.

7. O disposto neste artigo enténdese sen prexuízo das obrigacións de información ao prestameiro sinaladas neste capítulo.

Artigo 20. *Préstamos inmobiliarios en moeda estranxeira.*

1. Nos contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moeda estranxeira o prestameiro terá dereito a converter o préstamo a unha moeda alternativa conforme o disposto neste artigo. Esta moeda alternativa será:

a) a moeda en que o prestameiro perciba a maior parte dos ingresos ou teña a maioría dos activos con que debe reembolsar o préstamo, segundo o indicado no momento en que se realizou a avaliación da solvencia máis recente relativa ao contrato de préstamo, ou

b) a moeda do Estado membro en que o prestameiro fose residente na data de subscrición do contrato de préstamo ou sexa residente no momento en que se solicita a conversión.

O prestameiro optará por unha destas dúas alternativas no momento de solicitar o cambio.

O tipo de cambio utilizado na conversión será o tipo de cambio vixente na data en que se solicite a conversión, salvo que contractualmente se estableza outra cousa. Para estes efectos, e salvo que o contrato de préstamo dispoña outra cousa, o tipo de cambio utilizado para a conversión será o publicado polo Banco Central Europeo na data en que se solicite a conversión.

2. Os prestameiros que non teñan a consideración de consumidores poderán pactar co seu prestamista algún sistema de limitación do risco de tipo de cambio a que estean expostos en virtude do contrato de préstamo, en lugar do dereito recoñecido no punto anterior.

3. Os prestamistas informarán periodicamente o prestameiro, nos termos e prazos que se establezan por orde da persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa, do importe debido coa desagregación do incremento que, de ser o caso, se producise e do dereito de conversión nunha moeda alternativa e das condicións para exercer tal conversión. Tamén se informará, de ser o caso, dos mecanismos contractualmente aplicables para limitar o risco de tipo de cambio a que estea exposto o prestameiro.

4. A información a que se refire o punto anterior facilitarase, en todo caso, cando o valor do importe debido polo prestameiro ou das cotas periódicas difira en máis do 20 por cento do importe que correspondería de se ter aplicado o tipo de cambio entre a moeda do contrato de préstamo e o euro vixente na data de subscripción do contrato de préstamo.

5. As disposicións aplicables en virtude do presente artigo poranse en coñecemento do prestameiro a través tanto da Ficha europea de información normalizada (FEIN), contida no anexo I desta lei, como do contrato de préstamo. Se os contratos de préstamo non conteñen disposicións destinadas a limitar o risco de tipo de cambio a que está exposto o prestameiro a unha flutuación do tipo de cambio inferior ao 20 por cento, a FEIN deberá incluír un exemplo ilustrativo dos efectos que tería unha flutuación do tipo de cambio do 20 por cento.

6. O incumprimento de calquera das exixencias e requisitos previstos neste artigo determinará, en favor do prestameiro consumidor, a nulidade das cláusulas multidivisa e permitirá ao prestameiro solicitar a modificación do contrato de modo tal que se considere que o préstamo foi concedido desde o principio na moeda en que este percíbese a parte principal dos seus ingresos.

Artigo 21. *Variacións no tipo de xuro.*

1. O tipo de xuro do préstamo non poderá ser modificado en prexuízo do prestameiro durante a vixencia do contrato, salvo acordo mutuo das partes formalizado por escrito.

De existir acordo, a variación do custo do préstamo deberase axustar, á alza ou á baixa, á dun índice de referencia obxectivo, sen prexuízo do establecido no artigo 85.3 do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro.

2. En caso de que o contrato de préstamo teña un tipo de xuro variable, os prestamistas poderán utilizar como índice ou tipo de referencia obxectivo para calcular o tipo aplicable aqueles que cumpran as seguintes condicións:

a) Ser claro, accesible, obxectivo e verificable polas partes no contrato de préstamo e polas autoridades competentes.

b) Calcularse a custo de mercado e non ser susceptible de influencia polo propio prestamista ou en virtude de acordos con outros prestamistas ou prácticas conscientemente paralelas.

c) Que os datos que sirvan de base ao índice ou tipo sexan agregados de acordo cun procedemento matemático obxectivo.

3. Nas operacións con tipo de xuro variable non se poderá fixar un límite á baixa do tipo de xuro.

4. O xuro remuneratorio nas ditas operacións non poderá ser negativo.

Sección 3.ª Forma, execución e resolución

Artigo 22. Forma e contido dos contratos.

1. Os contratos de préstamo regulados nesta lei formalizaranse en papel ou noutro soporte duradeiro. En caso de que estean garantidos con hipoteca constituída sobre un inmovible de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública e poderán adoptar o formato electrónico conforme a lexislación notarial. Neles faranse constar, ademais dos elementos esenciais do contrato, os datos e os elementos que determine o Goberno mediante real decreto.

2. Na contratación de préstamos regulados por esta lei, o notario non autorizará a escritura pública se non se outorgou a acta prevista no artigo 15.3. Os rexistradores da propiedade, mercantís e de bens mobles non inscribirán ningunha escritura que se refira a préstamos regulados por esta lei en que non conste a anotación da acta conforme o artigo 15.7.

Artigo 23. Reembolso anticipado.

1. O prestameiro poderá, en calquera momento anterior á expiración do termo pactado, reembolsar de forma anticipada total ou parcialmente a cantidade debida. As partes poderán convir un prazo de comunicación previa que non poderá exceder un mes.

2. Cando o prestameiro manifestase a súa vontade de reembolsar anticipadamente a totalidade ou parte do préstamo, o prestamista facilitaralle, no prazo máximo de tres días hábiles, en papel ou noutro soporte duradeiro a información necesaria para avaliar esta opción. Na dita información cuantificaranse, polo menos, as consecuencias que ten para o prestameiro a liquidación total ou parcial das súas obrigacións antes da terminación do contrato de préstamo e expóranse con claridade as hipóteses que se tomaron en consideración para a súa elaboración. Tales hipóteses deberán ser razoables e xustificables.

3. O prestameiro terá dereito a unha redución do custo total do préstamo que comprenderá os xuros e os custos correspondentes ao prazo que quedase por transcorrer até o momento da súa extinción. En particular, extinguirase o contrato de seguro accesorio ao de préstamo de que sexa beneficiario o prestamista, salvo que o prestameiro comunique expresamente á compañía aseguradora o seu desexo de que o contrato de seguro manteña a súa vixencia e designe para iso un novo beneficiario. O prestameiro terá dereito ao extorno da parte de prima non consumida por parte de quen a percibiu. Informarase destes dereitos na documentación precontractual e contractual do préstamo inmobiliario e do contrato de seguro. Entenderase por seguro accesorio aquel que fose ofrecido polo prestamista ao prestameiro xunto co contrato de préstamo coa finalidade de cubrir os riscos que puideren afectar a súa capacidade de reembolso deste.

4. O prestamista non poderá cobrar compensación ou comisión por reembolso ou amortización anticipada total ou parcial nos préstamos en supostos distintos dos previstos nos tres puntos seguintes.

5. Nos contratos de préstamo a tipo de xuro variable, ou naqueles tramos variables de calquera outro préstamo, as partes poderán establecer contractualmente unha compensación ou comisión a favor do prestamista para algún dos dous seguintes supostos, que serán excluíntes entre si:

a) en caso de reembolso ou amortización anticipada total ou parcial do préstamo durante os 5 primeiros anos de vixencia do contrato de préstamo, poderase establecer unha compensación ou comisión a favor do prestamista que non poderá exceder o importe da perda financeira que puiden sufrir o prestamista, de conformidade coa forma de cálculo prevista no punto 8 deste artigo, co límite do 0,15 por cento do capital reembolsado anticipadamente; ou

b) en caso de reembolso ou amortización anticipada total ou parcial do préstamo durante os 3 primeiros anos de vixencia do contrato de préstamo, poderase establecer unha compensación ou comisión a favor do prestamista que non poderá exceder o importe da perda financeira que puider sufrir o prestamista, de conformidade coa forma de cálculo prevista no punto 8 deste artigo, co límite do 0,25 por cento do capital reembolsado anticipadamente.

6. En caso de novación do tipo de xuro aplicable ou de subrogación dun terceiro nos dereitos do acredor, sempre que en ambos os casos supoña a aplicación durante o resto de vixencia do contrato dun tipo de xuro fixo en substitución doutro variable, a compensación ou comisión por reembolso ou amortización anticipada non poderá superar a perda financeira que puider sufrir o prestamista, co límite do 0,15 por cento do capital reembolsado anticipadamente, durante os 3 primeiros anos de vixencia do contrato de préstamo.

Transcorridos os 3 primeiros anos de vixencia do contrato de préstamo, o prestamista non poderá exixir compensación ou comisión ningunha en caso de novación do tipo de xuro aplicable ou de subrogación de acredor en que se pacte a aplicación, en diante e para o resto da vida do préstamo, dun tipo de xuro fixo.

7. Nos contratos de préstamo a tipo de xuro fixo ou naqueles tramos fixos de calquera outro préstamo, poderá establecerse contractualmente unha compensación ou comisión a favor do prestamista, que terá os seguintes límites:

a) en caso de reembolso ou amortización anticipada total ou parcial do préstamo durante os 10 primeiros anos de vixencia do contrato de préstamo ou desde o día que resulta aplicable o tipo fixo, poderase establecer unha compensación ou comisión a favor do prestamista que non poderá exceder o importe da perda financeira que puider sufrir o prestamista, de conformidade coa forma de cálculo prevista no punto seguinte, co límite do 2 por cento do capital reembolsado anticipadamente; e

b) en caso de reembolso ou amortización anticipada total ou parcial do préstamo desde a fin do período sinalado na letra a) até o final da vida do préstamo, poderase establecer unha compensación ou comisión a favor do prestamista que non poderá exceder o importe da perda financeira que puider sufrir o prestamista, de conformidade coa forma de cálculo prevista no punto seguinte, co límite do 1,5 por cento do capital reembolsado anticipadamente.

8. A perda financeira sufrida polo prestamista a que se alude nos puntos 5, 6 e 7 anteriores calcularase, proporcionalmente ao capital reembolsado, por diferenza negativa entre o capital pendente no momento do reembolso anticipado e o valor presente de mercado do préstamo.

O valor presente de mercado do préstamo calcularase como a suma do valor actual das cotas pendentes de pagamento até a seguinte revisión do tipo de xuro e do valor actual do capital pendente que quedaría no momento da revisión de non se producir a cancelación anticipada. O tipo de xuro de actualización será o de mercado aplicable ao prazo restante até a seguinte revisión. O contrato de préstamo especificará o índice ou tipo de xuro de referencia que se empregará para calcular o valor de mercado de entre os que determine a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa.

Artigo 24. *Vencemento anticipado.*

1. Nos contratos de préstamo cuxo prestameiro, fiador ou garante sexa unha persoa física e que estean garantidos mediante hipoteca ou por outra garantía real sobre bens inmoables de uso residencial ou cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmoables construídos ou por construír para uso residencial, o prestameiro perderá o dereito ao prazo e producirase o vencemento anticipado do contrato se concorren conxuntamente os seguintes requisitos:

a) Que o prestameiro se encontre en mora no pagamento dunha parte do capital do préstamo ou dos xuros.

b) Que a contía das cotas vencidas e non satisfeitas equivallan, polo menos:

i. Ao tres por cento da contía do capital concedido, se a mora se produce dentro da primeira metade da duración do préstamo. Considerarase cumprido este requisito cando as cotas vencidas e non satisfeitas equivallan ao impagamento de doce prazos mensuais ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obrigaición por un prazo ao menos equivalente a doce meses.

ii. Ao sete por cento da contía do capital concedido, se a mora se produce dentro da segunda metade da duración do préstamo. Considerarase cumprido este requisito cando as cotas vencidas e non satisfeitas equivallan ao impagamento de quince prazos mensuais ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obrigaición por un prazo ao menos equivalente a quince meses.

c) Que o prestamista requirise o pagamento ao prestameiro concedéndolle un prazo de ao menos un mes para o seu cumprimento e advertíndoo de que, de non ser atendido, reclamará o reembolso total debido do préstamo.

2. As regras contidas neste artigo non admitirán pacto en contrario.

Artigo 25. *Xuros de demora.*

1. No caso de préstamo ou crédito concluído por unha persoa física que estea garantido mediante hipoteca sobre bens inmoables para uso residencial, o xuro de demora será o xuro remuneratorio máis tres puntos porcentuais ao longo do período en que aquel resulte exixible. O xuro de demora só se poderá devindicar sobre o principal vencido e pendente de pagamento e non poderán ser capitalizados en ningún caso, salvo no suposto previsto no artigo 579.2.a) da Lei de axuizamento civil.

2. As regras relativas ao xuro de demora contidas neste artigo non admitirán pacto en contrario.

CAPÍTULO III

Réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes designados e dos prestamistas inmobiliarios

Sección 1.ª Principios xerais

Artigo 26. *Réxime xurídico.*

1. O réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes designados e dos prestamistas inmobiliarios será o determinado polas seguintes normas:

a) Esta lei e as disposicións que a desenvolvan.

b) As disposicións que, de ser o caso, poidan aprobar as comunidades autónomas no exercicio das competencias que teñan atribuídas na materia, que deberán respectar en todo caso as previsións establecidas nas normas a que se refire a letra anterior.

c) Con carácter supletorio, e para o suposto de que o prestameiro sexa consumidor, a Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a subscripción de contratos de préstamo ou crédito.

2. As seccións 2.ª, 3.ª e 4.ª deste capítulo non se aplicarán ás entidades de crédito, ás sucursais en España de entidades de crédito estranxeiras ou que operen en réxime de libre prestación de servizos, aos establecementos financeiros de crédito nin ás entidades

de pagamento ou de diñeiro electrónico híbridas a que se refire o artigo 11 da Lei 5/2015, do 27 de abril, de fomento do financiamento empresarial.

3. Os artigos 27 a 32 non serán de aplicación ás persoas que realicen as actividades de intermediación de crédito previstas no artigo 4.5), sempre que esas actividades se exerzan de forma accesoria no marco dunha actividade profesional regulada por disposicións legais ou regulamentarias que non exclúan a prestación de tales actividades ou servizos, e sempre que a actividade de intermediación de crédito, sen constituír a súa actividade principal, estea intimamente relacionada coa prestación do contrato principal suscrito entre o profesional e o prestameiro.

Sección 2.^a Intermediarios de crédito inmobiliario

Artigo 27. Rexistro.

1. Os intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos nun dos rexistros sinalados nesta lei para poder desenvolver, total ou parcialmente, de forma válida as actividades de intermediación crediticia a que se refire o artigo 4.5) ou para prestar servizos de asesoramento.

2. Os intermediarios de crédito inmobiliario autorizados nun Estado membro da Unión Europea que actúen a través de sucursal ou en réxime de libre prestación de servizos serán inscritos polo Banco de España no rexistro a que se refire o artigo 28.2.b), para efectos meramente informativos, unha vez que sexa comunicada por parte da autoridade competente de orixe a vontade do intermediario de prestar a súa actividade en España.

Artigo 28. Xestión do rexistro.

1. A xestión do rexistro será asumida polo Banco de España ou polo órgano competente de cada Comunidade Autónoma, atendendo ao ámbito xeográfico de actuación do intermediario de crédito inmobiliario.

2. Corresponderá ao Banco de España a xestión da inscrición:

a) dos intermediarios de crédito inmobiliario que operen ou vaian operar con prestameiros con domicilios situados en todo o Estado ou no ámbito territorial de máis dunha comunidade autónoma, sempre que teña a sede da súa administración central en España, con independencia de que, adicionalmente, operen ou vaian operar a través de sucursal ou en réxime de libre prestación de servizos noutros Estados, e

b) dos intermediarios de crédito inmobiliario que vaian operar en España a través de sucursal ou en réxime de libre prestación de servizos, calquera que sexa o ámbito xeográfico en que vaian desenvolver a súa actividade.

3. A xestión da inscrición dos intermediarios de crédito inmobiliario que operen ou vaian operar exclusivamente con prestameiros domiciliados dentro do ámbito territorial dunha única comunidade autónoma, con independencia de que, adicionalmente, desenvolvan ou pretendan desenvolver as súas actividades a través de sucursal ou en réxime de libre prestación de servizos noutros Estados, corresponderá ao órgano competente da dita comunidade autónoma, sempre que a sede da súa administración central estea localizada nela.

4. Todo intermediario de crédito inmobiliario que sexa persoa xurídica deberá ter a súa administración central no seu domicilio social. En caso de non ser unha persoa xurídica, ou se sendo unha persoa xurídica non ten o seu domicilio social en España, deberá ter a súa administración central no Estado membro en que exerza de feito as súas actividades principais.

5. O Banco de España será o punto único de contacto para efectos de facilitar e axilizar a cooperación e o intercambio de información con outros Estados.

Artigo 29. *Requisitos para a inscrición.*

1. A inscrición no correspondente rexistro requirirá a verificación previa do cumprimento dos requisitos para poder operar sinalados na presente lei e nas súas normas de desenvolvemento por parte da autoridade competente para a súa xestión.

2. En particular, a autoridade competente verificará que os intermediarios de crédito inmobiliario:

- a) contén coa garantía sinalada no artigo 36;
- b) contén cos procedementos escritos, así como coa capacidade técnica e operativa para o adecuado cumprimento dos requisitos de información a que se refire o artigo 35; dispoñan de medios internos adecuados para resolver as reclamacións dos seus prestameiros, conforme o previsto na disposición adicional primeira e na disposición transitoria quinta;
- c) designasen un representante ante o Servizo Executivo da Comisión de Prevención do Branqueo de Capitais e Infraccións Monetarias, conforme o previsto no artigo 35.1 do Regulamento de prevención do branqueo de capitais e do financiamento do terrorismo, aprobado polo Real decreto 304/2014, do 5 de maio, cando se cumpran os requisitos establecidos no artigo 31.1 da dita norma;
- d) dispoñan dun plan de formación nos coñecementos e competencias a que se refire o artigo 16 e as súas normas de desenvolvemento.

3. Ademais, a autoridade competente verificará respecto das persoas físicas establecidas como intermediarios de crédito inmobiliario ou dos administradores dun intermediario de crédito inmobiliario con forma de persoa xurídica que:

- a) dispoñan do nivel de coñecementos e competencia establecidos no artigo 16;
- b) posúan recoñecida honorabilidade comercial e profesional;
- c) carezan de antecedentes penais por ter cometido delitos graves, xa sexa contra a propiedade, o patrimonio e a orde socioeconómica, de falsidade ou calquera outro cometido con ocasión do exercicio de actividades financeiras;
- d) non fosen declarados en concurso con anterioridade, salvo que fosen rehabilitados.

Igualmente, a autoridade competente verificará que se cumpra o resto dos requirimentos que o Goberno poida establecer mediante real decreto.

4. Os criterios establecidos de conformidade co artigo 16 para determinar se o persoal dos intermediarios de crédito inmobiliario cumpre os requisitos de coñecementos e competencia serán publicados polos correspondentes rexistros a que se refire o artigo 27.

Artigo 30. *Procedemento de inscrición.*

1. O procedemento para inscrición no Rexistro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario será o seguinte:

- a) O prazo para resolver será de tres meses desde a recepción da solicitude no rexistro do órgano competente.
- b) A solicitude entenderase desestimada por silencio administrativo se, transcorrido ese prazo máximo, non se notificou resolución expresa.
- c) A decisión sobre a procedencia ou improcedencia da inscrición deberá motivarse.
- d) Durante a tramitación do procedemento poderanse emendar as deficiencias detectadas na solicitude de inscrición e requirirse canta información adicional se considere necesaria para comprobar o cumprimento dos requisitos exixibles para ser inscrito.

2. O prazo máximo para resolver poderase suspender até a obtención da dita información, nos termos previstos no artigo 22 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

3. No caso de inscrición de intermediarios de crédito vinculados a un só prestamista, corresponderá ao dito prestamista a solicitude de recoñecemento e inscrición do intermediario de que se trate no rexistro correspondente.

Artigo 31. *Información e publicidade do rexistro.*

1. Os rexistros de intermediarios de crédito inmobiliario deberán conter, ao menos, a información seguinte:

- a) os nomes dos titulares e administradores, dos seus representantes designados, así como dos administradores das sucursais radicadas en España e dos intermediarios de crédito inmobiliario operantes en réxime de libre prestación de servizos en España,
- b) o Estado ou Estados membros en que o intermediario de crédito inmobiliario realice actividades en réxime de libre establecemento ou de libre prestación de servizos,
- c) a indicación de se o intermediario de crédito inmobiliario está vinculado ou non cun único prestamista e, se así for, a identificación deste, e
- d) os datos identificativos da entidade coa cal se contratou a garantía prevista no artigo 36.

2. O rexistro será público, gratuíto para os cidadáns, garantirá o acceso pleno de forma fácil e rápida e estará dispoñible en liña. As autoridades competentes para a súa xestión establecerán os medios necesarios para asegurar estes principios e para manter actualizada de forma permanente toda a información incluída.

O Banco de España informará, así mesmo, sobre os órganos competentes para o rexistro e supervisión dos intermediarios de crédito inmobiliario en cada comunidade autónoma e Estado membro da Unión Europea.

3. Co obxecto de asegurar a coherencia, calidade e unidade da información que se subministrará ao prestameiro e a outros Estados membros, o Banco de España poderá establecer mediante circular os requisitos técnicos mínimos respecto ao contido e formato da información que debe reflectir o rexistro e a información introducida pola autoridade que, conforme o artigo 28, asuma a súa xestión.

4. O Banco de España creará un punto único de información que permita o acceso público fácil e rápido e que agregará a información do conxunto de rexistros. Para estes efectos, as autoridades competentes das comunidades autónomas encargadas da xestión do rexistro no seu territorio deberán comunicar e actualizar os actos de rexistro, variación de datos e cancelación ao Banco de España polos medios e coa periodicidade que estableza o Banco de España mediante circular.

Artigo 32. *Revogación da inscrición no rexistro.*

1. A autoridade competente para a xestión do rexistro consonte o artigo 28 poderá revogar o recoñecemento para operar como intermediario de crédito inmobiliario no correspondente rexistro, se este ou, de ser o caso, o prestamista para o cal traballe en exclusiva:

- a) renuncia expresamente a el ou non levou a cabo actividades ou prestou ningún dos servizos recollidos no artigo 4.5), durante os seis meses inmediatamente anteriores ao inicio do expediente de revogación,
- b) obtivo o recoñecemento por medio de declaracións falsas ou enganosas ou por calquera outro medio irregular,
- c) deixa de cumprir sobrevidamente os requisitos requiridos para a inscrición no correspondente rexistro, ou
- d) se impón mediante resolución sancionadora firme.

2. Logo de audiencia ao interesado, a resolución que revogue o recoñecemento para operar como intermediario de crédito inmobiliario, da cal se deixará constancia no rexistro, determinará a cancelación automática da inscrición.

No suposto recollido na letra a) do punto anterior poderase prescindir do trámite de audiencia cando non figuren outros interesados nin sexan tidos en conta outros feitos ou alegacións que os aducidos polo interesado.

3. O Banco de España notificará a revogación da inscrición, de ser o caso, ás autoridades competentes do Estado ou Estados membros de acollida por calquera medio que resulte adecuado. Esta comunicación deberase realizar de forma inmediata á revogación ou no prazo máis breve posible, que non será superior a catorce días. Se a autoridade competente é a autonómica, deberá comunicar a revogación ao Banco de España de forma inmediata, sen que o prazo da comunicación poida superar os 10 días.

Artigo 33. Supervisión dos intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Corresponderá a supervisión dos intermediarios de crédito inmobiliario ao Banco de España ou ao órgano competente da Comunidade Autónoma, conforme o previsto para o rexistro no artigo 28. Ademais, corresponderá ao Banco de España a supervisión dos intermediarios de crédito inmobiliario que actúen en España a través de sucursal ou en réxime de libre prestación de servizos, conforme o previsto no artigo 34.

2. A autoridade competente asegurarse de que os intermediarios de crédito inmobiliario e os seus representantes designados consten no rexistro e cumpran permanentemente as obrigacións establecidas nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento.

3. As actividades dos intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un único prestamista inmobiliario serán vixiadas por este, co fin de asegurar que cumpren as disposicións da presente lei e as súas normas de desenvolvemento, sen prexuízo das facultades de supervisión da autoridade competente. En particular, o prestamista será igualmente responsable de vixiar o cumprimento dos requisitos de coñecementos e competencia do intermediario de crédito inmobiliario vinculado e do seu persoal.

O prestamista responderá fronte ás autoridades competentes de toda acción ou omisión do intermediario de crédito inmobiliario vinculado que actúe en nome do prestamista respecto das obrigacións sinaladas na presente lei. Se se trata dun intermediario de crédito non vinculado, o prestamista e o intermediario responderán solidariamente e, de ser o caso, o prestamista poderá repetir contra o intermediario.

Artigo 34. Supervisión da actuación a través de sucursais e en réxime de libre prestación de servizos dos intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Se o Banco de España comproba que unha sucursal dun intermediario de crédito inmobiliario ou dun intermediario de crédito inmobiliario en réxime de libre prestación de servizos establecido en España non cumpre a normativa aplicable en materia de normas de conduta na concesión de préstamos ao prestameiro, obrigación de información gratuíta aos prestameiros ou prestameiros potenciais, requisitos de coñecemento e competencia aplicables ao persoal, publicidade e comercialización, información xeral e precontractual, información en relación cos intermediarios de crédito inmobiliario e cos representantes designados, explicacións adecuadas, cálculo da TAE, revelación e verificación da información relativa ao prestameiro, servizos de asesoramento e mecanismos de resolución extraxudicial de litixios, exixiralle que poña fin á súa situación irregular.

Se o intermediario de crédito inmobiliario non realiza as actuacións oportunas, o Banco de España poderá adoptar as medidas previstas nos títulos III e IV da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito, para que o intermediario de crédito poña fin á súa situación irregular e informará as autoridades supervisoras competentes do Estado membro de orixe das medidas adoptadas.

2. Se, malia as medidas adoptadas polo Banco de España, o intermediario de crédito inmobiliario continúa infrinxindo as medidas a que se refire o punto anterior, o Banco de España poderá, tras informar as autoridades supervisoras competentes do Estado membro de orixe, tomar as medidas oportunas co fin de evitar novas irregularidades ou sancionalas e, na medida en que sexa necesario, prohibir ao intermediario de crédito inmobiliario

efectuar novas operacións en España. Informarase a Comisión Europea sen demora acerca destas medidas.

Se a autoridade competente do Estado membro de orixe está en desacordo coas medidas adoptadas polo Banco de España, poderá remitir o asunto á Autoridade Bancaria Europea (en diante, ABE) e solicitar a súa asistencia, de conformidade co artigo 19 do Regulamento (UE) n.º 1093/2010 do Parlamento Europeo e do Consello, do 24 de novembro de 2010, polo que se crea unha Autoridade Europea de Supervisión (ABE), se modifica a Decisión n.º 716/2009/CE e se derroga a Decisión 2009/78/CE da Comisión. En tal caso, a ABE poderá actuar consonte as facultades que lle confire o dito artigo.

3. O Banco de España poderá examinar as disposicións adoptadas pola sucursal e pedir as modificacións estritamente necesarias para cumprir as súas obrigacións consonte o punto 1 e para permitir que as autoridades competentes do Estado membro de orixe poidan impor o cumprimento das obrigacións establecidas en relación coas normas de conduta na concesión de préstamos ao prestameiro ou prestameiro potencial, e nas medidas adoptadas de conformidade cos ditos artigos respecto aos servizos prestados pola sucursal.

4. Cando o Banco de España teña motivos claros e demostrables para determinar que un intermediario de crédito inmobiliario que opera en réxime de libre prestación de servizos infrinxe as obrigacións derivadas da presente lei e a súa normativa de desenvolvemento, ou que un intermediario de crédito inmobiliario que posúe unha sucursal en España infrinxe as obrigacións derivadas de disposicións distintas das indicadas no punto 1 adoptadas en virtude da presente lei, comunicará os feitos á autoridade competente do Estado membro de orixe, que tomará as medidas oportunas.

Se a autoridade competente do Estado membro de orixe non adopta ningunha medida no prazo dun mes a partir da comunicación de tales feitos ou se, malia as medidas adoptadas por aquela, un intermediario de crédito inmobiliario persiste nunha actuación claramente prexudicial para os intereses dos prestameiros ou o funcionamento correcto dos mercados, o Banco de España:

a) Tras informar a autoridade competente do Estado membro de orixe, adoptará cantas medidas resulten necesarias para protexer os prestameiros e preservar o bo funcionamento dos mercados, tales como impedir que o intermediario de crédito inmobiliario infractor inicie novas operacións no seu territorio. A Comisión e a ABE serán informadas sen demora acerca destas medidas.

b) Poderá remitir o asunto á ABE e solicitar a súa asistencia de conformidade co artigo 19 do Regulamento (UE) n.º 1093/2010. En tal caso, a ABE poderá actuar consonte os poderes que lle confire o dito artigo.

5. Cando un intermediario de crédito inmobiliario recoñecido noutro Estado membro establece unha sucursal en España, a autoridade competente do Estado membro de orixe poderá, no exercicio das súas responsabilidades e tras informar as autoridades supervisoras competentes do Estado membro de acollida, realizar inspeccións *in situ* desa sucursal.

6. O Banco de España actuará de forma análoga cando se trate dun intermediario de crédito inmobiliario dun país non membro da Unión Europea que actúe en España a través dunha sucursal ou en réxime de libre prestación de servizos. En tal caso, non será necesario que se informe das medidas adoptadas á Comisión e á ABE.

Artigo 35. *Requisitos de información dos intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Con antelación suficiente á prestación de calquera das actividades propias da intermediación de crédito inmobiliario definidas no artigo 4.5), o intermediario de crédito ou o representante designado facilitarán ao prestameiro, como mínimo, a información seguinte en papel ou en calquera outro soporte duradeiro:

a) A identidade e o domicilio do intermediario de crédito inmobiliario.

b) O rexistro en que estea inscrito, o número de rexistro e os medios para comprobar esa inscrición.

c) Se o intermediario de crédito inmobiliario está vinculado a un ou máis prestamistas ou traballa exclusivamente para eles, caso en que indicará os nomes dos prestamistas en nome dos cales actúa.

d) Se o intermediario de crédito inmobiliario ofrece ou non servizos de asesoramento e se estes son independentes.

e) A remuneración que, de ser o caso, o prestameiro deba aboar ao intermediario de crédito inmobiliario polos seus servizos ou, cando iso non sexa posible, o método para calcular a dita remuneración.

f) Os procedementos á disposición dos prestameiros ou outros interesados para realizar reclamacións extraxudiciais contra os intermediarios de crédito inmobiliario e, de ser o caso, as vías de acceso aos ditos procedementos.

g) Se procede, a existencia e, cando se coñeza, o importe das comisións ou doutros incentivos que o prestamista ou un terceiro deben aboar ao intermediario de crédito inmobiliario polos seus servizos en relación co contrato de préstamo. Se o importe non se coñece no momento de facilitarse a información, o intermediario de crédito inmobiliario informará o prestameiro de que o importe real será revelado posteriormente na ficha de información personalizada.

h) Cando o intermediario de crédito cobre unha remuneración ao prestameiro e reciba adicionalmente unha comisión do prestamista ou dun terceiro, deberá informar o prestameiro se a remuneración se deducirá ou non, total ou parcialmente, da comisión.

2. Os intermediarios de crédito inmobiliario que non estean vinculados pero reciban comisións dun ou máis prestamistas informarán o prestameiro do dereito deste a exixir información sobre os diferentes tipos e contías de comisión que aboan os distintos prestamistas que proporcionan os contratos de crédito que se ofrecen ao prestameiro.

3. A remuneración que, de ser o caso, o prestameiro deba aboar ao intermediario de crédito inmobiliario polos seus servizos será comunicada ao prestamista por aquel para a súa inclusión no cálculo da TAE.

4. Os intermediarios de crédito inmobiliario deben asegurarse de que os seus representantes designados, cando se poñan en contacto co prestameiro ou antes de iniciar negociacións con el, lle comuniquen, ademais da información prevista no presente artigo, a calidade en que actúan e o intermediario de crédito inmobiliario a que representan.

5. Os intermediarios de crédito inmobiliario ou representantes designados deben presentar fielmente ao prestamista correspondente a información necesaria obtida a través do prestameiro, co fin de que poida realizarse a avaliación da solvencia, sen prexuízo do previsto na lexislación de protección de datos persoais.

Artigo 36. *Requisitos de garantía dos intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Os intermediarios de crédito inmobiliario deberán dispoñer dun seguro de responsabilidade civil profesional ou aval bancario para facer fronte ás responsabilidades que puideren xurdir por negligencia profesional no ámbito territorial en que ofrezan os seus servizos. Ese seguro deberá cubrir, entre outras cuestións, as responsabilidades derivadas do incumprimento dos deberes de información aos prestameiros. As excepcións que poidan corresponder ao asegurador contra o intermediario de crédito asegurado en ningún caso serán aplicables ao prestameiro. Non obstante, no caso dos intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, o seguro ou aval bancario pode ser achegado por un prestamista en cuxo nome o intermediario de crédito estea facultado para actuar.

2. O Goberno establecerá mediante real decreto o importe mínimo e as condicións que debe cumprir o seguro de responsabilidade civil profesional ou aval bancario.

Artigo 37. Actividade transfronteiriza dos intermediarios de crédito inmobiliario.

1. O recoñecemento dun intermediario de crédito inmobiliario pola autoridade competente do seu Estado membro de orixe será válido para a realización das actividades e a provisión dos servizos previstos no recoñecemento, sempre e cando as actividades que o intermediario de crédito inmobiliario se propoña realizar estean amparadas polo recoñecemento, logo de inscrición no rexistro previsto no artigo 28.

Non obstante, os intermediarios de crédito inmobiliario non estarán autorizados a prestar os seus servizos en relación con contratos de préstamo ofrecidos por entidades non crediticias a prestameiros nun Estado membro en que tales entidades non estean autorizadas a exercer as súas actividades.

2. Todo intermediario de crédito inmobiliario rexistrado no Banco de España que se propoña exercer a súa actividade por vez primeira noutro ou noutros Estados en réxime de libre prestación de servizos ou que se propoña establecer unha sucursal informará diso o Banco de España conforme os modelos ou formularios que este estableza.

No prazo dun mes a partir do momento de ter sido informado, o Banco de España notificará ás autoridades competentes do Estado ou Estados membros de acollida, de ser o caso, a intención do intermediario de crédito e informará ao mesmo tempo o intermediario interesado da dita notificación. O Banco de España notificará ás autoridades competentes do Estado ou Estados membros de acollida de que se trate o prestamista ou prestamistas a que estea vinculado o intermediario de crédito e comunicaralles se o prestamista asume ou non a responsabilidade plena e incondicional das actividades do intermediario de crédito.

O intermediario de crédito poderá iniciar a súa actividade un mes despois da data en que o Banco de España o informase da notificación mencionada no parágrafo anterior.

Sección 3.^a Representantes designados dos intermediarios de crédito inmobiliario

Artigo 38. Responsabilidades dos intermediarios de crédito inmobiliario respecto dos representantes designados.

1. Os intermediarios de crédito inmobiliario garantirán que os representantes designados cumpran, como mínimo, os requisitos enunciados nos artigos 29.3 e 36. Non obstante, o seguro de responsabilidade civil profesional ou aval bancario poderao achegar o intermediario de crédito inmobiliario en cuxo nome estea facultado para actuar o representante designado.

2. Sen prexuízo da supervisión dos representantes designados pola autoridade competente, os intermediarios de crédito inmobiliario vixiarán as actividades dos seus representantes designados a fin de garantir o pleno cumprimento da normativa vixente. En particular, os intermediarios de crédito inmobiliario serán responsables fronte ás autoridades competentes e fronte aos prestameiros de supervisar o cumprimento dos requisitos de coñecementos e competencia dos representantes designados e do persoal destes últimos.

3. Se o representante designado o foi por un intermediario de crédito inmobiliario vinculado a un único prestamista, este último responderá de toda acción ou omisión do representante designado realizada en nome do intermediario de crédito inmobiliario vinculado nos ámbitos regulados pola presente lei.

Nos demais casos, a responsabilidade descrita no parágrafo anterior será asumida polo intermediario de crédito inmobiliario.

Artigo 39. Obrigacións de comunicación e rexistro dos representantes designados.

Os intermediarios de crédito inmobiliario comunicarán ao rexistro correspondente, conforme o previsto no artigo 28, os seus representantes designados e os seus establecementos, coa finalidade de seren inscritos en tal rexistro.

Artigo 40. *Actividade transfronteiriza dos representantes designados.*

Os representantes designados dos intermediarios de crédito inmobiliario poderán realizar algunha das actividades de intermediación de crédito definidas no artigo 4.5) unicamente nos Estados membros en que o intermediario de crédito inmobiliario do cal son representantes teña recoñecemento para exercer as súas actividades.

Artigo 41. *Supervisión de representantes designados.*

As normas de supervisión previstas nos artigos 33 e 34 serán aplicables aos representantes designados dos intermediarios de crédito inmobiliario.

Sección 4.^a Prestamistas inmobiliarios

Artigo 42. *Rexistro.*

1. A actividade de concesión ou xestión dos préstamos determinados no artigo 2.1 con carácter profesional só a poderán realizar aqueles prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos no rexistro correspondente conforme os criterios recollidos no artigo 28. Estableceranse regulamentariamente os requisitos que deben cumprir para o seu rexistro.

Non será preciso dispor do dito rexistro para exercer esa actividade por parte dunha entidade de crédito, dun establecemento financeiro de crédito ou dunha sucursal en España dunha entidade de crédito.

2. O Rexistro Mercantil e os demais rexistros públicos denegarán a inscrición daquelas entidades cuxa actividade ou obxecto social resulten contrarios ao disposto neste artigo, así como dos actos ou negocios a que se refire o punto 1. As inscricións realizadas contravindo o anterior serán nulas de pleno dereito. Esta nulidade non prexudicará os dereitos de terceiros de boa fe, adquiridos conforme o contido dos correspondentes rexistros.

3. O recoñecemento e o rexistro dos prestamistas inmobiliarios que operen ou vaian operar exclusivamente dentro do ámbito territorial dunha comunidade autónoma corresponderá á autoridade competente designada en cada comunidade autónoma, no marco do capítulo I da Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a subscripción de contratos de préstamo ou crédito.

4. Os prestamistas inmobiliarios que operen ou vaian operar fóra do ámbito territorial dunha única comunidade autónoma deberán estar rexistrados polo Banco de España, logo de verificación dos requisitos establecidos na presente lei e nas súas normas de desenvolvemento, conforme o previsto nos artigos 27 a 30.

5. O Banco de España ou a autoridade competente en cada comunidade autónoma, conforme o previsto nos puntos 3 e 4 deste artigo, poderán revogar o recoñecemento concedido a calquera prestamista inmobiliario nos termos previstos no artigo 32.

Artigo 43. *Supervisión dos prestamistas inmobiliarios.*

O Banco de España ou a autoridade competente de cada comunidade autónoma, segundo corresponda conforme o disposto para o rexistro no artigo anterior, supervisará o cumprimento permanente das obrigacións e os requisitos indicados nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento por parte dos prestamistas inmobiliarios.

CAPÍTULO IV

Réxime sancionador dos intermediarios de crédito, dos seus representantes designados e dos prestamistas inmobiliarios

Artigo 44. *Carácter de normas de ordenación e disciplina.*

1. As obrigacións establecidas nesta lei e nas súas normas de desenvolvemento terán o carácter de normas de ordenación e disciplina para os intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados e os prestamistas inmobiliarios, xa sexan persoas físicas ou xurídicas calquera dos anteriores.

2. Nas súas relacións co prestameiro, os intermediarios de crédito, os seus representantes designados, as sociedades taxadoras, os taxadores colexiados e os prestamistas inmobiliarios tamén están obrigados pola lexislación sobre dereitos dos consumidores e usuarios.

3. Calquera pacto entre o prestameiro e os prestamistas, intermediarios de crédito ou os seus representantes designados cuxa finalidade ou efecto sexa reducir ou menoscabar en calquera forma a protección outorgada por esta lei considerarase nulo de pleno dereito.

Artigo 45. *Obrigacións tuitivas e disuasorias das administracións públicas.*

As administracións públicas velarán en todo momento pola correcta aplicación da lexislación en materia inmobiliaria e hipotecaria, especialmente no concernente ás operacións inmobiliarias sobre vivenda habitual ou nas que sexan partícipes os consumidores, adoptando as medidas de disuasión e sanción previstas na lei para evitar actuacións irregulares por parte de intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes designados, sociedades taxadoras e dos prestamistas inmobiliarios.

Artigo 46. *Infraccións.*

1. Son infraccións moi graves:

a) A realización de actos ou operacións por parte dun prestamista, intermediario ou do seu representante designado ou dunha sucursal en España con incumprimento das obrigacións previstas nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento, sempre que polo número de afectados, a reiteración da conduta ou os efectos sobre a confianza da clientela e a estabilidade do sistema financeiro tales incumprimentos se poidan considerar especialmente relevantes, conforme o punto x) do artigo 92 da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

b) A realización reiterada e con carácter profesional de actos ou negocios sinalados nos artigos 2 e 4.5) por parte dun prestamista ou intermediario inmobiliario sen estar previamente rexistrado na forma e cos requisitos exixidos pola presente lei.

c) O incumprimento por parte dun prestamista ou intermediario de crédito inmobiliario do deber de confidencialidade sobre os datos recibidos da Central de Información de Riscos, o seu uso para fins diferentes dos previstos na súa normativa reguladora ou a solicitude de informes sobre persoas titulares de riscos fóra dos casos expresamente autorizados na citada normativa. Todo iso salvo que, polo número de afectados ou pola importancia da información, tales incumprimentos se poidan considerar pouco relevantes.

2. Son infraccións graves:

a) Realizar actos ou operacións un prestamista, intermediario ou representante designado ou unha sucursal en España con incumprimento das obrigacións sinaladas nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento, se non se dan as circunstancias descritas no anterior punto 1.a), salvo que tales feitos teñan carácter ocasional ou illado.

b) Non remitir un prestamista ou intermediario de crédito inmobiliario ao Banco de España os datos ou documentos que lle deban ser remitidos ou que este requira no exercicio das súas funcións, en aplicación do previsto no capítulo VI da Lei 44/2002, do 22

de novembro, de medidas de reforma do sistema financeiro, ou a súa remisión incompleta ou inexacta. Para os efectos desta letra entenderase, así mesmo, como falta de remisión, a remisión extemporánea fóra do prazo previsto na norma correspondente ou do prazo concedido polo órgano competente ao efectuar, de ser o caso, o oportuno requirimento.

c) Incumprir o deber de confidencialidade sobre os datos recibidos da Central de Información de Riscos, o seu uso para fins diferentes dos previstos na súa normativa reguladora ou a solicitude de informes sobre persoas titulares de riscos fóra dos casos expresamente autorizados na dita lei, sempre que iso non supoña unha infracción moi grave de conformidade co disposto no punto anterior.

3. Son infraccións leves o incumprimento de calquera precepto desta lei ou das súas normas de desenvolvemento que non constituía infracción grave ou moi grave das sinaladas nos dous puntos anteriores, de conformidade co previsto no artigo 94 da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

Artigo 47. Sancións.

1. A comisión de infraccións moi graves, graves e leves será sancionada, respectivamente, conforme o previsto nos artigos 97, 98 e 99 da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

2. As sancións previstas no punto anterior entenderanse sen prexuízo da aplicación das correspondentes sancións que se puideren impor a quen exerza cargos de administración ou dirección nas persoas xurídicas infractoras, conforme os artigos 100, 101, 102, 104 e 105 da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

3. A determinación das sancións axustarase aos criterios previstos no artigo 103 da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

4. Cando se apliquen a intermediarios de crédito inmobiliario, a prestamistas inmobiliarios distintos de entidades de crédito, os importes fixos das multas sinalados nos artigos 97, 98 e 99 da Lei 10/2014, do 26 de xuño, entenderanse reducidos do modo seguinte:

a) a multa de entre 5.000.000 e 10.000.000 de euros sinalada no artigo 97.1.a) 2.º pasará a ser de entre 500.000 e 1.000.000 de euros,

b) a multa de entre 2.000.000 e 5.000.000 de euros sinalada no artigo 98.1.b) pasará a ser de entre 200.000 e 500.000 euros, e

c) a multa de entre 100.000 e 1.000.000 de euros sinalada no artigo 99.1.b) pasará a ser de entre 10.000 e 100.000 euros.

5. A apertura dun expediente sancionador non limitará nin afectará en ningún modo as accións que os prestameiros poidan iniciar exixindo a responsabilidade do intermediario. De igual modo, a apertura dun expediente sancionador non limitará as accións que o prestameiro poida iniciar fronte ao prestamista.

Artigo 48. Órganos competentes, procedemento e prescrición.

1. O réxime aplicable á determinación do órgano competente, ao procedemento sancionador, á prescrición das infraccións e das sancións, á concorrencia con procedementos penais, ás medidas provisionais e ao réxime de publicidade das sancións, en particular, será o previsto no capítulo IV do título IV da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.

2. No caso de intermediarios de crédito inmobiliario e de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente no ámbito dunha comunidade autónoma, corresponderá a esta determinar os órganos competentes para a incoación e resolución do procedemento

sancionador polos incumprimentos das obrigacións establecidas na presente lei e nas súas disposicións de desenvolvemento.

3. No caso da infracción prevista no artigo 46.1.b), a incoación e resolución do procedemento sancionador corresponderán ao Banco de España ou ao órgano correspondente da comunidade autónoma, conforme os criterios previstos nos artigos 28 ou 42.3, xa se trate dunha persoa física ou xurídica.

4. O Banco de España será competente para a incoación e resolución do procedemento sancionador en relación coas infraccións recollidas no artigo 46.1.c) e 46.2.b) e c), con independencia do rexistro en que se encontre inscrito o intermediario de crédito inmobiliario ou o prestamista inmobiliario.

Artigo 49. *Rexistro Central de Sancións no ámbito do crédito inmobiliario.*

1. Para o control e publicidade das sancións impostas de conformidade co disposto neste capítulo establecerase no Banco de España un único rexistro público. Os órganos competentes para a imposición das sancións comunicarán trimestralmente de forma telemática aquelas sancións que no trimestre inmediatamente anterior devíñesen firmes.

2. Os órganos competentes publicarán trimestralmente no «Boletín Oficial del Estado» ou no boletín oficial da súa comunidade autónoma, segundo o caso, as sancións que devíñesen firmes, sempre que o órgano sancionador así o acorde, de conformidade coa normativa sobre publicidade das sancións que resulte aplicable.

3. Na inscrición que se efectúe no rexistro previsto no punto 1 deberán figurar, ao menos, a denominación do prestamista, o tipo de infracción, a sanción imposta e as datas de comisión da infracción e da firmeza da sanción imposta.

Disposición adicional primeira. *Autoridade independente para velar pola protección e transparencia na contratación inmobiliaria.*

As queixas e reclamacións que presenten os potenciais prestameiros, prestameiros ou garantes que estean relacionadas cos seus intereses e dereitos legalmente recoñecidos, e que deriven de presuntos incumprimentos desta lei, das súas normas de desenvolvemento, dos estándares ou das boas prácticas e usos financeiros que resulten aplicables, serán resoltas pola entidade de resolución de litixios de consumo no sector financeiro a que fai referencia a disposición adicional primeira da Lei 7/2017, do 2 de novembro, pola que se incorpora ao ordenamento xurídico español a Directiva 2013/11/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 21 de maio de 2013, relativa á resolución alternativa de litixios en materia de consumo.

Disposición adicional segunda. *Cooperación con outras autoridades supervisoras competentes.*

1. O Banco de España cooperará coas autoridades supervisoras competentes doutros Estados membros da Unión Europea sempre que sexa necesario para levar a cabo as funcións establecidas en virtude do capítulo III, facendo uso para tal fin das facultades que lle atribúan a presente lei e a súa normativa de desenvolvemento.

O Banco de España prestará axuda ás autoridades supervisoras competentes dos demais Estados membros da Unión Europea e, en particular, intercambiará información e colaborará en toda investigación ou nas actividades de supervisión.

Cando o Banco de España intercambie información con outras autoridades supervisoras competentes consonte a presente lei, poderá indicar no momento da comunicación que a dita información só pode divulgarse se conta co seu consentimento expreso, caso en que a información unicamente se poderá intercambiar para os fins que autorízase.

O Banco de España poderá transmitir a información recibida ás demais autoridades supervisoras competentes. Porén, só poderá transmitir esa información a outros organismos ou persoas físicas ou xurídicas cando as autoridades supervisoras

competentes que transmitisen a información dean o seu consentimento expreso e unicamente para os fins aprobados por tales autoridades, excepto en circunstancias debidamente xustificadas, caso en que se informará inmediatamente diso a autoridade competente que facilitou a información.

2. O Banco de España só poderá negarse a dar curso a unha solicitude de cooperación nunha actividade de investigación ou supervisión, ou a intercambiar información, conforme o previsto nesta disposición adicional, en caso de que:

- a) a investigación, a verificación *in situ*, a actividade de supervisión ou o intercambio de información poidan atentar contra a soberanía de España, a seguranza ou a orde pública,
- b) se incoase xa un procedemento xudicial ou arbitral en España polos mesmos feitos e contra as mesmas persoas, ou
- c) se ditase sentenza firme en España con respecto ás mesmas persoas e aos mesmos feitos.

En caso de denegación, o Banco de España notificarao debidamente á autoridade competente solicitante, facilitando a maior información posible ao respecto.

3. O Banco de España poderá remitir á Autoridade Bancaria Europea (ABE) os casos en que unha solicitude de cooperación, en particular o intercambio de información, fose denegada ou non recibise resposta nun prazo razoable, e solicitar a asistencia da ABE, de conformidade co disposto no artigo 19 do Regulamento (UE) n.º 1093/2010.

En tales casos, a ABE poderá actuar consonte os poderes que lle confire o dito artigo, e toda decisión vinculante que adopte de conformidade co dito artigo será vinculante para as autoridades supervisoras competentes, con independencia de que esas autoridades sexan membros da ABE ou non.

4. A autoridade competente informará a Comisión Nacional do Mercado de Valores e a Dirección Xeral de Seguros e Fondos de Pensiões, segundo corresponda, cando no exercicio das súas competencias teña coñecemento de posibles irregularidades na comercialización de produtos e servizos financeiros que sexan obxecto de venda combinada xunto con préstamos, co obxecto de coordinar as súas actuacións de supervisión.

Disposición adicional terceira. *Educación financeira.*

1. O Ministerio de Economía e Empresa, o Banco de España, as comunidades autónomas e os entes locais promoverán medidas de fomento da educación dos consumidores sobre os riscos que poden derivar da contratación de préstamos e a xestión de débedas, en particular en relación cos contratos de préstamo inmobiliario, os dereitos que posúen os consumidores, a súa forma de exercicio, as obrigacións que recaen sobre as entidades de crédito, os prestamistas, os intermediarios inmobiliarios e as sociedades de taxación.

2. O Banco de España elaborará e manterá actualizada unha guía de acceso ao préstamo hipotecario e unha guía de acceso á hipoteca inversa. Os prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario terán esas guías á disposición dos prestameiros na forma que determine a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa. En todo caso, incorporarase unha referencia á web do Banco de España nos folletos informativos.

Disposición adicional cuarta. *Conservación de documentación precontractual.*

As persoas que realicen as actividades reguladas nesta lei estarán obrigadas a conservar os documentos en que se plasme a información precontractual entregada ao prestameiro en cumprimento das obrigacións establecidas nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento, co obxecto de acreditar o cumprimento das ditas obrigacións, durante un prazo mínimo de 6 anos desde o momento da finalización dos efectos do contrato respecto do prestameiro. Ao final do dito período, notificarán ao prestameiro de maneira fidedigna o seu dereito a recibir a dita documentación e, se este a require, porana á súa

disposición. A mesma obrigación terán respecto da información precontractual relativa a produtos ou servizos que sexan obxecto de venda vinculada ou combinada exixida pola normativa sectorial correspondente en cada caso.

No caso de subrogación ou de cesión, o prestamista que subscribiu o préstamo deberá seguir conservando a documentación precontractual durante o prazo sinalado no parágrafo anterior e trasladar ao cesionario ou prestamista que se subroga, no caso de que lle fose requirida por este e por conta deste, copia dela. Tanto o prestamista inicial como o prestamista que se subroga ou o cesionario estarán obrigados a facilitar esa documentación ao prestameiro, se é reclamada por este.

Disposición adicional quinta. *Desenvolvemento autonómico.*

Sen prexuízo do desenvolvemento da lexislación básica estatal que realicen as comunidades autónomas no exercicio das competencias asumidas estatutariamente, a información precontractual que se lles facilite aos prestameiros debe ser homoxénea, en prol da unidade de mercado, de tal forma que poidan valorar adecuadamente as diferenzas entre unhas ofertas e outras en todo o territorio español, polo que a normativa autonómica deberá respectar os modelos normalizados de información que estableza a normativa básica, e non poderá exixir engadir documentación complementaria que poida producir confusión no prestameiro e distorza o obxecto da normativa básica de transparencia.

Disposición adicional sexta. *Supostos de subrogación de debedor e novación modificativa do contrato de préstamo.*

As disposicións previstas nesta lei serán de aplicación aos supostos de subrogación de debedor na obrigación persoal cando esta se produza con ocasión da transmisión do ben hipotecado e aos de novación modificativa do contrato de préstamo.

Disposición adicional sétima. *Obrigacións do empresario con ocasión da transmisión do inmovible hipotecado.*

O empresario que, con ocasión da transmisión dun inmovible hipotecado, vaia pactar co comprador a subrogación deste na obrigación persoal dun préstamo inmobiliario suxeito a esta lei, debe comunicalo ao prestamista con ao menos 30 días de antelación á data da sinatura prevista, co obxecto de que o prestamista poida realizar a necesaria análise da súa solvencia e dar cumprimento aos requisitos de información precontractual e o resto das obrigacións exixidas nesta lei e no seu desenvolvemento regulamentario, dando tempo ao potencial prestameiro a buscar alternativas de financiamento hipotecario.

Disposición adicional oitava. *Obrigacións de notarios e rexistradores con ocasión da autorización e inscrición do préstamo hipotecario.*

O notario autorizante dunha escritura de préstamo suxeito á presente lei entregará ou remitirá telematicamente ao prestameiro sen custo copia simple daquela. Os rexistradores da propiedade remitirán tamén gratuitamente e de forma telemática ao prestameiro nota simple literal da inscrición practicada e da nota de despacho e cualificación, con indicación das cláusulas non inscritas e coa motivación da súa respectiva suspensión ou denegación.

Na escritura farase constar un enderezo de correo electrónico do prestameiro para a práctica destas comunicacións.

Disposición adicional novena. *Honorarios notariais e rexistrais na subrogación ou na novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de xuro variable a fixo.*

Para o cálculo dos honorarios notariais das escrituras de subrogación dun terceiro nos dereitos do acreedor ou de novación modificativa dos créditos ou préstamos hipotecarios incluídos no ámbito de aplicación desta lei en que se substitúa un tipo de xuro variable por

un fixo, con ou sen bonificacións nel, aplicarase o disposto na Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios.

Disposición adicional décima. *Réxime de valoración de bens inmobles.*

1. O Goberno aprobará, no prazo de seis meses desde a entrada en vigor desta norma, o réxime de homologación daqueles profesionais que poidan realizar taxacións de conformidade co previsto no artigo 13 desta lei.

2. O Ministerio de Economía e Empresa avaliará, no prazo de seis meses, a conveniencia de modificar a Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras, coa finalidade de incorporar, adicionalmente ás xa previstas, outras tipoloxías avanzadas de taxación.

Disposición adicional décimo primeira. *Adhesión ao Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual.*

1. Todas as entidades que no momento da entrada en vigor desta lei se encontren adheridas ao Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual, regulado no anexo do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de conformidade coa redacción vixente no momento da súa adhesión, se considerarán adheridas ao mencionado código na redacción dada nesta lei, salvo que no prazo dun mes desde a súa entrada en vigor comuniquen expresamente á Secretaría Xeral do Tesouro e Financiamento Internacional o acordo do seu órgano de administración polo que solicitan manterse no ámbito de aplicación da versión previa que corresponda.

2. Nos dez días seguintes ao transcurso do prazo dun mes establecido no punto anterior, a secretaria de Estado de Economía e Apoio á Empresa, mediante resolución, ordenará a publicación da listaxe de entidades adheridas na sede electrónica da Secretaría Xeral do Tesouro e Financiamento Internacional e no «Boletín Oficial del Estado». As posteriores variacións publicaranse trimestralmente na sede electrónica da Secretaría Xeral do Tesouro e Financiamento Internacional e no «Boletín Oficial del Estado», salvo que non haxa modificación ningunha.

Disposición adicional décimo segunda. *Información en materia de contratos de crédito ao consumo.*

Nos mesmos termos que os indicados no artigo 12 da presente lei e de conformidade co disposto na lexislación de protección de datos persoais, os prestamistas poderán consultar o historial crediticio do cliente ou debedor e, en caso de conceder o crédito ou préstamo, comunicar ás entidades privadas de información crediticia os datos que correspondan, todo iso en cumprimento do disposto nos artigos 14 e 15 da Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo, e do artigo 29 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable.

Disposición transitoria primeira. *Contratos preexistentes.*

1. Esta lei non será de aplicación aos contratos de préstamo subscritos con anterioridade á súa entrada en vigor.

2. Non obstante, as previsións desta lei resultarán de aplicación a aqueles contratos subscritos con anterioridade se son obxecto de novación ou de subrogación con posterioridade á súa entrada en vigor. En particular, o prestamista deberá informar o prestameiro nos termos sinalados no artigo 14 daqueles contidos que fosen obxecto de modificación respecto do contratado inicialmente.

3. Calquera que sexa o momento en que se subscribise o contrato, o prestameiro sempre terá dereito de reembolso anticipado no suposto previsto no punto 6 do artigo 23.

4. Para os contratos anteriores á entrada en vigor desta lei en que se inclúan cláusulas de vencemento anticipado, será de aplicación o previsto no artigo 24 desta lei, salvo que o debedor alegue que a previsión que contén resulta máis favorable para el. Porén, non será de aplicación este artigo aos contratos cuxo vencemento anticipado se producise con anterioridade á entrada en vigor desta lei, instácese ou non un procedemento de execución hipotecaria para facelo efectivo, e estivese este suspendido ou non.

Disposición transitoria segunda. *Recoñecemento de intermediarios de crédito inmobiliario e prestamistas inmobiliarios preexistentes.*

Os intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados e os prestamistas inmobiliarios que, no momento da entrada en vigor desta lei, viñesen realizando as actividades definidas no artigo 2.1 deberán solicitar o seu recoñecemento no prazo de seis meses, conforme o disposto nos artigos 27, 39 e 42.

Para estes efectos, os intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados e os prestamistas inmobiliarios deberán realizar unha avaliación do cumprimento dos requisitos para a súa inscrición con carácter previo a solicitala, a cal deberán xuntar coa súa solicitude de rexistro.

Disposición transitoria terceira. *Réxime especial nos procesos de execución en curso no momento da entrada en vigor da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social.*

1. Nos procedementos executivos en curso no momento da entrada en vigor desta lei en que ao entrar en vigor a Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, transcorre o período de oposición de dez días previsto no artigo 556.1 da Lei de axuízamento civil, as partes executadas disporán novamente do prazo sinalado no dito artigo para formular un incidente extraordinario de oposición baseado na existencia das causas de oposición previstas no ordinal 7.º do artigo 557.1 e 4.º do artigo 695.1 da Lei de axuízamento civil.

2. Este prazo preclusivo computarase desde o día seguinte ao da notificación da resolución pola que se comunique ás partes executadas a posibilidade de formular incidente extraordinario nos termos indicados no punto anterior. Esta notificación deberá realizarse no prazo de quince días naturais contado desde a entrada en vigor desta lei.

3. A formulación do incidente de oposición terá como efecto a suspensión do curso do proceso até a resolución do incidente, conforme o previsto nos artigos 558 e seguintes e 695 da Lei de axuízamento civil.

4. Este artigo aplicarase a todo procedemento executivo que non culminase coa posta en posesión do inmovible ao adquirente conforme o previsto no artigo 675 da Lei de axuízamento civil, sempre que no seu día non se notificase persoalmente ao executado a posibilidade de formular un incidente extraordinario de oposición baseado na existencia das causas de oposición previstas no ordinal 7.º do artigo 557.1 e 4.º do artigo 695.1 da Lei de axuízamento civil, nin formulase o executado incidente extraordinario de oposición, conforme o recollido na disposición transitoria cuarta da Lei 1/2013, do 14 de maio, nin se admitise a oposición do executado con base na sentenza do Tribunal de Xustiza da Unión Europea do 29 de outubro de 2015 ou cando o xuíz de oficio xa analizase a abusividade das cláusulas contractuais.

Disposición transitoria cuarta. *Ficha de información personalizada da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.*

Até o 21 de marzo de 2019 os prestamistas poderán seguir utilizando a Ficha de información personalizada prevista no artigo 22 e no anexo II da Orde EHA/2899/2011, do

28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios, en lugar da Ficha europea de información normalizada (FEIN) sinalada no artigo 10.2 desta lei, así como a Ficha de información precontractual prevista no artigo 21 e no anexo I da dita orde.

Disposición transitoria quinta. *Réxime transitorio para a resolución de queixas e reclamacións.*

Até a entrada en vigor da lei prevista na disposición adicional primeira da Lei 7/2017, do 2 de novembro, pola que se incorpora ao ordenamento xurídico español a Directiva 2013/11/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 21 de maio de 2013, relativa á resolución alternativa de litixios en materia de consumo, o servizo de reclamacións do Banco de España, regulado no artigo 30 da Lei 44/2002, do 22 de novembro, de medidas de reforma do sistema financeiro, atenderá as queixas e reclamacións que presenten os potenciais prestameiros, prestameiros ou garantes que estean relacionadas cos seus intereses e dereitos legalmente recoñecidos, e que deriven de presuntos incumprimentos polas entidades reclamadas, da normativa de transparencia e protección da clientela ou das boas prácticas e usos financeiros.

Disposición derogatoria.

Queda derogado o artigo 6 da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, e cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto na presente lei.

Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei hipotecaria.*

A Lei hipotecaria queda modificada como segue:

Un. O artigo 12 queda redactado do seguinte modo:

«Na inscrición do dereito real de hipoteca expresarase o importe do principal da débeda e, de ser o caso, o dos xuros pactados, ou o importe máximo da responsabilidade hipotecaria, identificando as obrigacións garantidas, calquera que sexa a súa natureza e a súa duración.

As cláusulas de vencemento anticipado e demais cláusulas financeiras das obrigacións garantidas pola hipoteca, calquera que sexa a entidade acreedora, en caso de cualificación rexistral favorable delas e das demais cláusulas de transcendencia real, faranse constar no asento nos termos que resulten da escritura de formalización.»

Dous. O parágrafo terceiro do artigo 114 queda redactado da seguinte forma:

«No caso de préstamo ou crédito concluído por unha persoa física que estea garantido mediante hipoteca sobre bens inmobles para uso residencial, o xuro de demora será o xuro remuneratorio máis tres puntos porcentuais ao longo do período en que aquel resulte exixible. O xuro de demora só se poderá devindicar sobre o principal vencido e pendente de pagamento e non poderá ser capitalizado en ningún caso, salvo no suposto previsto no artigo 579.2.a) da Lei de axuizamento civil. As regras relativas ao xuro de demora contidas neste parágrafo non admitirán pacto en contrario.»

Tres. O punto 2.a) do artigo 129 queda redactado como segue:

«a) O valor en que os interesados taxen o predio para que sirva de tipo na poxa non poderá ser distinto do que, de ser o caso, se fixase para o procedemento de execución xudicial directa, nin poderá en ningún caso ser inferior ao valor sinalado na taxación que, de ser o caso, se realizase en virtude do previsto na Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario.»

Catro. Engádesse un novo artigo 129 bis, coa seguinte redacción:

«Artigo 129 bis.

De se tratar dun préstamo ou crédito concluído por unha persoa física e que estea garantido mediante hipoteca sobre bens inmobles para uso residencial ou cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmobles construídos ou por construír para uso residencial, perderá o debedor o dereito ao prazo e producirase o vencemento anticipado do contrato, e poderase exercer a acción hipotecaria, se concorren conxuntamente os seguintes requisitos:

a) Que o prestameiro se encontre en mora no pagamento dunha parte do capital do préstamo ou dos xuros.

b) Que a contía das cotas vencidas e non satisfeitas equivalla, polo menos:

i. Ao tres por cento da contía do capital concedido, se a mora se produce dentro da primeira metade da duración do préstamo. Considerarase cumprido este requisito cando as cotas vencidas e non satisfeitas equivallan ao impagamento de doce prazos mensuais ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obrigaón por un prazo ao menos equivalente a doce meses.

ii. Ao sete por cento da contía do capital concedido, se a mora se produce dentro da segunda metade da duración do préstamo. Considerarase cumprido este requisito cando as cotas vencidas e non satisfeitas equivallan ao impagamento de quince prazos mensuais ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obrigaón por un prazo ao menos equivalente a quince meses.

c) Que o prestamista requirise o pagamento ao prestameiro concedéndolle un prazo de ao menos un mes para o seu cumprimento e advertíndoo de que, de non ser atendido, reclamará o reembolso total do préstamo.

As regras contidas neste punto non admitirán pacto en contrario.»

Cinco. O punto 2 do artigo 258 queda redactado da seguinte forma:

«2. O rexistrador da propiedade denegará a inscrición daquelas cláusulas dos contratos que sexan contrarias a normas imperativas ou prohibitivas ou que fosen declaradas nulas por abusivas por sentenza do Tribunal Supremo con valor de xurisprudencia ou por sentenza firme inscrita no Rexistro de Condicións Xerais da Contratación.»

Disposición derradeira segunda. *Modificación do Real decreto lexislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.*

Engádesse o seguinte parágrafo final ao artigo 45, que queda redactado da seguinte forma:

«Os beneficios fiscais e exencións subxectivas concedidos por esta ou outras leis na modalidade de cota variable de documentos notariais do imposto sobre actos xurídicos documentados non serán aplicables nas operacións en que o suxeito pasivo se determine en función do parágrafo segundo do artigo 29 do texto refundido, salvo que se dispuxese expresamente outra cousa.»

Disposición derradeira terceira. *Modificación da Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, modificada pola Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de*

regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria.

Modifícase o artigo 2 da Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como segue:

«Artigo 2. *Requisitos da subrogación.*

O debedor poderase subrogar noutra entidade financeira das mencionadas no artigo anterior sen o consentimento da entidade acreedora, cando para pagar a débeda tomase prestado o diñeiro daquela por escritura pública, facendo constar o seu propósito nela, conforme o disposto no artigo 1.211 do Código civil.

A entidade que estea disposta a subrogarse presentará ao debedor unha oferta vinculante en que constarán as condicións financeiras do novo préstamo hipotecario.

A aceptación da oferta polo debedor implicará a súa autorización para que a oferente lla notifique á entidade acreedora e a requira para que lle entregue, no prazo máximo de sete días naturais, certificación do importe do débito do debedor polo préstamo hipotecario en que se debe subrogar.

A certificación deberá ser entregada con carácter obrigatorio no prazo máximo de sete días naturais por parte da entidade acreedora.

Entregada a certificación e durante os quince días naturais seguintes a esa data, a entidade acreedora poderá ofrecer ao debedor unha modificación das condicións do seu préstamo, nos termos que coide convenientes. Durante ese prazo non poderá formalizarse a subrogación.

Transcorrido o prazo de quince días sen que o debedor formalizase coa entidade acreedora a novación modificativa do préstamo ou crédito hipotecario, poderá outorgarse a escritura de subrogación.

Para iso bastará que a entidade subrogada declare na mesma escritura ter pagado á acreedora a cantidade acreditada por esta, por capital pendente e xuros e comisión devindicados e non satisfeitos. Incorporarase á escritura un xustificante da operación bancaria realizada con tal finalidade solutoria. En ningún caso poderá a entidade acreedora negarse a recibir o pagamento.

En caso de discrepancia en canto á cantidade debida, e sen prexuízo de que a subrogación produza todos os seus efectos, o xuíz que sexa competente para entender do procedemento de execución, por petición da entidade acreedora ou da entidade subrogada, citaraas, dentro do termo de oito días, a unha comparecencia e, despois de oílas, admitirá os documentos que se presenten e acordará, dentro dos tres días, o que xulgue procedente. O auto que dite será apelable nun só efecto e o recurso instruírase polos trámites de apelación dos incidentes.»

Disposición derradeira cuarta. *Modificación da Lei 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación.*

Un. Modifícase o punto 5 do artigo 5, que queda redactado como segue:

«5. A redacción das cláusulas xerais deberá axustarse aos criterios de transparencia, claridade, concreción e sinxeleza. As condicións incorporadas de modo non transparente nos contratos en prexuízo dos consumidores serán nulas de pleno dereito.»

Dous. Modifícanse os puntos 2 e 4 do artigo 11, que quedan redactados como segue:

«2. No dito rexistro poderán inscribirse as cláusulas contractuais que teñan o carácter de condicións xerais da contratación consonte o disposto na presente lei, para cuxo efecto se presentarán para o seu depósito, por duplicado, os exemplares, tipo ou modelos en que se conteñan, por instancia de calquera interesado, conforme o establecido no punto 8 do presente artigo. Os formularios dos préstamos e créditos

hipotecarios comprendidos no ámbito de aplicación da Lei 5/2019, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, deberá depositalos obrigatoriamente o prestamista no Rexistro antes de empezar a súa comercialización. Adicionalmente, o Goberno, por proposta conxunta do Ministerio de Xustiza e do departamento ministerial correspondente, poderá impor a inscrición obrigatoria no Rexistro das condicións xerais en determinados sectores específicos da contratación.»

«4. Serán obxecto de inscrición as executorias en que se recollan sentenzas firmes estimatorias de calquera das accións a que se refire o punto anterior. Remítanse obrigatoriamente ao Rexistro de Condicións Xerais as sentenzas firmes ditadas en accións colectivas ou individuais polas que se declare a nulidade, cesación ou retractación na utilización de condicións xerais abusivas.»

Disposición derradeira quinta. *Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuizamento civil.*

A Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuizamento civil, queda modificada nos seguintes termos:

Un. Engádese un punto 4 ao artigo 521, que queda redactado como segue:

«4. As sentenzas firmes ditadas en accións colectivas ou individuais polas que se declare a nulidade, cesación ou retractación na utilización de condicións xerais abusivas serán remitidas de oficio polo órgano xudicial ao Rexistro de Condicións Xerais da Contratación para a súa inscrición.»

Dous. Modifícase o punto 2 do artigo 693, que queda redactado na seguinte forma:

«2. Poderá reclamarse a totalidade do debido por capital e por xuros nos termos en que así se conviñese na escritura de constitución e consten no asento respectivo. Sempre que se trate dun préstamo ou crédito concluído por unha persoa física e que estea garantido mediante hipoteca sobre vivenda ou cuxa finalidade sexa a adquisición de bens inmoebles para uso residencial, observárase o que prescriben o artigo 24 da Lei 5/2019, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario e, de ser o caso, o artigo 129 bis da Lei hipotecaria.»

Disposición derradeira sexta. *Modificación da Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social.*

Modifícase a Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, engadindo unha alínea e) á alínea h) da letra A), Infraccións moi graves, do punto dous. Réxime disciplinario dos notarios, art. 43, Réxime do corpo único de notarios, que terá a seguinte redacción:

«e) O incumprimento do período de información precontractual obrigatorio previo á autorización da escritura nos préstamos e créditos hipotecarios sobre vivenda residencial e de redactar a acta previa á súa formalización nos termos previstos na lei.»

Disposición derradeira sétima. *Modificación da Lei 44/2002, do 22 de novembro, de medidas de reforma do sistema financeiro.*

A Lei 44/2002, do 22 de novembro, de medidas de reforma do sistema financeiro, queda modificada como segue:

Un. Modifícase o punto primeiro do artigo 60, que queda redactado nos seguintes termos:

«Primeiro. Terán a consideración de entidades declarantes, para os efectos desta lei, as seguintes: o Banco de España, as entidades de crédito españolas, as sucursais en España das entidades de crédito estranxeiras, as entidades de crédito que operen en réxime de libre prestación de servizos, o fondo de garantía de depósitos, as sociedades de garantía recíproca e de reafianzamento, os establecementos financeiros de crédito, os prestamistas inmobiliarios e aquelas outras entidades que determine o Ministerio de Economía e Empresa, por proposta do Banco de España.»

Dous. Modifícase o punto segundo do artigo 61, que queda redactado da seguinte forma:

«Segundo. As entidades declarantes e os intermediarios de crédito inmobiliario terán dereito a obter informes sobre os riscos das persoas físicas ou xurídicas, incluídas as administracións públicas, rexistrados na CIR, sempre que as ditas persoas cumpran algunha das circunstancias seguintes:

- a) Manter coa entidade algún tipo de risco.
- b) Ter solicitado á entidade un préstamo ou calquera outra operación de risco.
- c) Figurar como obrigadas ao pagamento ou garantes en documentos cambiarios ou de crédito cuxa adquisición ou negociación fose solicitada á entidade.

As entidades deberán informar por escrito as persoas en que concorra o suposto previsto pola letra b) precedente do dereito da entidade previsto neste punto.

As entidades conservarán os documentos xustificativos das solicitudes a que se refiren as letras b) e c) precedentes que fosen denegadas durante o prazo establecido con carácter xeral no artigo 30 do Código de comercio.

O Banco de España poderá impedir temporalmente o acceso dunha entidade declarante aos datos da CIR cando incumprise as súas obrigacións de información coa calidade e exactitude necesarias a xuízo do Banco de España.»

Disposición derradeira oitava. *Modificación do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro.*

Engádesse un novo parágrafo no artigo 83 do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro, que queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 83. *Nulidade das cláusulas abusivas e subsistencia do contrato.*

/.../

As condicións incorporadas de modo non transparente nos contratos en prexuízo dos consumidores serán nulas de pleno dereito.»

Disposición derradeira novena. *Modificación da Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a subscripción de contratos de préstamo ou crédito.*

A Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a subscripción de contratos de préstamo ou crédito, queda modificada como segue:

Un. O artigo 1 pasará a ter a seguinte redacción:

«Artigo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. O disposto nesta lei será de aplicación á contratación dos consumidores con aquelas persoas físicas ou xurídicas (en diante, as empresas) que, de maneira profesional, realicen calquera das actividades que consistan:

a) Na concesión de préstamos ou créditos hipotecarios, distintos aos previstos no artigo 2.1.a) e b) da Lei 5/2019, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, baixo a forma de pagamento aprazado, apertura de crédito ou calquera outro medio equivalente de financiamento.

b) Na intermediación para a subscrición dun contrato de préstamo ou crédito con calquera finalidade a un consumidor, salvo a prevista no artigo 2.2 da Lei 5/2019, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, mediante a presentación, proposta ou realización de traballos preparatorios para a subscrición dos mencionados contratos, incluída, de ser o caso, a posta á disposición de tales contratos aos consumidores para a súa subscrición.

Aos provedores de bens e servizos que actúen como intermediarios para a contratación de préstamos ou créditos destinados ao financiamento dos produtos que comercialicen unicamente lles será de aplicación o disposto no artigo 22.5.

Teñen a consideración de consumidores as persoas físicas e xurídicas que, nos contratos a que se refira esta lei, actúan nun ámbito alleo á súa actividade empresarial ou profesional.

2. O disposto nesta lei non será de aplicación cando as actividades previstas no punto anterior sexan prestadas por entidades de crédito ou polos seus axentes, nin ás actividades incluídas no ámbito de aplicación da Lei 28/1998, do 13 de xullo, de venda a prazos de bens móbiles.

3. O establecido nesta lei entenderase sen prexuízo do disposto noutras leis xerais ou na lexislación de protección dos dereitos dos consumidores e usuarios, en particular no Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias; na Lei 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación; na Lei 34/1988, do 11 de novembro, xeral de publicidade; na Lei do 23 de xullo de 1908, de nulidade dos contratos de préstamos usurarios; na Lei 16/2011, do 24 de xuño, de contratos de crédito ao consumo, e na Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores. En caso de conflito, será de aplicación a norma que conteña un réxime máis preciso de control das actividades definidas no punto primeiro ou supoña unha maior protección dos consumidores e usuarios.»

Dous. Dáse nova redacción ao artigo 5, que pasará a ter o seguinte teor:

«1. As empresas establecerán libremente as súas tarifas de comisións, condicións e gastos repercutibles aos consumidores, sen outras limitacións que as contidas nesta lei, na Lei do 23 de xullo de 1908 e no Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro, en materia de cláusulas abusivas.

Nas tarifas de comisións ou compensacións e gastos repercutibles, incluídas as actividades de asesoramento, indícanse os supostos e, de ser o caso, a periodicidade con que serán aplicables. As comisións ou compensacións e gastos repercutidos deben responder a servizos efectivamente prestados ou a gastos realizados. En ningún caso poderán cargarse comisións ou gastos por servizos non aceptados ou solicitados en firme e de forma expresa polo consumidor.

2. Non obstante o establecido no punto anterior, nos préstamos ou créditos hipotecarios será de aplicación o disposto en materia de compensación por amortización anticipada pola lexislación específica reguladora do mercado hipotecario, salvo que se trate de préstamos ou créditos hipotecarios concedidos con anterioridade ao 9 de decembro de 2007 e o contrato estipule o réxime da

comisión por amortización anticipada contido na Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, caso en que será este o aplicable.

As restantes comisións e gastos repercutibles a cargo do consumidor que a empresa aplique sobre estes préstamos ou créditos deberán responder á prestación dun servizo específico distinto da concesión ou da administración ordinaria do préstamo ou crédito.

3. As empresas non poderán cargar cantidades superiores ás que deriven das tarifas, aplicando condicións máis gravosas ou repercutindo gastos non previstos.

4. As empresas están obrigadas a notificar ao Rexistro en que figuren inscritas, con carácter previo á súa aplicación, os prezos dos servizos, as tarifas das comisións ou compensacións e gastos repercutibles que aplicarán, como máximo, ás operacións e servizos que prestan, e os tipos de xuro máximos dos produtos que comercializan, incluídos, de ser o caso, os tipos de xuro por demora.

5. Os prezos, tarifas e gastos repercutibles a que se refire o punto anterior recolleranse nun folleto, que se redactará de forma clara, concreta e facilmente comprensible para os consumidores, evitando a inclusión de conceptos innecesarios ou irrelevantes. Este folleto, que estará dispoñible para os consumidores conforme o previsto no artigo seguinte, será así mesmo remitido ao Rexistro en que figuren inscritas e o seu contido axustarase ás normas que regulamentariamente poidan ditar as comunidades autónomas no exercicio das súas competencias.»

Disposición derradeira décima. *Modificación do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos.*

Modifícase o artigo 2 do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

As medidas previstas neste real decreto lei aplicaranse aos contratos de préstamo ou crédito garantidos con hipoteca inmobiliaria cuxo debedor se encontre situado no limiar de exclusión e que estean vixentes na data de entrada en vigor ou que se subscriban posteriormente.

As medidas previstas neste real decreto lei aplicaranse igualmente aos fiadores e avalistas hipotecarios do debedor principal, respecto da súa vivenda habitual e coas mesmas condicións que as establecidas para o debedor hipotecario.»

Disposición derradeira décimo primeira. *Modificación da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito.*

Engádesse unha disposición adicional á Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, nos seguintes termos:

«Disposición adicional vixésimo segunda. *Demandas executivas iniciadas pola Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A. (Sareb).*

Se a Sareb carece de copia con eficacia executiva e non pode expedirse directamente ao seu favor consonte o artigo 517 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, e a lexislación notarial, abondará que xunte coa demanda executiva unha copia autorizada da escritura, que poderá ser parcial, en que conste que se expide ao abeiro desta disposición e para os efectos do artigo 685 da citada Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, xunto coa pertinente certificación do Rexistro da Propiedade que acredite a inscrición e a subsistencia da hipoteca, sen prexuízo do dereito do debedor a se opor por dobre execución.»

Disposición derradeira décimo segunda. *Modificación da Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito.*

Un. Modifícase o artigo 5, que queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 5. *Protección do cliente de entidades de crédito.*

1. Sen prexuízo da regras de cálculo da TAE establecidas no anexo II e na Ficha europea de información normalizada recollida no anexo I da Lei 5/2019, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa, co fin de protexer os lexítimos intereses dos clientes de servizos ou produtos bancarios, distintos dos de investimento, prestados polas entidades de crédito, e dos de préstamo obxecto da dita lei, poderá ditar disposicións relativas:

a) Á información precontractual que debe facilitarse aos clientes, á información e contido dos contratos e ás comunicacións posteriores que permitan o seu seguimento, de modo que reflectan de forma explícita e coa máxima claridade os dereitos e obrigacións das partes, os riscos derivados do servizo ou produto para o cliente e as demais circunstancias necesarias para garantir a transparencia das condicións máis relevantes dos servizos ou produtos e permitir ao cliente avaliar se estes se axustan ás súas necesidades e á súa situación financeira. Para tal efecto, os contratos destes servizos ou produtos sempre se formalizarán por escrito ou en formato electrónico ou noutro soporte duradeiro e a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa poderá, en particular, fixar as cláusulas que os contratos referentes a servizos ou produtos bancarios típicos deberán tratar ou prever de forma expresa.

b) Á transparencia das condicións básicas de comercialización ou contratación dos servizos ou produtos bancarios que ofrecen as entidades de crédito e, de ser o caso, o deber e a forma en que deben comunicar tales condicións á súa clientela ou ao Banco de España. Poderanse establecer, así mesmo, condicións básicas dos servizos ou produtos bancarios de debido cumprimento para as entidades de crédito. En particular, só se poderán percibir comisións ou repercutirse gastos por servizos solicitados en firme ou aceptados expresamente por un cliente e sempre que respondan a servizos efectivamente prestados ou gastos efectuados que se poidan acreditar.

c) Aos principios e criterios a que debe suxeitarse a actividade publicitaria dos servizos ou produtos bancarios, e ás modalidades de control administrativo sobre ela, coa finalidade de que esta resulte clara, suficiente, obxectiva e non enganosa.

d) Ás especialidades da contratación de servizos ou produtos bancarios de forma electrónica ou por outras vías de comunicación a distancia e á información que, co obxecto do previsto neste artigo, debe figurar nas páxinas electrónicas das entidades de crédito.

e) Ao ámbito de aplicación das normas ditadas ao abeiro deste artigo a calquera contrato ou operación da natureza prevista nas ditas normas, mesmo cando a entidade que interveña non teña a condición de entidade de crédito.

2. En particular, na comercialización de préstamos ou créditos, a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa poderá ditar normas que favorezan:

a) A adecuada atención aos ingresos dos clientes en relación cos compromisos que adquiren ao recibir un préstamo.

b) A adecuada e independente valoración das garantías inmobiliarias que aseguren os préstamos de forma que se prevexan mecanismos que eviten as influencias indebidas da propia entidade ou das súas filiais na valoración.

c) A consideración de diferentes escenarios de evolución dos tipos nos préstamos a xuro variable, as posibilidades de cobertura fronte a tales variacións e todo iso tendo ademais en conta o uso ou non de índices oficiais de referencia.

d) A obtención e documentación apropiada de datos relevantes do solicitante.

e) A información precontractual e a asistencia apropiadas para o cliente.

f) O respecto das normas de protección de datos.

3. Sen prexuízo da liberdade contractual, o Ministerio de Economía e Empresa poderá efectuar, por si ou a través do Banco de España, a publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices ou tipos de xuro de referencia que poidan ser aplicados polas entidades de crédito aos préstamos a xuro variable, especialmente no caso de créditos ou préstamos hipotecarios. Os citados índices ou tipos de referencia deberán ser claros, accesibles, obxectivos e verificables.

Os provedores destes índices para o cálculo dos tipos debedores e os prestamistas deberán conservar rexistros históricos destes índices.

4. As disposicións que no exercicio das súas competencias poidan ditar as comunidades autónomas sobre as materias recollidas neste artigo non poderán establecer un nivel de protección inferior ao dispensado nas normas que aprobe a persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa. Así mesmo, poderanse establecer con carácter básico modelos normalizados de información que non poderán ser modificados pola normativa autonómica, en prol da adecuada transparencia e homoxeneidade da información subministrada aos clientes de servizos ou produtos bancarios.

5. As normas ditadas ao abeiro do previsto neste artigo serán consideradas normativa de ordenación e disciplina e a súa supervisión corresponderá ao Banco de España.»

Dous. Modifícase o artigo 90, que queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 90. *Competencia para a instrución de expedientes.*

1. Corresponde ao Banco de España a competencia para a instrución e resolución dos expedientes a que se refire este título, que poderá impor as sancións nel descritas e as medidas administrativas que, de ser o caso, procedan. Cando os intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados, taxadores e os prestamistas inmobiliarios teñan o seu ámbito de actuación nunha soa comunidade autónoma ou cando os feitos sancionables teñan a súa causa en relacións comerciais directas entre os prestameiros e as entidades inmobiliarias e financeiras, as comunidades autónomas serán as que determinen os órganos competentes para a instrución das sancións derivadas da aplicación da Lei 5/2019, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario.

2. O Banco de España dará á persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa conta razoada da imposición de sancións por infraccións moi graves e, en todo caso, remitiralle con periodicidade trimestral a información esencial sobre os procedementos en tramitación e as resolucións adoptadas.»

Tres. Engádesse unha letra o) ao artigo 103, que queda redactada do seguinte modo:

«Artigo 103. *Criterios para a determinación de sancións.*

As sancións aplicables en cada caso pola comisión de infraccións moi graves, graves ou leves determinaranse con base nos seguintes criterios:

o) O feito de que os prexudicados pola infracción realizada sexan prestameiros ou avalistas en situación de vulnerabilidade ou exclusión social.»

Disposición derradeira décimo terceira. *Título competencial.*

Esta lei dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.6.^a, 8.^a, 11.^a e 13.^a da Constitución española, que atribúe ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil, procesual, hipotecaria, ordenación dos rexistros e instrumentos públicos, bases da ordenación de crédito, banca e seguro, e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, respectivamente.

Disposición derradeira décimo cuarta. *Incorporación de dereito da Unión Europea.*

Mediante esta lei incorpórase parcialmente ao ordenamento xurídico español a Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014, sobre os contratos de crédito subscritos cos consumidores para bens inmoables de uso residencial e pola que se modifican as directivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010.

Disposición derradeira décimo quinta. *Desenvolvemento regulamentario.*

1. O Goberno poderá ditar as disposicións necesarias para o desenvolvemento desta lei e, en particular, en relación coas actividades determinadas no artigo 2, poderá desenvolver mediante real decreto disposicións relativas:

a) Á información precontractual e asistencia adecuada que debe facilitarse aos prestameiros ou prestameiros potenciais, á información e ao contido dos contratos e as comunicacións posteriores que permitan o seu seguimento, de modo que reflectan de forma explícita e coa máxima claridade os dereitos e obrigacións das partes, os riscos derivados do préstamo para o prestameiro e as demais circunstancias necesarias para garantir a transparencia das condicións máis relevantes dos préstamos e permitir ao prestameiro avaliar se estes se axustan ás súas necesidades e á súa situación financeira. Para tal efecto, o Goberno poderá, en particular, fixar as cláusulas que os contratos de préstamo deberán tratar ou prever de forma expresa.

b) Á transparencia das condicións básicas de comercialización ou contratación de préstamos que ofrecen os prestamistas e, de ser o caso, o deber e a forma en que deben comunicar tales condicións aos prestameiros ou prestameiros potenciais ou á autoridade competente determinada nos artigos 28 e 42. Poderanse establecer, así mesmo, condicións básicas dos préstamos de debido cumprimento para os prestamistas.

c) Ás especialidades da contratación de préstamos de forma electrónica ou por outras vías de comunicación a distancia e a información que, co obxecto do previsto neste artigo, debe figurar nas páxinas electrónicas dos prestamistas.

d) Ao establecemento dun modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria e de medidas que favorezan a súa utilización, que será voluntaria para as partes.

e) Á adecuada atención aos ingresos dos clientes en relación cos compromisos que adquiren ao recibir un préstamo.

f) Á adecuada e independente valoración das garantías inmobiliarias que aseguren os préstamos de forma que se prevexan mecanismos que eviten as influencias indebidas da propia entidade ou das súas filiais na valoración.

g) Á obtención e documentación apropiada de datos relevantes do potencial prestameiro, así como o acceso a bases de datos, garantíndose que se faga en condicións de non discriminación.

h) Ás condicións e efectos da avaliación da solvencia do potencial prestameiro.

i) Á adaptación e gradación das medidas de aplicación das normas ditadas ao abeiro deste artigo.

2. A persoa titular do Ministerio de Economía e Empresa, co fin de protexer os lexítimos intereses dos prestameiros en relación coas actividades determinadas no artigo 2, poderá ditar disposicións relativas:

a) Ao contido específico da Ficha europea de información normalizada (FEIN) e da Ficha de advertencias estandarizadas (FiAE), no marco da regulación ditada polo Goberno, de conformidade co previsto na letra a) do punto anterior.

b) Aos principios e criterios a que debe suxeitarse a actividade publicitaria dos préstamos, e ás modalidades de control administrativo sobre ela, coa finalidade de que esta resulte clara, suficiente, obxectiva e non enganosa.

c) Á consideración de diferentes escenarios de evolución dos tipos nos préstamos a xuro variable, as posibilidades de cobertura fronte a tales variacións e todo iso tendo ademais en conta o uso ou non de índices oficiais de referencia.

3. O Goberno con carácter urxente, antes de seis meses, adoptará as disposicións regulamentarias e administrativas pertinentes para a incorporación completa da directiva ao ordenamento nacional.

Disposición derradeira décimo sexta. *Entrada en vigor.*

A presente lei entrará en vigor aos tres meses da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,
Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 15 de marzo de 2019.

FELIPE R.

O presidente do Goberno,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN

ANEXO I

Ficha europea de información normalizada (FEIN)

Parte A

O texto do presente modelo reproducirase tal cal na Ficha europea de información normalizada (FEIN). As indicacións entre corchetes substituiranse pola información correspondente. Na parte B figuran as instrucións que o prestamista ou, de ser o caso, o intermediario de crédito deberá seguir para cubrir a FEIN.

Cando se indique «se procede», o prestamista facilitará a información requirida se esta é pertinente para o contrato de crédito. Se a información non é pertinente, o prestamista suprimirá os datos correspondentes ou a sección enteira (por exemplo, cando a sección non sexa aplicable). En caso de que se suprima a sección completa, a numeración das seccións da FEIN adaptarase en consecuencia.

A información que a seguir se indica facilitarase nun só documento. Utilizaranse caracteres tipográficos claramente lexibles. Cando se trate de elementos de información que se deban resaltar, empregaranse negra, sombreado ou caracteres de maior tamaño. Indicaranse de forma destacada todas as advertencias de risco aplicables.

Modelo de FEIN

(Texto introdutorio).

O presente documento esténdese para [nome do prestameiro], o [data do día].

Elabórese baseándose na información que vostede facilitou até a data, así como nas actuais condicións do mercado financeiro.

A información que figura a continuación é válida até o [data de validez], (se procede), coa excepción do tipo de xuro e outros gastos. Despois desa data, pode variar consonte as condicións do mercado.

(Se procede) O presente documento non implica para [nome do prestamista] a obrigaçión de concederlle un préstamo.

1. Prestamista.

[Identidade].

[Número de teléfono].

[Enderezo xeográfico].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Enderezo de páxina web].

(Facultativo) [Persoa ou punto de contacto].

(Se procede, información que indique se se están a prestar ou non servizos de asesoramento:) [(Tras analizar as súas necesidades e circunstancias, recomendamos que subscriba este crédito/Non lle recomendamos ningún crédito en concreto. Porén, baseándonos nas súas respostas a algunhas das preguntas, dámoslle información sobre este crédito para que poida tomar a súa propia decisión.)]

2. (Se procede) Intermediario de crédito.

[Identidade].

[Número de teléfono].

[Enderezo xeográfico].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Enderezo de páxina web].

(Facultativo) [Persoa ou punto de contacto].

(Se procede [información que indique se se están a prestar ou non servizos de asesoramento]) [(Tras analizar as súas necesidades e circunstancias, recomendamos que subscriba este crédito/Non lle recomendamos ningún crédito en concreto. Porén, baseándonos nas súas respostas a algunhas das preguntas, proporcionámoslle información sobre este crédito para que poida tomar a súa propia decisión.)]

[Remuneración].

3. Características principais do préstamo.

Importe e moeda do préstamo por conceder: [valor] [moeda].

(Se procede) O presente préstamo non se expresa en [moeda nacional do prestameiro].

(Se procede) O valor do seu préstamo en [moeda nacional do prestameiro] pode variar.

(Se procede) Por exemplo, se o valor do/da [moeda nacional do prestameiro] diminúe nun 20 % con respecto ao/á [moeda do crédito], o valor do seu préstamo aumentaría a [insírase o importe na moeda nacional do prestameiro]. O incremento podería ser incluso superior se o valor do/da [moeda nacional do prestameiro] diminúe en máis do 20 %.

(Se procede) O valor máximo do seu préstamo será [insírase o importe na moeda nacional do prestameiro]. (Se procede) Recibirá unha advertencia se o importe do crédito alcanza [insírase o importe na moeda nacional do prestameiro]. (Se procede) Terá vostede ocasión de exercer o seu [insírase dereito a renegociar o préstamo en moeda estranxeira ou dereito a converter o préstamo en [moeda correspondente], indicando as condicións aplicables].

Duración do préstamo: [duración].

[Tipo de préstamo].

[Clase de tipo de xuro aplicable].

Importe total que se deberá reembolsar:

Isto significa que por cada [moeda de denominación do préstamo] que tome en préstamo, reembolsará vostede [importe].

(Se procede) [Este préstamo/Unha parte deste préstamo] é un préstamo de só xuros. Ao finalizar a vixencia do crédito, seguirá debendo [insírase o importe do préstamo de só xuros].

(Se procede) Valor do ben inmovible que se tomou como hipótese para preparar esta ficha de información: [insírase importe].

(Se procede) Importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible [insírase a ratio préstamo-valor] ou Valor mínimo do ben inmovible exixido para prestar o importe indicado [insírase importe].

(Se procede) [Garantía].

4. Tipo de xuro e outros gastos.

A taxa anual equivalente (TAE) é o custo total do préstamo expresado en forma de porcentaxe anual. A TAE serve para axudarlle a comparar as diferentes ofertas.

A TAE aplicable ao seu préstamo é [TAE].

Comprende:

O tipo de xuro [valor en porcentaxe ou, se procede, indicación dun tipo de referencia e do valor porcentual da marxe do prestamista].

[Outros compoñentes da TAE].

Custos que deben aboarse unha soa vez:

(Se procede) Terá que pagar unha taxa por rexistrar a hipoteca [insírase o importe da taxa se se coñece, ou ben a base para o seu cálculo].

Custos que deben aboarse periodicamente:

(Se procede) Esta TAE calcúlase a partir de hipóteses sobre o tipo de xuro.

(Se procede) Dado que [parte] do seu préstamo é un préstamo a tipo de xuro variable, a TAE efectiva podería diferir da TAE indicada se o tipo de xuro do seu préstamo cambia. Por exemplo, se o tipo de xuro aumentase a [situación descrita na parte B], a TAE podería aumentar a [insírase TAE ilustrativa correspondente a esa situación].

(Se procede) Teña en conta que esta TAE se calcula partindo do suposto de que o tipo de xuro se mantén durante toda a vixencia do contrato no nivel fixado para o período inicial.

(Se procede) Os seguintes gastos son descoñecidos para o prestamista e non se inclúen por tanto na TAE: [Gastos].

(Se procede) Terá que pagar unha taxa por rexistrar a hipoteca.

Asegúrese de que ten coñecemento de todos os demais tributos e custos conexos ao préstamo.

5. Periodicidade e número de pagamentos.

Periodicidade de reembolso: [periodicidade].

Número de pagamentos: [número].

6. Importe de cada cota.

[Importe] [moeda].

Os seus ingresos poden variar. Considere se, en caso de que diminúan os seus ingresos, seguirá podendo facer fronte ao reembolso das súas cotas [periodicidade].

(Se procede) Dado que [este préstamo/unha parte deste préstamo] é un préstamo de só xuros, terá que tomar disposicións específicas para reembolsar a cantidade de [insírase o importe do préstamo que é só de xuros] que deberá ao finalizar a vixencia do crédito. Non esqueza engadir á cota indicada calquera pagamento extraordinario que deba realizar.

(Se procede) O tipo de xuro de [unha parte de] este préstamo é variable. Isto significa que o importe das súas cotas pode aumentar ou diminuír. Por exemplo, se o tipo de xuro aumentase a [situación descrita na parte B], as súas cotas poderían aumentar a [insírase o importe da cota correspondente a esa situación].

(Se procede) O valor do importe que ten que reembolsar en [moeda nacional do prestameiro] cada [periodicidade das cotas] pode variar. (Se procede) Os seus pagamentos poderían incrementarse até [insírase o importe máximo na moeda nacional do prestameiro] cada [insírase o período]. (Se procede) Por exemplo, se o valor do/da [moeda nacional do prestameiro] diminúe nun 20 % con respecto ao/á [moeda do crédito], tería vostede que pagar [insírase o importe na moeda nacional do prestameiro] adicionais cada [insírase período]. Os seus pagamentos poderíanse incrementar nunha cantidade moi superior a esta.

(Se procede) O tipo de cambio utilizado para a conversión do reembolso en [moeda do crédito] a [moeda nacional do prestameiro] será o publicado por [nome do organismo encargado da publicación do tipo de cambio] o [data], ou calcularase o [data] utilizando [insírase o nome do valor de referencia ou o método de cálculo].

(Se procede) [Indicacións sobre produtos de aforro vinculados, préstamos con xuros diferidos].

7. (Se procede) Táboa ilustrativa de reembolso.

A seguinte táboa amosa o importe que se debe pagar cada [periodicidade].

As cotas (columna [n.º pertinente]) son iguais á suma dos xuros debidos (columna [n.º pertinente]), se procede, o capital debido (columna [n.º pertinente]) e, se procede, outros custos (columna [n.º pertinente]). (Se procede) Os custos da columna «outros custos» corresponden a [lista de custos]. O capital pendente (columna [n.º pertinente]) é igual ao importe do préstamo que queda por reembolsar despois de cada cota.

[Táboa].

8. Outras obrigacións.

Se desexa beneficiarse das condicións de préstamo descritas no presente documento, o prestameiro debe cumprir as obrigacións que a continuación se indican.

[Obrigacións].

(Se procede) Observe que as condicións de préstamo descritas no presente documento (incluído o tipo de xuro) poden variar en caso de incumprimento das citadas obrigacións.

(Se procede) Teña en conta as consecuencias que pode ter pór termo máis adiante a calquera dos servizos accesorios conexas ao préstamo.

[Consecuencias].

9. Reembolso anticipado.

Este préstamo pode reembolsarse anticipadamente, íntegra ou parcialmente.

(Se procede) [Condicións].

(Se procede) Comisión de reembolso anticipado: [insírase o importe ou, se non é posible, o método de cálculo].

(Se procede) Se decide reembolsar o préstamo anticipadamente, consúltenos co fin de determinar o nivel exacto da comisión de reembolso anticipado nese momento.

10. Elementos de flexibilidade.

(Se procede) [Información sobre portabilidade ou subrogación] Ten vostede a posibilidade de transferir este préstamo a outro [prestamista] [ou] [ben inmueble]: [Insíranse as condicións].

(Se procede) Este préstamo non pode ser transferido a outro [prestamista] [ou] [ben inmueble].

(Se procede) Outras prestacións: [insírase unha explicación das prestacións adicionais enumeradas na parte B e, de maneira facultativa, calquera outra prestación ofrecida polo prestamista como parte do contrato de crédito que non se mencionasen nas seccións anteriores].

11. Outros dereitos do prestameiro.

(Se procede) Dispón vostede de [duración do período de reflexión] a partir do [inicio do período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a subscribir este préstamo. (Se procede) Non pode vostede aceptar o contrato de crédito até que transcorra un período de [duración do período de reflexión] a partir do momento en que o prestamista lle entregue o contrato.

(Se procede) Durante un período de [duración do período de desistencia] a partir de [inicio do período de disposición do crédito], o prestameiro pode exercer o seu dereito a cancelar o contrato de crédito. [Condicións] [Insírase o procedemento].

(Se procede) Se durante ese período compra ou vende vostede unha propiedade relacionada co presente contrato de crédito, podería perder o seu dereito a cancelar o contrato.

(Se procede) Se decide vostede exercer o seu dereito de desistencia [do contrato de crédito], non esqueza comprobar se quedará ou non vinculado polas demais obrigacións que contraeu en relación co préstamo [incluídos os servizos accesorios asociados ao préstamo, recollidos na sección 8].

12. Reclamacións.

Se ten unha reclamación, diríxase a [insíranse os datos do punto de contacto interno e da fonte de información sobre o procedemento].

(Se procede) Prazo máximo para tramitar a reclamación: [período de tempo].

(Se procede) [Se non resolvemos internamente a reclamación á súa enteira satisfacción,] pode vostede dirixirse a: [insírase o nome do organismo externo que se ocupe das reclamacións e recursos extraxudiciais] (se procede) ou pórse en contacto coa rede FIN-NET para obter os datos do organismo equivalente no seu país.

13. Incumprimento dos compromisos vinculados ao préstamo: consecuencias para o prestameiro.

[Tipos de incumprimento].

[Consecuencias financeiras e/ou xurídicas].

Se ten dificultades para efectuar os seus pagamentos [periodicidade], póñase en contacto connosco axiña para estudar posibles solucións.

(Se procede) En última instancia, pode ser desposuído da súa vivenda se non efectúa os seus pagamentos puntualmente.

14. (Se procede) Información adicional.

(Se procede) [Indicación da lexislación aplicable ao contrato de crédito].

(Se o prestamista se propón utilizar unha lingua distinta da lingua da FEIN), a información e a documentación contractual facilitaranse en [lingua]. Co seu consentimento, durante a vixencia do contrato de crédito comunicarémonos con vostede en [lingua ou linguas].

[Insírase unha declaración sobre o dereito do prestameiro a que se lle proporcione ou ofrezca, segundo o caso, un proxecto do contrato de crédito].

15. Supervisor.

O supervisor deste prestamista é [denominación e enderezo electrónico da autoridade ou autoridades supervisoras].

(Se procede) O supervisor deste intermediario de crédito é [denominación e enderezo electrónico da autoridade supervisora].

Parte B

Instrucións para cubrir a FEIN

Para cubrir a FEIN seguiranse, como mínimo, as instrucións que figuran a continuación:

Sección «Texto introdutorio»

1. A data de validez figurará debidamente destacada. Para os efectos desta sección, enténdese por «data de validez» o prazo até o cal a información contida na FEIN, o tipo de xuro, por exemplo, se manterá inalterada e será de aplicación en caso de que o prestamista decida outorgar o crédito dentro dese prazo. Se a determinación do tipo de xuro e outros gastos aplicables depende do resultado da venda de bonos ou obrigacións subxacentes, o tipo de xuro e outros gastos finais poderían diferir dos indicados. Unicamente no dito suposto se indicará que a data de validez non se aplicará ao tipo de xuro e outros gastos mediante a mención seguinte: «coa excepción do tipo de xuro e outros gastos».

Sección «1. Prestamista»

1. A identidade, o número de teléfono e o enderezo xeográfico do prestamista corresponderán aos datos de contacto que o prestameiro poida utilizar para a correspondencia ulterior.

2. A indicación do enderezo de correo electrónico, do número de fax, do enderezo da páxina web e da persoa ou punto de contacto é facultativa.

3. De conformidade co artigo 3 da Directiva 2002/65/CE, se a operación se ofrece a distancia, o prestamista indicará, de ser o caso, o nome e o enderezo xeográfico do seu representante no Estado membro de residencia do prestameiro. A indicación do número de teléfono, do enderezo de correo electrónico e do enderezo de páxina web do representante do provedor de crédito é facultativa.

4. Cando a sección 2 non sexa de aplicación, o prestamista informará o prestameiro de se se lle están a prestar ou non servizos de asesoramento e en que condicións empregando a formulación indicada na parte A.

(Se procede) Sección «2. Intermediario de crédito».

Se quen facilita ao prestameiro a información sobre o produto é un intermediario de crédito, este deberá incluír os seguintes datos:

1. A identidade, o número de teléfono e o enderezo xeográfico do intermediario de crédito corresponderán aos datos de contacto que o prestameiro poida utilizar para a correspondencia ulterior.
2. A indicación do enderezo de correo electrónico, do número de fax, do enderezo da páxina web e da persoa ou punto de contacto é facultativa.
3. O intermediario de crédito informará o prestameiro de se se lle están a prestar ou non servizos de asesoramento e en que condicións empregando a formulación indicada na parte A.
4. Explicación da forma en que se remunera ao intermediario de crédito. Se o intermediario percibe unha comisión do prestamista, indicárase o importe da comisión e, se é distinto do indicado na sección 1, o nome do prestamista.

Sección «3. Características principais do préstamo».

1. Nesta sección explicaranse claramente as principais características do crédito, en particular o valor e a moeda e os riscos potenciais asociados ao tipo de xuro, incluídos os mencionados na sección 8, e a estrutura de amortización.

2. Cando a moeda do crédito sexa distinta da moeda nacional do prestameiro, o prestamista indicará que o prestameiro recibirá regularmente advertencias, como mínimo, cando o tipo de cambio rexistre unha flutuación superior ao 20 %; mencionará, así mesmo, se procede, o dereito do prestameiro a converter a moeda do contrato de crédito ou a posibilidade de renegociar as condicións aplicables, e calquera outro mecanismo a que se poida acoller o prestameiro para limitar a súa exposición ao risco de tipo de cambio. Se os contratos de crédito conteñen disposicións destinadas a limitar o risco de tipo de cambio a que está exposto o prestameiro, o prestamista indicará o importe máximo que deba reembolsar o prestameiro, se procede. Se os contratos de crédito non conteñen disposicións destinadas a limitar o risco de tipo de cambio a que está exposto o prestameiro, a unha flutuación do tipo de cambio inferior ao 20 %, o prestamista indicará unha ilustración do efecto que tería no valor do préstamo unha diminución do 20 % do valor da moeda nacional do prestameiro fronte á moeda do crédito.

3. A duración do crédito expresárase en anos ou meses, segundo resulte máis pertinente. Se a duración do crédito puiden variar durante a vixencia do contrato, o prestamista explicará cando e en que circunstancias pode ocorrer. Se o contrato de crédito é de duración indefinida, por exemplo no caso dunha tarxeta de crédito con garantía, o prestamista indicaráo claramente.

4. Indicárase claramente o tipo de crédito ofrecido (por exemplo, crédito hipotecario, préstamo vivenda, tarxeta de crédito con garantía). Na descrición da clase de crédito indicárase claramente de que forma se reembolsarán o capital e os xuros durante a vixencia do crédito (é dicir, a estrutura de amortización), e precisárase expresamente se o contrato de crédito se refire ao reembolso do capital ou a un préstamo de só xuros, ou a unha combinación de ambas as cousas.

5. Se o crédito é, en todo ou en parte, un crédito de só xuros, incluírase de modo destacado ao final desta sección unha declaración que o indique con claridade, empregando a formulación indicada na parte A.

6. Nesta sección explicárase se o tipo debedor é fixo ou variable e, de ser o caso, os períodos durante os cales será fixo, así como a periodicidade das revisións posteriores e a existencia de límites á variabilidade do tipo de xuro, xa sexan máximos ou mínimos.

Así mesmo, explicárase a fórmula utilizada para revisar o tipo debedor e os seus diversos compoñentes (como o tipo de referencia ou o diferencial de tipos de xuro). O prestamista indicará, por exemplo mediante o enderezo dunha páxina web, onde atopar información adicional sobre os índices ou os tipos utilizados na fórmula (como o euríbor ou o tipo de referencia do banco central).

7. Se se aplican diferentes tipos debedores en diferentes circunstancias, a información antes mencionada facilitarase respecto de todos os tipos aplicables.

8. O «importe total que se deberá reembolsar» corresponde ao importe total debido polo prestameiro. Exprésase como a suma do importe do crédito e o custo total do crédito para o prestameiro. Se o tipo debedor non é fixo para toda a duración do contrato, destacarase que o importe é indicativo e que pode variar, en particular en función da variación do tipo debedor.

9. Se o crédito vai estar garantido mediante unha hipoteca sobre o ben inmovible ou outra garantía comparable, ou mediante un dereito relativo a un ben inmovible, o prestamista así o sinalará á atención do prestameiro. Se procede, o prestamista tamén indicará o valor do inmovible ou outra garantía que se tomou como hipótese para preparar a ficha de información.

10. O prestamista indicará, se procede:

a) o «importe máximo de préstamo dispoñible en relación co valor do ben inmovible», que representará a ratio préstamo-valor; esta ratio irá acompañada dun exemplo en valor absoluto do importe máximo que pode tomarse en préstamo para un determinado valor dun ben inmovible, ou

b) o «valor mínimo do ben inmovible exixido polo prestamista para prestar o importe indicado».

11. Cando os créditos teñan varios tramos a diferentes tipos (por exemplo, préstamos que teñan de maneira coincidente tipos en parte fixos e en parte variables), esta característica precisarase ao indicar o tipo de crédito e a información exixida facilitarase respecto de cada tramo do crédito.

Sección «4. Tipo de xuro e outros gastos».

1. A referencia ao «tipo de xuro» corresponde ao tipo ou tipos debedores.

2. O tipo de xuro mencionarse en forma porcentual. Se o tipo de xuro é variable e se basea nun tipo de referencia, o prestamista poderá, se o desexa, indicar o tipo de xuro mediante un tipo de referencia e un valor porcentual que represente o diferencial do prestamista. Estará obrigado a indicar, en cambio, o valor do tipo de referencia vixente o día en que expida a FEIN.

Se o tipo de xuro é variable, a información incluirá:

a) as hipóteses empregadas para o cálculo da TAE;

b) se procede, os límites aplicables á alza ou á baixa; e

c) unha advertencia que indique que a variación do tipo pode afectar o nivel efectivo da TAE. Para chamar a atención do prestameiro, a advertencia resaltarase utilizando caracteres tipográficos de maior tamaño e figurará de maneira destacada no corpo principal da FEIN. A advertencia irá acompañada dun exemplo ilustrativo sobre a TAE. Se a variación do tipo debedor ten un límite á alza, suporase no exemplo que o tipo debedor aumenta na primeira ocasión en que tal aumento sexa posible ao nivel máximo previsto no contrato de crédito. Se non hai límites á alza, o exemplo ilustrará a TAE ao tipo debedor máis elevado dos últimos 20 anos como mínimo ou, se só se dispón dos datos subxacentes utilizados para o cálculo do tipo debedor para un período inferior a 20 anos, do período máis longo para o cal tales datos estean dispoñibles, sobre a base do máximo valor de calquera tipo de referencia externo empregado para o cálculo do tipo debedor se procede, ou o máximo valor dun tipo de referencia especificado por unha autoridade competente ou pola ABE en caso de que o prestamista non utilice un tipo de referencia externo. Este requisito non se aplicará aos contratos de crédito en que o tipo debedor sexa fixo durante un período inicial pertinente, de varios anos, e poida fixarse logo para outro período mediante negociación entre o prestamista e o prestameiro. Para os contratos de crédito en que o tipo debedor sexa fixo durante un período inicial pertinente, de varios anos, e poida fixarse logo para outro período mediante negociación entre o prestamista e o prestameiro,

a información incluíra unha advertencia que indique que a TAE se calcula sobre a base do tipo debedor aplicable durante o período inicial. A advertencia irá acompañada doutra TAE ilustrativa, calculada de conformidade co artigo 19, punto 4. Cando os créditos teñan varios tramos a diferentes tipos (por exemplo, préstamos que teñan de maneira coincidente tipos en parte fixos e en parte variables), a información exixida facilitarase respecto de cada tramo do crédito.

3. No punto «Outros compoñentes da TAE» enumeraranse todos os demais gastos integrados na TAE, incluídos os que deben aboarse unha soa vez, como as comisións de administración, e os gastos recorrentes, como as comisións de administración anuais. O prestamista enumerará cada un dos gastos por categoría (gastos que deben aboarse unha soa vez, gastos que se deben pagar regularmente e que están incluídos nas cotas e gastos que se deben pagar regularmente, pero que non están incluídos nas cotas), indicando o seu importe, o destinatario e a data de pagamento. Non será necesario incluír os custos derivados do incumprimento das obrigacións contractuais. Se o importe se descoñece, o prestamista dará unha indicación da súa contía se é posible e, se non é posible, indicará a forma en que se calculará, especificando que o importe mencionado é meramente indicativo. En caso de que non se inclúan na TAE certos gastos por seren descoñecidos para o prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cando o prestameiro informase o prestamista dun ou máis compoñentes do seu crédito preferido, como por exemplo a duración do contrato de crédito e o importe total do crédito, o prestamista deberá utilizar eses compoñentes cando sexa posible. Se o contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos ou tipos debedores, e o prestamista utiliza os supostos mencionados no anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, a TAE podería ser máis elevada con outros mecanismos de disposición de fondos. Se para o cálculo da TAE se utilizan as condicións de disposición de fondos, o prestamista destacará os gastos asociados a outros mecanismos de disposición de fondos que non correspondan necesariamente aos utilizados para o cálculo da TAE.

4. Cando se deba unha taxa polo rexistro da hipoteca ou unha garantía equivalente, informarase diso nesta sección, indicando o importe se se coñece ou, se se descoñece, o método para determinalo. Se as taxas se coñecen e se inclúen na TAE, a existencia e o importe das taxas enumeraranse na rúbrica «Custos que deben aboarse unha soa vez». Se o prestamista descoñece o importe das taxas e non as incluíu por tanto na TAE, a existencia de taxas mencionarse claramente na lista de custos que o prestamista descoñece. En todo caso, utilizarase a formulación normalizada recollida na parte A na rúbrica pertinente.

Sección «5. Periodicidade e número de pagamentos».

1. Se os pagamentos deben realizarse de forma periódica, indicarse a periodicidade (por exemplo, mensualmente). Se a periodicidade dos pagamentos non vai ser constante, isto deberá explicarse claramente ao prestameiro.

2. O número de pagamentos indicado abranguerá todo o período de vixencia do crédito.

Sección «6. Importe de cada cota».

1. Indicarase claramente a moeda en que vaia expresado o crédito e a moeda das cotas.

2. Se o importe das cotas pode variar durante a vixencia do crédito, o prestamista especificará o período durante o cal o importe inicial da cota se manterá sen cambios, e cando e con que periodicidade variará posteriormente.

3. Se o crédito é, en todo ou en parte, un crédito de só xuros, incluírase de modo destacado ao final desta sección unha declaración que o indique con claridade, empregando a formulación indicada na parte A.

Se o prestameiro está obrigado a subscribir un produto de aforro vinculado como condición para a concesión dun crédito de só xuros con garantía hipotecaria ou outra garantía comparable, indicaranse o importe e a frecuencia de calquera pagamento asociado a este produto.

4. Se o tipo de xuro é variable, a información incluírá tamén a indicación correspondente, utilizando a formulación indicada na parte A, e un exemplo que ilustre o importe máximo das cotas. Se hai un límite á alza, o exemplo mostrará tamén o importe a que ascenderían as cotas de aumentar o tipo de xuro até o nivel máximo. Se non hai límite á alza, a ilustración da situación correspondente á hipótese máis pesimista mostrará o importe das cotas ao tipo debedor máis elevado dos últimos 20 anos, sobre a base do máximo valor de calquera tipo de referencia externo que se utilice para o cálculo do tipo debedor, se procede, ou, se só se dispón dos datos subxacentes utilizados para o cálculo do tipo debedor para un período inferior a 20 anos, do período máis longo para o cal tales datos estean dispoñibles, sobre a base do máximo valor de calquera tipo de referencia externo empregado para o cálculo do tipo debedor, se procede, ou o máximo valor dun tipo de referencia especificado por unha autoridade competente ou pola ABE en caso de que o prestamista non utilice un tipo de referencia externo. O requisito de ofrecer un exemplo ilustrativo non se aplicará aos contratos de crédito en que o tipo debedor sexa fixo durante un período inicial pertinente, de varios anos, e poida fixarse logo para outro período mediante negociación entre o prestamista e o prestameiro. Cando os créditos teñan varios tramos a diferentes tipos (por exemplo, préstamos que teñan de maneira coincidente tipos en parte fixos e en parte variables), a información exixida facilitarase respecto de cada tramo do crédito e do crédito no seu conxunto.

5. (Se procede) Se a moeda do crédito non é a moeda nacional do prestameiro, ou se o crédito está indexado a unha moeda distinta da moeda nacional do prestameiro, o prestamista incluírá un exemplo numérico que indique claramente de que modo as variacións do tipo de cambio correspondente afectarán o importe das cotas, empregando a formulación indicada na parte A. Este exemplo basearase na hipótese dunha redución do 20 % do valor da moeda nacional do prestameiro e irá acompañada dunha declaración destacada de que as cotas poderían rexistrar un incremento superior ao importe indicado no exemplo. Se se aplica un límite á alza que limite o incremento inferior ao 20 %, indicárase en lugar do anterior o valor máximo dos pagamentos na moeda do prestameiro, e omitírase a declaración relativa á posibilidade de que se rexistren incrementos superiores.

6. Se o crédito é en todo ou en parte un crédito a tipo variable e é de aplicación o punto 3, para a ilustración recollida no punto 5 tomarase como hipótese o importe da cota a que se refire o punto 1.

7. Se a moeda utilizada para o pagamento das cotas é distinta da moeda do crédito, ou se o importe de cada cota expresado na moeda nacional do prestameiro depende do importe correspondente nunha moeda diferente, indicárase nesta sección a data de cálculo do tipo de cambio aplicable e precisarase ben o tipo de cambio, ben a base sobre a cal se calculará este e a periodicidade da súa revisión. Se procede, esta indicación incluírá o nome do organismo encargado de publicar o tipo de cambio.

8. Cando o crédito sexa un crédito con xuros diferidos en que os xuros debidos non se reembolsen na súa totalidade mediante as cotas, senón que se engadan ao importe total do crédito pendente, incluírase unha explicación do modo e do momento en que os xuros diferidos se engadirán ao préstamo en forma de importe en efectivo, e das consecuencias para o prestameiro respecto da débeda restante.

Sección «7. Táboa ilustrativa de reembolso».

1. Esta sección incluírase cando o crédito sexa un crédito con xuros diferidos en que os xuros debidos non se reembolsen na súa totalidade mediante as cotas, senón que se engadan ao importe pendente do crédito, ou cando o tipo debedor sexa fixo durante a vixencia do contrato de crédito.

Se o prestameiro ten dereito a recibir unha táboa de amortización revisada, indícase esta circunstancia xunto coas condicións en que o prestameiro se pode acoller a tal dereito.

2. Se o tipo de xuro puidese variar durante a vixencia do crédito, o prestamista indicará o período durante o cal se manterá sen cambios o tipo de xuro inicial.

3. A táboa que se debe inserir nesta sección conterá as seguintes columnas: «calendario de reembolso» (por exemplo, primeiro mes, segundo mes, terceiro mes), «importe da cota», «xuros que se aboaran en cada cota», «outros custos incluídos na cota» (se procede), «capital reembolsado en cada cota» e «capital pendente despois de cada cota».

4. A información sobre o primeiro ano de reembolso facilitarase por cota, con inclusión dun subtotal para cada unha das columnas ao final do primeiro ano. No que atinxe aos restantes anos, a información poderase facilitar para o conxunto do ano. Ao final da táboa figurará unha liña para o total xeral, que reflectirá os importes totais de cada columna. Destacarase claramente o custo do crédito aboado polo prestameiro (é dicir, o importe total da columna «importe da cota»), identificándoo como tal.

5. Se o tipo de xuro está suxeito a revisión e se descoñece o importe da cota tras cada revisión, o prestamista poderase indicar na táboa de amortización o mesmo importe de cota para toda a duración do crédito. Neste caso, o prestamista sinalará á atención do prestameiro, diferenciando para iso visualmente os importes coñecidos dos hipotéticos (por exemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordos ou sombreado diferentes). Inclúese tamén un texto claramente lexible que explique en relación con que períodos poden variar os importes recollidos na táboa e por que razón.

Sección «8. Outras obrigacións».

1. Nesta sección, o prestamista indicará as obrigacións pertinentes, tales como a obrigación de asegurar o ben, contratar un seguro de vida, domiciliar a nómina ou adquirir outro produto ou servizo. Para cada obrigación, o prestamista especificará fronte a quen se asume esta e en que prazo debe satisfacerse.

2. O prestamista especificará a duración da obrigación (por exemplo, até o final do contrato de crédito). O prestamista especificará, para cada obrigación, todos os custos que deba pagar o prestameiro e que non estean incluídos na TAE.

3. O prestamista deberá indicar se, para obter o crédito nos termos establecidos, son obrigatorios para o prestameiro servizos accesorios e, en caso afirmativo, se o prestameiro está obrigado a adquirilos ao provedor preferido do prestamista ou pode adquirilos a un provedor da súa elección. Se esta posibilidade está supeditada á condición de que os servizos accesorios reúnan unhas características mínimas, o prestamista describirá esas características nesta sección.

Cando o contrato de crédito se combine con outros produtos, o prestamista deberá indicar as características principais deses outros produtos e establecer claramente se o prestameiro ten dereito a rescindir por separado o contrato de crédito ou os produtos combinados, así como as condicións e as consecuencias da dita rescisión e, se procede, as consecuencias que poida ter a rescisión dos servizos accesorios exixidos en relación co contrato de crédito.

Sección «9. Reembolso anticipado».

1. O prestamista indicará en que condicións pode o prestameiro reembolsar anticipadamente o crédito, total ou parcialmente.

2. Na rúbrica relativa á comisión de reembolso anticipado, o prestamista sinalará á atención do prestameiro todas as comisións ou outros gastos que este lle deba aboar como compensación no momento do reembolso anticipado e, se é posible, indicará o seu importe. Cando o importe da compensación dependa de diversos factores, como o importe reembolsado ou o tipo de xuro vixente no momento de efectuar o pagamento anticipado, o prestamista indicará a forma de cálculo da compensación e indicará cal podería ser o

seu importe máximo ou, se este se descoñece, dará un exemplo ilustrativo co fin de mostrar ao prestameiro o importe da compensación segundo distintas hipóteses posibles.

Sección «10. Elementos de flexibilidade».

1. Se procede, o prestamista explicará a posibilidade de transferir o crédito a outro prestamista ou ben inmovible e as condicións en que se pode exercer esta opción.

2. (Se procede) Outras prestacións: se o produto ten algunha das prestacións enumeradas no punto 5, nesta sección enumeraranse tales prestacións e facilitarase unha breve explicación: das circunstancias en que o prestameiro pode facer uso da prestación; de todas as condicións asociadas á prestación; se a prestación do crédito con garantía hipotecaria ou outra garantía comparable implica que o prestameiro perde as proteccións legais ou doutro tipo asociadas habitualmente á prestación; e da empresa responsable da prestación (se non é o prestamista).

3. Se a prestación inclúe un crédito adicional, nesta sección deberáse explicar ao prestameiro o importe total do crédito (incluído o crédito con garantía hipotecaria ou outra garantía comparable); se o crédito adicional está ou non garantido; os tipos de xuro correspondentes; e se está ou non regulado. O prestamista deberá incluír na avaliación inicial da solvencia o importe deste tipo de créditos adicionais ou ben, se non o fixo, deberá precisar nesta sección que a posibilidade de dispor deste importe adicional está supeditada a unha nova avaliación da capacidade do prestameiro para reembolsar o préstamo.

4. Se a prestación implica un instrumento de aforro, deberáse explicar o tipo de xuro correspondente.

5. As prestacións adicionais posibles son: «pagamentos superiores ou inferiores ao estipulado» [pagar máis ou menos do correspondente á cota normalmente exixida consonte a estrutura de amortización]; «suspensión do pagamento das cotas» [períodos durante os cales o prestameiro non está obrigado a efectuar pagamentos]; «renovación do préstamo de cantidades xa reembolsadas» [posibilidade de que o prestameiro volva tomar prestados fondos dos que xa dispuxo e que reembolsou]; «préstamos adicionais sen necesidade de nova aprobación»; «préstamos adicionais, garantidos ou non garantidos» [de conformidade co anterior punto 3]; «tarxeta de crédito»; «conta corrente vinculada»; e «conta de aforro vinculada».

6. O prestamista poderá incluír calquera outra prestación que ofrezca como parte do contrato de crédito non mencionadas nas seccións anteriores.

Sección «11. Outros dereitos do prestameiro».

1. O prestamista aclarará o dereito ou dereitos existentes, por exemplo, o dereito de desistencia ou reflexión e, se procede, outros dereitos como a portabilidade (incluída a subrogación), especificará as condicións en que se poderá exercer ese dereito ou dereitos, o procedemento que terá que seguir o prestameiro para iso, entre outras cousas o enderezo a que deberá remitir a notificación de desistencia, e os correspondentes gastos (de ser o caso).

2. Se o prestameiro dispón dun período de reflexión ou dun dereito de desistencia, así se mencionará expresamente.

3. De conformidade co artigo 3 da Directiva 2002/65/CE, se a operación se ofrece a distancia, informarase o prestameiro de se existe ou non dereito de desistencia.

Sección «12. Reclamacións».

1. Nesta sección indicárase o punto de contacto interno [nome do departamento correspondente] e unha forma de dirixirse a el para presentar unha reclamación [enderezo xeográfico] ou [número de teléfono] ou unha persoa de contacto [datos de contacto]; incluírase tamén un enlace ao procedemento de contacto na páxina correspondente dun sitio web ou unha fonte de información similar.

2. Indicárase o nome do organismo externo pertinente encargado das reclamacións e recursos extraxudiciais e, se o acceso a este organismo está supeditado á reclamación

previa polo procedemento de reclamación interno, precisárase esta circunstancia utilizando a formulación indicada na parte A.

3. No caso dos contratos de crédito con prestameiros residentes noutro Estado membro, o prestamista informará da existencia da rede FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección «13. Incumprimento dos compromisos vinculados ao préstamo: consecuencias para o prestameiro».

1. Se o incumprimento dalgunha das obrigacións que incumben ao prestameiro en relación co crédito pode comportar consecuencias financeiras ou xurídicas, o prestamista describirá nesta sección os principais supostos posibles (por exemplo, pagamentos atrasados/falta de pagamento ou incumprimento das obrigacións especificadas na sección 8 «Outras obrigacións»), e indicará onde pode obterse máis información ao respecto.

2. O prestamista especificará de forma clara e facilmente comprensible as sancións ou as consecuencias a que pode dar lugar cada un destes supostos. Exprésaranse de forma destacada as consecuencias graves.

3. Se o ben inmovible utilizado como garantía do crédito pode ser devolto ou transferido ao acredor en caso de que o prestameiro non efectúe os seus pagamentos puntualmente, incluírase nesta sección a indicación correspondente, utilizando a formulación indicada na parte A.

Sección «14. Información adicional».

1. No caso das vendas a distancia, incluírase nesta sección toda cláusula que estipule a lexislación aplicable ao contrato de crédito e/ou o tribunal competente.

2. Cando o prestamista teña intención de pórse en contacto co prestameiro durante a vixencia do contrato nun idioma distinto do idioma da FEIN, deberá facerse mención desta circunstancia indicando o idioma que se vaia utilizar. Esta posibilidade entenderase sen prexuízo do disposto no artigo 3, número 1, punto 3, letra g), da Directiva 2002/65/CE.

3. O prestamista ou intermediario de crédito indicará que o prestameiro ten dereito a que se lle proporcione ou ofreza, segundo o caso, un exemplar do proxecto de contrato de crédito como mínimo no momento en que lle fixese unha oferta que vincule o prestamista.

Sección «15. Supervisor».

1. Indicarase aquí a autoridade ou autoridades encargadas da supervisión da fase precontractual do préstamo.

ANEXO II

Cálculo da taxa anual equivalente (TAE)

I. Ecuación de base

Ecuación de base que traduce a equivalencia das disposicións de crédito, por unha parte, e dos reembolsos e pagamentos de gastos, por outra. A ecuación de base, que define a taxa anual equivalente (TAE), expresa a equivalencia anual entre, por un lado, a suma dos valores actualizados das disposicións de crédito e, por outro, a suma dos valores actualizados dos importes dos reembolsos e pagamentos de gastos, é dicir:

$$\sum_{k=l}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

onde:

- X é a TAE.
- m é o número de orde da última disposición de crédito.
- k é o número de orde dunha operación de disposición de crédito, polo que $1 \leq k \leq m$.
- C_k é o importe da disposición de crédito número k .
- t_k é o intervalo de tempo, expresado en anos e fraccións de ano, entre a data da primeira operación de disposición de crédito e a data de cada unha das disposicións seguintes, de modo que $t_1 = 0$.
- m' é o número de orde do último reembolso ou pagamento de gastos.
- l é o número de orde dun reembolso ou pagamento de gastos.
- D_l é o importe dun reembolso ou pagamento de gastos.
- s_l é o intervalo de tempo, expresado en anos e fraccións de ano, entre a data da primeira disposición de crédito e a de cada reembolso ou pagamento de gastos.

Observacións:

- a) as sumas aboadas por cada unha das partes en diferentes momentos non son necesariamente iguais nin se aboan necesariamente a intervalos iguais;
- b) a data inicial é a da primeira disposición de fondos;
- c) os intervalos entre as datas utilizadas nos cálculos expresaranse en anos ou fraccións de ano. Un ano ten 365 días (no caso dos anos bisestos, 366), 52 semanas ou 12 meses normalizados. Un mes normalizado ten 30,41666 días (é dicir, $365/12$), con independencia de que o ano sexa bisesto ou non.

Cando os intervalos entre as datas utilizadas nos cálculos non poidan expresarse como un número enteiro de semanas, meses ou anos, expresaranse como un número enteiro dun de tales períodos, combinado cun número de días. Cando se utilicen días:

- i. contaranse todos os días, incluídos as fins de semana e os festivos,
 - ii. o intervalo transcorrido desde a data da disposición de fondos inicial computarase por períodos normalizados, e despois por días,
 - iii. o número de días obterase excluindo o primeiro día e incluíndo o último, e expresarase en anos dividindo o número obtido entre o número de días do ano completo (365 ou 366), computado desde o último día até a mesma data do ano anterior,
- d) o resultado do cálculo expresarase cunha precisión dun decimal como mínimo. Se a cifra do decimal seguinte é superior ou igual a 5, o decimal precedente arredondarase á cifra superior.
 - e) pódese reformular a ecuación utilizando soamente un sumatorio e empregando a noción de fluxos (A_k), que serán positivos ou negativos, é dicir, respectivamente pagados ou percibidos nos períodos 1 a n , expresados en anos, isto é:

$$S = \sum_{k=l}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

- onde S é o saldo dos fluxos actualizados, cuxo valor será nulo se se quere conservar a equivalencia dos fluxos.

II. Supostos adicionais para calcular a taxa anual equivalente

- a) Se o contrato de crédito dá ao consumidor liberdade de disposición dos fondos, considerarase que o consumidor dispuxo do importe total do crédito inmediata e totalmente.
- b) Se o contrato de crédito dispón diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos ou tipos debedores, considerarase que se dispón do importe total do

crédito ao tipo debedor e cos gastos máis elevados aplicados á categoría de transacción máis comunmente utilizada nese tipo de contrato de crédito.

c) Se o contrato de crédito dá ao consumidor liberdade de disposición de fondos en xeral, pero impón, entre as diferentes formas de disposición de fondos, unha limitación respecto do importe do crédito e do período de tempo, considerarase que do importe do crédito se dispuxo na data máis temperá prevista no contrato de crédito e consonte os ditos límites de disposición de fondos.

d) Se se ofrecen por un período ou importe limitados diferentes tipos de xuro e gastos, considerarase que o tipo de xuro e os gastos son os máis elevados durante toda a vixencia do contrato de crédito.

e) Para os contratos de crédito respecto dos cales se conviñese un tipo debedor en relación co período inicial, ao final do cal se determinará un novo tipo debedor, que se axustará periodicamente consonte un indicador ou un tipo de referencia interno convidos, para o cálculo da taxa anual equivalente partírase do suposto de que, ao final do período do tipo debedor fixado, o tipo debedor é o mesmo que o vixente no momento de calcularse a taxa anual equivalente, en función do valor do indicador ou tipo de referencia interno convidos nese momento, sen ser inferior ao tipo debedor fixado.

f) Se aínda non se acordou o importe máximo aplicable ao crédito, presumirase que é de 170.000 euros. No caso dos contratos de crédito, exceptuados os compromisos ou garantías contingentes, que non teñan por obxecto a adquisición ou o mantemento de dereitos sobre bens inmobles, as posibilidades de descuberto, as tarxetas de débito diferido ou as tarxetas de crédito, suporase que o importe máximo é de 1.500 euros.

g) No caso dos contratos de crédito distintos das posibilidades de descuberto, os préstamos ponte, os contratos de crédito sobre capital compartido, os compromisos ou garantías contingentes e os contratos de crédito de duración indefinida a que se refiren os supostos recollidos nas letras i), j), k), l) e m):

i. se non se pode determinar a data ou o importe dun reembolso de capital que debe efectuar o consumidor, presumirase que o reembolso se fai na data máis temperá prevista no contrato de crédito e polo importe máis baixo establecido nel,

ii. se non se pode determinar o intervalo entre a data da disposición inicial de fondos e a data do primeiro pagamento que debe efectuar o consumidor, suporase que é o intervalo máis curto posible.

h) Cando non se poidan determinar a data ou o importe dun pagamento que debe efectuar o consumidor conforme o contrato de crédito ou os supostos establecidos nas letras g), i), j), k), l) e m), presumirase que o pagamento se fai consonte as datas e as condicións exixidas polo prestamista e, cando estas sexan descoñecidas, presumirase que:

- i. os gastos de xuros se pagarán xunto cos reembolsos de capital,
- ii. os gastos distintos dos xuros expresados como unha suma única se pagarán na data de subscripción do contrato de crédito,
- iii. os gastos distintos dos xuros expresados como varios pagamentos se pagarán a intervalos regulares, comezando na data do primeiro reembolso de capital e, se o importe de tales pagamentos non se coñece, presumirase que teñen importes iguais,
- iv. o pagamento final liquidará o saldo de capital, xuros e outros gastos, de ser o caso.

i) No caso dunha posibilidade de descuberto, considerarase que se dispuxo do importe do crédito na súa totalidade e por toda a duración do contrato de crédito. Se a duración da posibilidade de descuberto non se coñece, a taxa anual equivalente calcularase baseándose no suposto de que a duración do crédito é de tres meses.

j) No caso dun préstamo ponte, considerarase que se dispuxo do importe do crédito na súa totalidade e por toda a duración do contrato de crédito. Se a duración do contrato de crédito non se coñece, a taxa anual equivalente calcularase baseándose no suposto de que a duración do crédito é de 12 meses.

k) No caso dun contrato de crédito de duración indefinida que non sexa en forma de posibilidade de descuberto ou de préstamo ponte:

i. se se trata dun contrato de crédito cuxa finalidade é adquirir ou conservar dereitos sobre bens inmobles, presumirase que o crédito se outorga por un período de 20 anos a partir da data da primeira disposición de fondos, e que o pagamento final efectuado polo consumidor liquida o saldo de capital, xuros e outros gastos, de ser o caso; se se trata dun contrato de crédito cuxa finalidade non é adquirir ou conservar dereitos sobre bens inmobles ou no que se dispón dos fondos mediante tarxeta de débito diferido ou tarxeta de crédito, presumirase que este período é dun ano,

ii. presumirase que o consumidor devolve o crédito en prazos mensuais iguais, o primeiro dos cales se efectúa un mes despois da data da primeira disposición de fondos; non obstante, en caso de que o capital teña que ser reembolsado na súa totalidade nun pagamento único, dentro de cada período de pagamento, presumirase que se producen disposicións e reembolsos sucesivos de todo o capital por parte do consumidor ao longo do período dun ano; os xuros e outros gastos aplicaranse de conformidade con estas disposicións de fondos e reembolsos de capital e conforme o establecido no contrato de crédito.

Para os efectos do presente punto, considerarase contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que non ten duración fixa e inclúe créditos que deben reembolsarse na súa totalidade dentro ou despois dun período, pero que, unha vez devoltos, volven estar dispoñibles para unha nova disposición de fondos.

l) No caso dos compromisos ou garantías continxentes, considerarase que se dispuxo do importe do crédito na súa totalidade nunha soa vez na máis temperá das dúas datas seguintes:

i. a última data de disposición de fondos autorizada polo contrato de crédito que poida dar lugar á materialización do compromiso ou garantía continxente, ou

ii. se se trata dun contrato de crédito renovable, o final do primeiro período anterior á renovación do contrato.

m) No caso dos contratos de crédito sobre capital compartido:

i. considerarase que o consumidor efectúa os pagamentos na última data ou nas últimas datas autorizadas polo contrato de crédito,

ii. considerarase que os incrementos porcentuais do valor do ben inmueble que constitúe a garantía do contrato de crédito sobre capital compartido, así como a taxa de calquera índice de inflación mencionado no contrato, son unha porcentaxe igual ao maior dos dous valores seguintes: a taxa de inflación obxectivo do Banco Central nese momento, ou o nivel de inflación existente no momento da subscripción do contrato no Estado membro en que está situado o ben; ou ben o 0 % se as dúas porcentaxes anteriores son negativas.