



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

XII LEGISLATURA

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 2

I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

PROYECTOS Y PROPOSICIONES DE LEY

**Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
(621/000016)**

(Cong. Diputados, Serie A, núm. 12
Núm. exp. 121/000012)

PROPUESTAS DE VETO (Corrección de errores)

El Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GPPOD), formula la siguiente **corrección de errores** a la propuesta de veto número 1.

Subsanación de la propuesta de veto n.º 1 del Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

El presente Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario no se ajusta a los objetivos establecidos por nuestro Grupo Parlamentario ya que no contribuye a mejorar el derecho a la defensa de los deudores hipotecarios en los procedimientos de ejecución hipotecaria, tampoco defiende a los consumidores ni garantiza el principio *pro consumatore*. En definitiva, consideramos que este Proyecto de Ley no soluciona definitivamente el problema de la indefensión y vulneración de los Derechos Humanos en la que se encuentran los deudores hipotecarios.

Nuestro Grupo Parlamentario justifica a continuación el veto presentado a este Proyecto de Ley, así como las consideraciones pertinentes que deberían ser consideradas para salvaguardar los intereses de las familias que han sido afectadas por las malas prácticas del sistema financiero, y en especial, de aquellas que se encuentran en riesgo de exclusión residencial.

I

La falta de planificación de las políticas públicas de vivienda en los últimos 10 años ha disminuido considerablemente las alternativas asequibles de acceso a la vivienda, convirtiendo al régimen de propiedad como la principal vía de acceso de la ciudadanía, en detrimento de otras alternativas como el alquiler, la vivienda pública de protección oficial o el alquiler social. La regulación de los contratos de crédito inmobiliario se ha considerado prioritaria debido a los abusos cometidos por las entidades financieras, que aprovechando su posición dominante en el mercado de la financiación, han colocado todo tipo de cláusulas abusivas en los contratos. Tras varios años de ejecuciones hipotecarias en masa que han dejado en situaciones de sobreendeudamiento y de extrema vulnerabilidad a muchas familias, se ha destapado la existencia de malas praxis bancarias, amparadas en una legislación desequilibrada a favor del prestamista y en una mala supervisión de las instituciones que deberían controlar la acción del sector financiero.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 3

Por ello, se hace necesario garantizar a las personas consumidoras adquirentes de viviendas mediante la concesión de préstamos por entidades financieras, un régimen jurídico proteccionista, seguro, ágil, eficaz y que genere la confianza perdida por los prestatarios con el que ha regido hasta la fecha, y que ha dado lugar a una inseguridad jurídica todavía no resuelta, que perjudica los intereses de la economía de este país y genera incumplimientos del Derecho de la Unión Europea.

El fomento del acceso a la vivienda en régimen de propiedad no ha logrado el ejercicio del derecho de toda la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada. Hemos de tomar en consideración que en España la vivienda es un principio rector de la política social y económica, contemplando así en el artículo 47.1 CE («Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada»), pero que está estrechamente conectado con el disfrute de derechos fundamentales, como el derecho a la intimidad personal y familiar, a la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, la inviolabilidad del domicilio, etc.

Por este motivo, es necesario priorizar otros medios de acceso a la vivienda que garanticen su valor de uso, como acceso protegido por el artículo 47 de la Constitución, y no su valor de cambio como activo inmobiliario. En consecuencia, es necesaria una apuesta clara por el régimen de alquiler, así como la creación de un parque público de alquiler social, en coherencia con la función social que debe cumplir en todo caso la propiedad, según lo determina el artículo 33.2 de la Constitución.

Uno de los elementos centrales de la crisis hipotecaria y financiera que vivió España ha sido la concesión de una gran cantidad de créditos hipotecarios con una incorrecta valoración de la solvencia de los deudores, que terminaron con centenas de miles de ejecuciones y desahucios de familias sin alternativa habitacional. Esta mala práctica bancaria se acompañó de vicios en la información y documentación de los expedientes financieros previos a la concesión de las hipotecas. En múltiples casos inclusive se llegó a utilizar a los avalistas como deudores solidarios con la finalidad de aparentar mayor solvencia y capacidad de pago, revelando de esta manera graves errores y artimañas en la valoración de solvencia de los deudores.

Antes y después de que explotara la burbuja inmobiliaria, se evidenció la sobre-tasación de los inmuebles sujetos de garantía hipotecaria, que fue utilizada tanto para incrementar el volumen de crédito como para dar la apariencia de suficiente respaldo del crédito. También se aprovechó cierta falta de claridad en la regulación sobre tasación que privilegiaba el valor de mercado con fines especulativos.

Durante un largo período de tiempo de expansión del ciclo de la burbuja, el sector financiero no reparó en los problemas y se dedicó a la constitución de una enorme cantidad de fondos de titulización hipotecaria y de activos, trasladando el riesgo de impago a los inversores que adquirieron los valores emitidos.

En vista de lo anterior, es necesaria la revisión y modificación profunda y radical de valoración de la solvencia y la tasación con fines hipotecarios, que salvaguarde los intereses de las familias que han sido afectadas por las malas prácticas del sistema financiero, y en especial, de aquellas que se encuentran en riesgo de exclusión residencial. En la presente Ley, la vivienda se considera un bien de primera necesidad para todas las personas que se encuentran en relaciones de consumo con entidades de crédito y los demás sujetos contemplados por la Ley.

II

Partiendo de estas consideraciones, se debe trasponer a la normativa española el régimen de protección de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, en toda su amplitud, puesto que ya estamos fuera del plazo de transposición previsto en la propia Directiva de 26 de marzo de 2016, según la cual ya deberían estar aprobados tanto dicha transposición como los reglamentos de desarrollo y los actos administrativos de aplicación. Además, vista la experiencia hasta la fecha y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se deben introducir previsiones cuya finalidad sea la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, y el justo equilibrio entre las partes que hasta la fecha siempre ha operado a favor de la entidad prestamista.

III

La Directiva 2014/17/UE establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

En la Unión Europea, cuyo derecho goza del principio de primacía frente al derecho nacional, la vivienda está reconocida como un derecho fundamental, tal como reconoce expresamente el apartado 65 de

la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13 donde con toda contundencia se manifiesta que «En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13».

La normativa europea se refiere a los créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, es decir, se refiere a las relaciones en materia de consumo. Asimismo, permite que por parte de los Estados miembros se adopten disposiciones más estrictas en materia de protección de las personas consumidoras. Esto último es lo que se regula mediante la presente Ley.

La Ley regula tres aspectos diferenciados. En primer lugar, contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los operadores, completando y mejorando en el nivel legal el actual marco existente de la referida Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con las personas consumidoras de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. En segundo lugar, regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios. Finalmente, establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la Ley.

Además, se introducen a lo largo del articulado una serie de disposiciones que regulan aspectos que no están específicamente previstos en la normativa europea o que van más allá de su contenido, y cuya finalidad es reforzar determinados aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria y de su vida contractual. Las reformas introducidas se relacionan con determinadas situaciones que, en contratos de tan larga duración, puedan producirse y deberían tenerse en consideración, ya sea exigiendo mayores garantías, reforzando las existentes, estableciendo una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas innecesarias o estableciendo mecanismos de solución de conflictos o situaciones que pudieran variar la situación del prestatario en las condiciones que contrató. El objetivo último es reforzar el proceso de contratación y evitar en última instancia la ejecución de este tipo de préstamos en vía judicial con la consiguiente pérdida de la vivienda.

IV

La Ley se estructura en cuatro capítulos, que se corresponden con las líneas esenciales para la protección de las personas consumidoras, nueve disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, tres disposiciones derogatorias y quince disposiciones finales.

El capítulo I recoge las disposiciones generales relacionadas con el objeto, ámbito de aplicación y carácter irrenunciable de los derechos que reconoce la Ley para las personas consumidoras. En los mismos términos que la Directiva 2014/17/UE, la Ley se aplicará tanto a la concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial, como a los préstamos para la adquisición de inmuebles de uso residencial, y también a la intermediación profesional en alguna de las dos actividades anteriores. Esta aplicación incluye todo tipo de actividades en las que el prestatario, el fiador o el garante sean personas consumidoras.

Asimismo, se apunta el respeto de las legislaciones autonómicas en materia de consumo que hayan establecido regulaciones más proteccionistas para las personas consumidoras en materia de créditos o préstamos hipotecarios sobre vivienda. De acuerdo con el principio de no alteración del reparto competencial, la adaptación de la legislación española a los objetivos y a las previsiones de las directivas no legitima la invasión del espacio normativo constitucionalmente reservado a las Comunidades Autónomas.

Al amparo de las competencias en materia de consumo que han asumido muchas Comunidades Autónomas, existe ya una densa normativa autonómica de regulación del contrato de crédito hipotecario sobre vivienda habitual que afecta a personas consumidoras. Estas leyes han servido para la protección de las consumidoras cuando sus derechos se han visto vulnerados por las malas prácticas de las entidades de crédito, que tal y como ha acreditado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en diversas ocasiones, han abusado reiteradamente de la situación de superioridad que les otorga la legislación vigente.

En consecuencia, y con el convencimiento que es la Administración Pública más cercana a la ciudadanía la que mejor puede velar por sus derechos, los organismos competentes de las comunidades autónomas serán los encargados de la supervisión de la actuación de los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados en su relación con las consumidoras, mediante el ejercicio de la potestad sancionadora conforme a su normativa autonómica —si la tuvieren— o a las disposiciones de la presente Ley.

El capítulo II establece las normas de transparencia y de conducta orientadas, en particular, a la concesión responsable de financiación que afecte a inmuebles, así como a favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable, con reglas homogéneas en el espacio europeo y con un mayor grado de confianza de los clientes en las entidades prestamistas; un mercado en el que las personas consumidoras que busquen financiación hipotecaria puedan hacerlo con la confianza de que las entidades prestamistas se comportarán de forma profesional y responsable. En este sentido, la Ley permite la implantación de medidas de protección de la transparencia en la contratación de créditos inmobiliarios y de la protección de los derechos de las personas consumidoras, especialmente las que se encuentran en situación de vulnerabilidad socioeconómica, con contratos de crédito que afectan a bienes inmuebles más equitativos y que aseguran un elevado nivel de protección a quienes obtienen financiación.

La transparencia no sólo es formal, si no también material (reforzada). No basta con que el consumidor firme de su puño y letra que le han explicado lo que conlleva el contrato, que no haya publicidad engañosa o que se acredite tener conocimientos financieros y por tanto sabe fehacientemente lo que está firmando.

Es necesario garantizar también la transparencia material, que consiste en una tutela preventiva (y colectiva) que compense el desigual poder de negociación y de imposición de condiciones en el que se suscribe este tipo de contratos. Y esto sólo es posible si se realiza desde el poder público, en cumplimiento del mandato constitucional del art. 9.3 de la Constitución, por el que se garantiza el principio de seguridad jurídica. Hay que regular el mercado de forma que haya «un representante público» (un organismo público) que controle y supervise el cumplimiento de los deberes públicos, ya que la Administración Pública tiene la obligación constitucional de servir con objetividad los intereses generales y de actuar de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

Este papel no puede delegarse a los funcionarios en primera línea de negocio (los notarios) ya que no tienen atribuidos una función en la ley para poder supervisar estas cuestiones. Este papel corresponde al Banco de España, porque ese es el fundamento como su papel supervisor, tal y como se establece en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, en su artículo 50. En el mismo, se establece que «El Banco de España es la autoridad responsable de la supervisión de las entidades de crédito y de las demás entidades previstas en el artículo 56, para garantizar el cumplimiento de la normativa de ordenación y disciplina. Para el ejercicio de esta función podrá desarrollar las actuaciones y ejercer las facultades previstas en esta Ley y cualesquiera otras que le atribuya el ordenamiento jurídico».

En este papel supervisor que le otorga la Ley, no sólo debe primar un control de las prácticas de las entidades financieras *ex post*, si no también *ex ante*. El Banco de España debe supervisar todos los tipos de contratos que las entidades financieras van a comercializar, para cerciorarse que no están violando los derechos de las y los consumidores.

Además, esta necesaria mayor protección de la tutela preventiva de los derechos de las y los consumidores es también un mandato de las Instituciones de la Unión Europea: El Artículo 38 de la carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea establece claramente la protección de las y los consumidores. Y aunque este principio no ha venido recogido en la Directiva, ésta sí establece que «en los ámbitos no cubiertos por la presente Directiva, los Estados miembros tienen la libertad de mantener o adoptar disposiciones adicionales» (recogido en el considerando 9 de la Directiva 2014/17/UE y de la misma forma en su artículo 2). Por tanto, hay marco jurídico suficiente que sustenta la necesidad de una supervisión *ex ante* en materia de comercialización de distintos contratos de crédito, para cerciorarse de que no se incurren en prácticas que conllevan un riesgo sistémico para las entidades financieras y, además, para garantizar los derechos de las y los consumidores.

Este capítulo se estructura, a su vez, en tres secciones. La sección 1.^a recoge, a modo de disposiciones generales, los principios de actuación básicos en la concesión de préstamos inmobiliarios, dirigidos a la protección de los legítimos intereses.

Si bien se regulan en el articulado las características generales de la información precontractual y la Tasa Anual equivalente (TAE), se ha considerado más conveniente que la publicación de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la determinación de la forma de cálculo de la TAE si se incluyen en esta propia norma (ANEXOS I y II), puesto que ambas se les asigna por la Directiva 2014/17/ UE, la condición de máxima armonización, con lo que no es posible que los Estados miembros modifiquen su contenido.

Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual. En este sentido, se ha optado por ir más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 6

con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar y que, por lo tanto, se pueda considerar cumplido el principio de transparencia en su vertiente material. Por eso, se ha dispuesto la incorporación del estudio de viabilidad del crédito como información previa y como parte integrante del contrato, la necesidad de contar con la información del riesgo crediticio del posible deudor hipotecario otorgado por la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE). Así como la disposición imperativa de establecer en el contrato responsabilidad del deudor limitada al bien hipotecado y la tasación del bien a hipotecarse para la dación en pago en el caso de requerirse, y como requisito previo.

Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario.

De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes —prestamista y prestatario— de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.

La sección 2.^a recoge las normas de conducta que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización interna, como respecto del cliente. Cabe destacar algunas de ellas por su especial relevancia. Así, en primer lugar, se exige que el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deba cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren (artículo 13) que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista.

Se prohíben, en segundo lugar y con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 14). Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada en aquellos casos en los que resulte más beneficioso para aquellos. Por otro lado, se imponen límites a la política retributiva del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo y de la provisión de la necesaria información al cliente, estableciendo, en particular, que el volumen de préstamos contratados no sea el factor predominante a la hora de retribuir al personal que los diseña, comercializa o los recomienda (artículo 15).

También se limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios (artículo 16), estableciendo al tiempo reglas que aseguren la provisión de recomendaciones claras, objetivas y adaptadas al cliente. Por otra parte, se incorpora por vez primera en nuestro ordenamiento jurídico el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo sencillo y fácil de comprender para conseguir cobertura y protección frente al riesgo de cambio (artículo 17).

No obstante, el prestatario profesional, que no sea persona consumidora, podrá sustituir este derecho por otro tipo de mecanismo alternativo para la cobertura del riesgo de cambio. La cobertura del riesgo de cambio viene acompañada de la obligación de información periódica del prestamista al prestatario sobre la evolución de la deuda y del derecho de éste a convertir, en su caso, el préstamo a una moneda alternativa.

La sección 3.^a establece las normas de transparencia en materia de titulización hipotecaria. En esta sección se regulan las obligaciones que tienen las entidades prestamistas y los intermediarios hipotecarios de garantizar la transparencia y el acceso a la información en todos los casos en los que se hayan cedido total o parcialmente un préstamo con garantía hipotecaria a favor de fondo de titulización hipotecaria. Esta sección regula las condiciones de notificación de a los deudores hipotecarios y avalistas para que conozcan de los cambios en los acreedores de sus préstamos hipotecarios y que puedan ejercer adecuadamente su derecho de acceso a la información sobre titulización hipotecaria, así como su derecho a una tutela judicial efectiva. Se establece además la nulidad de las cláusulas que obliguen a los consumidores a renunciar anticipadamente a sus derechos a ser informados sobre cualquier cesión del préstamo hipotecario, por considerar este tipo de cláusulas como abusivas (artículo 26).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 7

La sección 4ª regula la forma, ejecución y resolución de los contratos. Como novedad se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista. Únicamente se satisfará al prestamista la «pérdida financiera» de éste cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (difieren entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo), dicha «pérdida financiera» conste bien explicada y justificada (lo que implica una debida previsión del beneficio previsto con este negocio por el prestamista), y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente (artículo 29).

Igualmente reseñable es la opción de favorecer la subrogación y la novación modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de interés variable a uno fijo. El objetivo perseguido es lograr que los prestatarios puedan conocer con exactitud el coste que en el medio y largo plazo les va a suponer la financiación que contratan, lo que les permitirá realizar una planificación financiera a largo plazo, a la par que favorece la simplicidad en la redacción de los contratos y en consecuencia la transparencia con los prestatarios. En todo caso, la regulación trata de establecer un punto de equilibrio entre facilitar a los prestatarios el reembolso de sus préstamos y no generar escenarios adversos en los prestamistas respecto de la oferta de contratos de préstamo a tipo fijo, en los que el riesgo de tipo de interés es mayor, todo ello presidido por el principio de equilibrio.

Por último, esta sección aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que no existía ningún margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo e injustificado en atención al préstamo contratado. Del mismo modo y dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

El capítulo III con la rúbrica de régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios se estructura en cuatro secciones. La sección 1.ª, de principios generales, contiene las definiciones de intermediario y prestamista (artículo 34) y describe las fuentes del régimen jurídico de estas figuras (artículo 35). Las secciones 2.ª, 3.ª y 4.ª se refieren a los intermediarios de crédito inmobiliario, los representantes designados de los intermediarios y los prestamistas inmobiliarios, respectivamente. Regulan los requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios. Aquellos operadores que deseen realizar profesionalmente estas actividades deberán estar debidamente inscritos en el correspondiente registro público y contar, entre otros aspectos, con reconocido prestigio y conocimientos y competencia adecuados.

Las disposiciones normativas relativas al régimen sancionador vienen recogidas en el Capítulo IV de la presente ley. En este capítulo se recogen de forma taxativa las consecuencias de la vulneración de las obligaciones establecidas para intermediarios de crédito inmobiliario, tasadoras y los prestamistas inmobiliarios, teniendo la normativa carácter de ordenación, disciplina y disuasión. Se apuesta por una técnica legislativa que proteja especialmente los derechos de las y los consumidores en los contratos inmobiliarios con sociedades financieras y otras entidades del sector, estableciendo un régimen normativo acorde con los niveles mínimos de protección que a las personas consumidoras reconoce el Art. 51 CE y la legislación que desarrolla este derecho, así como a la legislación europea.

El texto establece un elenco normativo riguroso y de un indudable cariz disuasorio frente a conductas indebidas que por parte de las entidades financieras se pudieran realizar respecto de las y los consumidores, en especial en lo relativo a la compra de vivienda habitual y el desarrollo posterior del contrato hipotecario. Las y los consumidores tienen derecho a que se protejan sus intereses, a tener protección administrativa y técnica en situaciones de inferioridad o subordinación, como lo es claramente la situación en la que se encuentran las personas reconocidas como consumidores frente a las entidades del sector inmobiliario, singularmente ante las sociedades bancarias.

En lo referente al campo competencial para la aplicación del régimen sancionador, además de las competencias propias del Banco de España, se establece que las Comunidades Autónomas sean quienes determinen los órganos sancionadores en todas aquellas relaciones contractuales entre los consumidores y las entidades inmobiliarias y financieras, singularmente cuando la compraventa se realice para la adquisición de vivienda habitual.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 8

Las disposiciones adicionales, nueve en total, regulan ámbitos específicos vinculados con el régimen jurídico de los contratos de crédito inmobiliario en ámbitos tales como la resolución de controversias a través de reclamaciones extrajudiciales, la cooperación entre las autoridades competentes, la educación financiera, el régimen de conservación de la documentación precontractual, aspectos de desarrollo autonómico, los supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo, las obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado, las obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario y los honorarios notariales y registrales en caso subrogación o novación modificativa de los préstamos por cambio de tipo de interés variable a fijo.

La disposición transitoria primera establece como regla general aplicación no retroactiva de sus disposiciones, de la que se exceptúan los supuestos regulados en sus apartados, segundo a cuarto.

La disposición transitoria segunda prevé la obligación de adaptación al nuevo régimen por parte de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

La disposición transitoria tercera establece un régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social para dar cumplimiento a la sentencia del 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que demuestra que no se ha traspuesto una Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015, a asunto C-8/14, que debía haberse aplicado de oficio por los tribunales especialmente después de la aprobación del artículo 4 bis 1 LOPJ.

Muchos de las y los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley no han dispuesto de un nuevo plazo que debía ser de un mes para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias. Este nuevo plazo se contará a partir de la notificación judicial al deudor de su posibilidad de plantear la oposición. Dicha notificación deberá realizarse por los tribunales en el mes siguiente a la entrada en vigor de la Ley. La transitoria cuarta mantiene en vigor las normas reglamentarias que sobre esta materia ya existían hasta el momento en el que se desarrolle esta Ley, en cuanto no resulten incompatibles con la misma y para el caso de que quien se hubiere debido beneficiar de esta notificación personal desde la aprobación de la Ley 1/13, y hubiera sido lanzado o no de su vivienda, deberá declararse la nulidad de todo lo actuado, y en su caso la recuperación de la vivienda para su devolución al perjudicado por esta omisión judicial de una sentencia con primacía sobre el ordenamiento jurídico español.

Las circunstancias que excluyen el otorgamiento de un nuevo plazo residen en razones de seguridad jurídica y coherencia. Por ello no se aplicará la previsión a los supuestos en que el juez de oficio hubiese analizado la existencia de cláusulas abusivas; cuando se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular el incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se debe exceptuar cuando el ejecutado hubiera formulado el citado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la citada disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, porque precisamente la referida sentencia del

Tribunal de Justicia de la UE de 29 de octubre de 2016 se refería a casos en los que incluso se había formulado oposición pero no se podía asegurar que el consumidor, informado por el juzgado, dispusiera con una notificación por BOE de la amplitud del derecho que se le concedía, de manera que sin esa notificación personal incluso su oposición resultaría nula y debería repetirla.

La disposición transitoria cuarta mantiene la vigencia de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y sus normas de desarrollo, hasta la entrada en vigor de las disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente Ley, en cuanto no resulten incompatibles con esta.

Conforme a la disposición transitoria quinta, los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hasta el 21 de marzo de 2019.

V

La Ley contiene quince disposiciones finales. La primera modifica la Ley Hipotecaria con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de las personas consumidoras en materia de vencimiento anticipado y el interés de demora, que en todo caso será de dos puntos sobre el interés remuneratorio, y

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 9

otras de carácter técnico. Así mismo, se modifican los preceptos de esta ley con el fin de garantizar que la responsabilidad patrimonial se limite al importe del bien hipotecado.

La disposición final segunda establece la obligación de remitir las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, al Registro de condiciones generales

La disposición final tercera modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para recoger el nuevo régimen establecido en la Ley respecto del vencimiento anticipado para el supuesto de que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona consumidora y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. Se introduce la dación de la vivienda habitual en pago de la deuda garantizada, y asimismo, si hubiese sido subastada, se entenderá saldada la totalidad de la deuda. También, se enumeran supuestos en los que se paralizará la ejecución hipotecaria por reclamaciones que versen sobre la nulidad del título, de la abusividad de las cláusulas que lo componen o sobre vencimiento, certeza o extinción o cuantía de la deuda.

En la disposición final cuarta, se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, para incluir en el régimen del Cuerpo único de Notarios y Notarias una nueva infracción muy grave para los casos de incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre bienes inmuebles de uso residencial y de levantar el acta acreditativa de la información a las personas consumidoras de los riesgos que se deriven del contrato en los términos que se establecen por la presente Ley.

La disposición final quinta modifica la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.

La disposición final sexta modifica el texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, de forma que prohíbe a los y las notarios/as y los registradores y registradoras de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, autorizar e inscribir, respectivamente, aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

La disposición final séptima adapta el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen jurídico aplicable a cada situación. La octava adapta la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria.

Mediante la disposición final octava se modifica la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para adaptarlo a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas para el ejercicio de la potestad sancionadora en las relaciones entre las personas consumidoras y las entidades obligadas por esta Ley. Igualmente, a través de la disposición final decimotercera se modifica la misma Ley para incluir, como criterio para la determinación del agravio de las sanciones, las situaciones de vulnerabilidad y exclusión social de la persona, o que recaiga sobre vivienda habitual.

La disposición final novena recoge modificaciones de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, para que las personas en situaciones de sobreendeudamiento y sus avalistas puedan acogerse a la exoneración de sus deudas, a la paralización del lanzamiento de vivienda habitual en casos de exclusión social, y estableciendo diferentes medidas de protección y salvaguarda en el procedimiento de concurso de personas físicas.

La disposición final décima modifica el Real Decreto de 24 de julio de 1989 del Código Civil, en el sentido de que se añaden dos artículos relativos a la titulación de créditos, en concreto, sobre la obligación de que le sea notificada a la persona consumidora la cesión del crédito, y de que ésta pueda en todo caso librarse de la deuda abonando el precio más intereses y gastos de la reclamación.

La disposición final undécima Modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, establece que la Comisión Nacional de Mercado de Valores será la entidad encargada de gestionar el registro público de todas las hipotecas que han sido titulizadas por las entidades prestamistas.

Sobre el título competencial de la Ley, la disposición final decimocuarta, establece la competencia estatal exclusiva sobre las bases de obligaciones contractuales, haciendo hincapié en el respeto de las

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 10

competencias autonómicas en materia de consumo cuando se trate de créditos que recaen sobre vivienda habitual de la persona consumidora.

La disposición final decimotercera señala que mediante esta Ley se incorpora, parcialmente, al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) N.º 1093/2010.

La disposición final decimocuarta establece una habilitación normativa a favor del Gobierno en materia de transparencia y conducta a seguir por los prestamistas en la comercialización de préstamos inmobiliarios, que alcanza aspectos específicos como la información precontractual, obligaciones de comunicación, información y documentación, publicidad, evaluación de riesgos y solvencia y otros aspectos relacionados, acompañada de una habilitación al Ministro/a de Economía, Industria y Competitividad para cuestiones muy concretas y de detalle, que requieren de un instrumento normativo más flexible. Con el ejercicio de estas habilitaciones se garantizará la completa transposición de la Directiva 2014/17/UE, a través de norma de naturaleza reglamentaria, al tiempo que se facilita la adaptación ágil y efectiva de las prácticas a los principios establecidos en la Ley y en la normativa europea. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo respetarán en todo caso la máxima protección de las personas consumidoras de acuerdo con el espíritu de esta Ley.

Finalmente, la disposición final decimoquinta establece la entrada en vigor de la Ley.

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ÍNDICE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO II

Normas de protección del prestatario

Sección 1.^a Disposiciones generales

Sección 2.^a Normas de conducta

Sección 3.^a Normas de transparencia en materia de titulación hipotecaria

Sección 4.^a Forma, ejecución y resolución

CAPÍTULO III

Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas inmobiliarios

Sección 1.^a Principios generales

Sección 2.^a Intermediarios de crédito inmobiliario

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

Sección 4.^a Prestamistas inmobiliarios

CAPÍTULO IV

Régimen sancionador de los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados

Disposición adicional primera. Resolución alternativa de conflictos para disputas sobre contratos de crédito inmobiliario.

Disposición adicional segunda. Cooperación con otras autoridades supervisoras competentes.

Disposición adicional tercera. Educación financiera.

Disposición adicional cuarta. Conservación de documentación precontractual.

Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 11

Disposición adicional sexta. Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.

Disposición adicional séptima. Obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado.

Disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.

Disposición adicional novena. Honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo.

Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes.

Disposición transitoria segunda. Reconocimiento de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

Disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Disposición transitoria cuarta. Normas de desarrollo del artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Disposición transitoria quinta. Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Disposición transitoria sexta. Devolución de los gastos fiscales de la constitución del préstamo y la garantía hipotecaria.

Disposición derogatoria primera. Derogación normativa.

Disposición derogatoria segunda. Derogación normativa.

Disposición derogatoria tercera. Derogación normativa.

Disposición final primera. Modificación del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Disposición final quinta. La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, queda modificada como sigue:

Disposición final sexta. Modificación del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Disposición final séptima. Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Disposición final novena. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Disposición final décima. Modificación del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Disposición final undécima. Modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

Disposición final duodécima. Título competencial.

Disposición final decimatercera. Incorporación de derecho de la Unión Europea.

Disposición final decimocuarta. Desarrollo reglamentario.

Disposición final decimoquinta. Entrada en vigor.

ANEXO I

Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

ANEXO II

FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA (FEIN)

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de consumidores que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

Aquellas Comunidades Autónomas que hayan regulado las relaciones de consumo en materia de créditos o préstamos inmobiliarios podrán mantener o adoptar disposiciones más estrictas de protección al consumidor que los establecidos por esta ley, quedando en todo caso vinculados por la misma en lo referido a la información precontractual normalizada mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y por lo que respeta a una norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE), que serán homogéneas en todo el territorio estatal.

A estos efectos se establecen las normas de transparencia que han de regir dichos contratos, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluyéndose un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o el garante sean consumidores o usuarios y dicho contrato tenga por objeto:

- a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.
- b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea un consumidor.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por prestatario a todo consumidor que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir. Las normas de protección al prestatario, previstas en la presente Ley se extenderán a todo consumidor que sea fiador o garante del préstamo.

3. Las referencias que se realizan en esta Ley a los préstamos se entenderán realizadas indistintamente a préstamos y créditos.

4. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo:

- a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general,
- b) concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo,
- c) concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes,
- d) resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación,
- e) relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o
- f) hipoteca inversa en que el prestamista:

(i) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y

(ii) no persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo.

Artículo 3. Carácter irrenunciable.

Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil.

CAPÍTULO II

Normas de protección del prestatario

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 4. Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios.

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el préstamo o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contratos de préstamo.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.

3. Las obligaciones de información que establece esta Ley a favor de los prestatarios no supondrán coste adicional alguno para los mismos.

Artículo 5. Información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios.

1. Toda publicidad relativa a los contratos de préstamo que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo para el prestatario deberá especificar de forma clara, concisa y destacada:

- a) la identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito o representante designado;
- b) cuando proceda, que el contrato de préstamo estará garantizado por una hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial, o por un derecho relativo a un bien inmueble;
- c) el tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos, junto con información sobre los gastos incluidos, en su caso, en el coste total del préstamo para el prestatario;
- d) el importe total del préstamo;
- e) la Tasa anual equivalente, en la forma en que se define en el artículo siguiente; la tasa se incluirá en la publicidad por lo menos de forma igualmente destacada que cualquier tipo de interés;
- f) cuando proceda:

1.º la duración del contrato de préstamo;

2.º el importe de los pagos a plazos;

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 14

- 3.º el importe total adeudado por el prestatario;
- 4.º el número de pagos a plazos;
- 5.º una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el prestatario.

2. La información mencionada en el apartado 1, excepto las enumeradas en sus letras a), b) o f).5.º, se precisará mediante un ejemplo representativo y deberá conformarse siempre a este último. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad adoptará los criterios para determinar el ejemplo representativo.

3. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el préstamo o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la TAE.

4. La información mencionada en los apartados 1 y 3 deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad.

Artículo 6. Tasa anual equivalente.

1. Se entiende por Tasa Anual Equivalente (TAE) el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.

2. La TAE se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el Anexo I.

3. Cuando la obtención del crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago se incluirán en el coste total del crédito para el prestatario.

4. El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.

5. En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato.

6. Para los contratos de crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la FEIN afectará únicamente al período inicial de tipo fijo y se basará en el supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijo, se haya reembolsado el capital pendiente.

7. Cuando el contrato de crédito tenga en cuenta variaciones en el tipo deudor, los prestamistas o los intermediarios de crédito inmobiliario estarán obligados a informar a los consumidores de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en la tasa anual equivalente (TAE) al menos mediante la FEIN. Ello se hará facilitando al prestatario una TAE adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor. Cuando el tipo deudor no esté limitado, dicha información irá acompañada de una advertencia en la que se ponga de relieve que el coste total del crédito para el prestatario, mostrado en la TAE, puede variar. La presente disposición no se aplicará a los contratos de crédito cuando el tipo deudor se haya fijado para un período inicial de cinco años como mínimo, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, para el cual se haya previsto en la FEIN una TAE ilustrativa.

8. Cuando corresponda, la TAE se calculará partiendo de los supuestos adicionales que figuran en el Anexo I.

9. La Comisión adoptará actos delegados con arreglo al artículo 40, para modificar las observaciones o actualizar los supuestos utilizados para calcular la TAE que se especifican en el anexo I, en particular si las observaciones o los supuestos establecidos en el presente artículo y en dicho anexo no bastan para calcular la TAE de forma uniforme o ya no se adaptan a la situación comercial existente en el mercado.

Artículo 7. Información general de los préstamos inmobiliarios.

Los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito o sus representantes designados facilitarán en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de préstamo. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad determinará el contenido mínimo de esta información general.

Artículo 8. Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, y con suficiente antelación respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se deberá dar con suficiente antelación respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

3. La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) se diseñará de acuerdo con los lineamientos que figuran en el Anexo II. El Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, podrá reformar la FEIN y publicar mediante orden nuevas disposiciones que amplíen su contenido, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. Dicha orden establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales. Cualquier reforma que se realice a la FEIN no podrá contradecir las disposiciones del derecho comunitario europeo sobre esta materia.

Artículo 9. Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas e intermediarios financieros deberán evaluar en profundidad la capacidad de pago y la solvencia del potencial deudor hipotecario antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación será verificada con sus correspondientes documentos, soportes y respaldos de manera suficiente y fehaciente. La evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo. Igualmente la novación o modificación del contrato de crédito hipotecario estará sustentada en un estudio complementario.

2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos serán revisados periódicamente por los propios prestamistas, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones.

3. La ausencia o insuficiencia en la valoración de la capacidad de pago se entenderá como una conducta culpable del prestamista y sujeta de sanción, por los perjuicios que puedan causar directamente al deudor y a posibles terceros como inversionistas. También causará el mismo efecto la distorsión o alteración de la información o documentación.

4. En el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

5. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo en detrimento del prestatario, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Tampoco podrán los prestamistas rescindir el contrato de préstamo debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

6. Constituirá causa de nulidad del contrato hipotecario la negligencia demostrada que implique la concesión de un crédito hipotecario a deudores sin capacidad de pago, comprobada o evidente.

La transferencia de la titularidad de los contratos hipotecarios en favor de fondos de titulización o de inversión será nula cuando los contratos hipotecarios que los constituyen hayan sido concedidos a

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 16

deudores hipotecarios sin capacidad de pago, comprobada o evidente. Para declarar esta nulidad deberá comprobarse que la transferencia del riesgo de impago a los inversores se ha producido con evidente intención de causar daño y beneficiarse de operaciones insolventes.

7. El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato.

8. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará sin demora al potencial prestatario de dicha denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada.

9. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

Artículo 10. Información relativa a la solvencia del potencial prestatario.

1. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados especificarán de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario deberá facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia.

2. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados deberán informar a los potenciales prestatarios de la necesidad de facilitar la información correcta para responder a la solicitud de información contemplada en el apartado anterior, y que dicha información sea suficientemente completa para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia.

3. El prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado advertirán al prestatario que, cuando no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.

4. Los prestamistas tienen la obligación de evitar un sobre-endeudamiento de las familias y pequeñas empresas. Para cumplir con esta obligación, los prestamistas deberán solicitar a sus clientes, en la fase precontractual, la presentación de la certificación positiva conferida por la Central de Información de riesgos del Banco de España. El prestamista deberá tomar en consideración la ratio de endeudamiento con relación al ingreso familiar a fin de valorar la solvencia de los prestatarios.

El estudio de viabilidad del crédito, así como el expediente financiero con todos los documentos habilitantes y cálculos correspondientes, serán partes integrantes del contrato hipotecario. Estos documentos se aportará íntegramente a petición de parte en los procesos judiciales que hubiere lugar.

Artículo 11. Tasación de los bienes inmuebles.

1. Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, o un servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente.

2. El informe de tasación formará parte integrante del contrato hipotecario y será entregado íntegramente al prestatario como documentación previa al contrato. Este informe de tasación deberá reunir las características y elementos que permitan verificar los cálculos y estimaciones realizadas para concluir con el valor sugerido de la vivienda.

3. Es responsabilidad del prestamista evitar el riesgo de una mala valoración de la garantía hipotecaria que pueda causar perjuicio tanto al deudor como a quienes adquieran valores de titulación hipotecaria respaldados con estas garantías. Sin perjuicio de las responsabilidades de las sociedades de tasación, la correcta valoración del inmueble a efectos de garantía hipotecaria será responsabilidad ulterior del prestamista.

4. El informe de tasación original suscrito entre las partes dentro del contrato hipotecario será utilizado por las partes en el caso de acordarse la dación en pago, sea esta por la vía judicial o extrajudicial.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 17

El potencial deudor podrá solicitar las valoraciones independientes del bien a hipotecar que considere necesarias.

5. Para la valoración de inmuebles sujetos de garantía hipotecaria se utilizar el método de comparación establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

6. A fin de evitar la especulación y la burbuja de los precios de la vivienda, el Instituto Nacional de Estadística, en coordinación con el Banco de España, fijará periódicamente los factores de corrección del valor establecido con el mencionado método. Dichos factores serán de aplicación obligatoria para todas las entidades de tasación.

Artículo 12. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de quince días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) la FEIN, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá ser de quince días,

b) una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar los tipos de interés aplicable, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y las consecuencias patrimoniales que genera para el consumidor, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo a cargo del prestamista y que se trata de un préstamo en moneda extranjera,

c) en caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, de un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés,

d) una copia del proyecto del contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato, especificando los gastos estimados que corresponden al arancel notarial, a los derechos registrales, al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y a los costes de labores de gestión correspondiendo al prestamista,

e) cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.

Esta documentación deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos a través de la interconexión de las plataformas de los prestamistas y del Consejo General del Notariado.

2. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial, y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

No obstante lo anterior, los actos que supongan únicamente la preparación preliminar de la solicitud de contratación de préstamo no podrán devengar coste ni gasto alguno para el consumidor.

3. El prestamista no podrá aplicar ninguna cantidad ni coste en concepto de comisión de apertura, estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista en relación a la concesión del préstamo.

4. No podrán ofrecerse préstamos denominados en divisas a consumidores que no posean una elevada formación financiera y conozcan y sean capaces de entender y asumir los riesgos inherentes a este tipo de préstamos

5. Los índices o tipos de interés de referencia aplicables por los prestamistas serán aquellos de entre los que publique el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Sección 2.^a Normas de conducta

Artículo 13. Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal.

1. El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, sobre los derechos de protección al consumidor y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente.

A estos efectos, se entiende por personal toda persona física que al servicio de un prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o un representante designado intervenga directamente en las actividades reguladas por esta Ley o mantenga contactos con los prestatarios en el transcurso de las actividades reguladas por esta Ley, así como toda persona física que dirija o supervise directamente a tales personas.

2. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de conformidad con este artículo. Esta normativa posterior deberá contemplar cursos de formación y pruebas de aptitud en materia de créditos y de derechos de los consumidores, contando con la participación en su elaboración e implementación de las organizaciones de defensa de los derechos del consumidor así como las organizaciones sindicales.

3. Los requisitos mínimos de conocimientos y competencia establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo serán aplicables también al personal de la sucursal del prestamista o intermediario de crédito inmobiliario registrado en otro Estado.

El prestamista o intermediario de crédito inmobiliario que actúe en régimen de libre prestación de servicios deberá cumplir con los requisitos mínimos de conocimientos y competencia que específicamente determine el Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

4. Los requisitos señalados en los apartados anteriores serán igualmente aplicables a las personas que desarrollen la actividad prevista en el artículo 16.

Artículo 14. Práctica de ventas vinculadas y combinadas.

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo. Se entiende por venta vinculada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado en las mismas condiciones.

No obstante, la autoridad competente, de conformidad con el artículo 37, podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, el Banco de España recabará información de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

2. Las prácticas de ventas combinadas de préstamos podrán realizarse sin más restricciones que las previstas en este artículo. A estos efectos, se entiende por venta combinada toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

3. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto vinculado,
- b) del beneficio que supone para el prestatario su contratación y de su inoperatividad y posibilidad de cancelación sin coste alguno, para el caso de que no se aplique por existir otra cláusula que lo impida,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 19

c) de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

4. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto combinado,
- b) del beneficio que supone para el prestatario su contratación,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios, y
- d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados,
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

Artículo 15. Política de remuneración.

1. En la determinación y aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos, los prestamistas inmobiliarios cumplirán los siguientes principios de la manera y en la medida adecuadas a su formato y organización interna y a la naturaleza, alcance y complejidad de sus actividades:

a) la política remunerativa, responsabilidad última del órgano de administración, será compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo, promoverá este tipo de gestión y no ofrecerá incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista;

b) la política remunerativa estará en consonancia con la estrategia empresarial, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo del prestamista e incorporará medidas para evitar los conflictos de interés, en particular estableciendo que la remuneración no dependa de la cantidad o de la proporción de solicitudes aceptadas.

c) el incumplimiento de la obligación de una correcta evaluación de solvencia y concesión de préstamos, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de intereses de demora, cuya pérdida podrá ser repercutida por la entidad bancaria con la pérdida de un porcentaje de objetivos que hubieran de corresponder a los responsables de dicha negligencia, debiendo ponderarse, en cualquier caso, con la política que venga ejerciendo la entidad prestamista hacia sus empleados, por si fuera ésta la que condicionara dicho comportamiento.

2. La forma en que los prestamistas remuneren a su personal y a los intermediarios de crédito inmobiliario, y la forma en que estos últimos remuneren a su personal y a los representantes designados, no podrán incumplir la obligación contenida en el artículo 4.1.

3. Los procedimientos internos de los prestamistas para la aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos incluirán previsiones detalladas y específicas que aseguren y muestren que los objetivos que incidan en la retribución o en los incentivos fijados al prestamista y a su personal involucrado en la evaluación de solvencia y la contratación de préstamos resultan en todo momento compatibles con el tiempo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia y para informar debidamente al prestatario, en los términos establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo. Las políticas y los procedimientos internos deberán recogerse por escrito y ponerse a disposición de la autoridad competente cuando ésta los solicite.

4. En particular, dichos procedimientos establecerán medidas detalladas para evitar que alguno de los siguientes factores sea el de mayor ponderación en la remuneración: un tipo determinado de contratos de préstamo, de tipos de interés o de servicios accesorios.

5. La política y procedimientos a que se refieren los párrafos anteriores deberá aplicarse igualmente a la remuneración de los prestamistas a los intermediarios y de éstos a sus representantes vinculados.

6. Las personas que ofrezcan servicios de asesoramiento previstos en el artículo siguiente establecerán y aplicarán políticas y procedimientos internos dirigidos a lograr que la estructura de las remuneraciones del personal involucrado no afecte a su capacidad de actuar en interés del prestatario y, en particular, no dependa de los objetivos de venta.

Artículo 16. Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios.

1. A los efectos de esta Ley se entenderá por asesoramiento toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado.

2. Los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo podrán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario o por los representantes designados por cualquiera de los anteriores.

No obstante, podrán prestar estos servicios las personas a que se refiere el artículo 25.3, así como las personas que, sin formar parte de ninguna de las categorías anteriores, presten servicios de asesoramiento, siempre que hayan sido reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a su supervisión de conformidad con los requisitos establecidos en esta Ley para los intermediarios de crédito inmobiliario.

3. El prestamista o el intermediario de crédito inmobiliario debe informar previa y expresamente al prestatario y por escrito, en sentido positivo o negativo, si se están prestando o pueden prestarse al prestatario de los servicios de asesoramiento con respecto a una determinada operación.

4. Antes de la prestación de servicios de asesoramiento o, si ha lugar, antes de la celebración de un contrato para la prestación de servicios de asesoramiento, el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario la información siguiente:

a) el conjunto de productos que tomarán en consideración, de modo que el prestatario pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos propia del prestamista, del intermediario de crédito o de su representante designado, con arreglo al apartado 3;

b) si ha lugar, los gastos que se facturarán al prestatario por los servicios de asesoramiento o, si su importe no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

5. Siempre que se presten servicios de asesoramiento:

a) los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados recaben la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del prestatario, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados; el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto;

b) los prestamistas, intermediarios de crédito vinculados o representantes designados por los intermediarios de crédito vinculados tomen en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito de su gama de productos y recomienden uno o varios contratos de préstamo de dicha gama que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

c) los intermediarios de crédito no vinculados o los representantes designados por los intermediarios de crédito no vinculados tomen en consideración un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado y recomienden uno o varios contratos de préstamo disponibles en el mercado que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

d) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados actúen en el mejor interés del prestatario informándose de las necesidades y circunstancias del prestatario, y recomendándole contratos de préstamo adecuados de conformidad con lo dispuesto en las letras a), b) y c), y

e) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados, faciliten al prestatario una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

6. La prestación de un servicio de asesoramiento requerirá la previa determinación contractual del contenido, alcance y condiciones de éste, incluyendo, en particular:

a) La cuantía de la retribución que quien preste el servicio vaya a recibir del prestatario por este concepto. Si el servicio de asesoramiento fuera gratuito para el prestatario deberá señalarse expresamente.

b) La cuantía de la retribución o comisión que quien preste el servicio vaya a recibir, en su caso, directa o indirectamente del prestamista o prestamistas a los que puedan extenderse las recomendaciones que formule.

7. La prestación de servicios de asesoramiento requerirá el cumplimiento de los requisitos que se establezcan por el Gobierno. En particular, únicamente les estará permitido el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente» a aquellos prestamistas o intermediarios que cumplan los requisitos que se establezcan en dicho desarrollo reglamentario.

8. Las disposiciones de este artículo se entienden sin perjuicio de las obligaciones de información al prestatario señaladas en este capítulo.

9. El incumplimiento del contrato de préstamo o crédito derivado del incumplimiento de las obligaciones descritas en los puntos anteriores por la entidad prestamista generará la imposibilidad de la ejecución del mismo por existir un incumplimiento previo de la entidad. En estos casos deberá resolverse el contrato y adecuar el préstamo al prestatario en las condiciones que realmente le hubiera correspondido, asumiendo el prestamista las pérdidas por su mal asesoramiento e indemnizando al prestatario con los daños y perjuicios que hubiere podido sufrir como consecuencia de dicho incumplimiento.

Artículo 17. Información sobre cambios del tipo deudor.

1. La entidad prestamista, en su calidad de parte mejor informada sobre los tipos de interés existentes y en la obligación de proporcionar al prestatario el interés preferencial y la mayor información posible sobre el funcionamiento y evolución pasada y futura previsible de los tipos de interés con el que opera en el momento de la solicitud del préstamo o crédito, detallará en el contrato el funcionamiento del tipo de interés que se aplicará al mismo, así como los diferenciales que se apliquen y las bonificaciones sobre el mismo.

2. El prestatario, a la vista de las citadas explicaciones, deberá ser capaz de calcular la cuota mensual resultante de la aplicación del tipo de interés al importe a amortizar, de manera que pueda contrastar en todo momento la cuota que se le cobra por intereses con la que resulta de dicho cálculo.

3. En caso de no coincidir dichos importes, el prestatario podrá someter a arbitraje la discrepancia y en caso de que tenga razón el prestatario rectificará con carácter inmediato los importes generados por dicha diferencia.

4. No se admitirán en el contrato remisiones a explicaciones normativas sobre el tipo deudor.

5. Los diferenciales sobre el tipo de interés remuneratorio no tendrán en ningún caso carácter penalizador sobre la no contratación de productos vinculados a la entidad financiera ni podrán superar en cualquiera de los casos los 2 puntos sobre el interés remuneratorio.

Artículo 18. Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.

1. A efectos de este artículo, se entiende por préstamo inmobiliario denominado en moneda extranjera a todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

2. En los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo. Dicha moneda alternativa será:

a) la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o

b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. A estos efectos, y salvo que el contrato de préstamo disponga otra cosa, el tipo de cambio utilizado para la conversión será el publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión.

3. Los prestatarios que tengan la consideración de consumidores quedan excluidos para la contratación de este tipo de préstamos. Los prestatarios que no tengan la consideración de consumidores podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 22

4. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, del importe adeudado con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido y del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercer tal conversión. También se informará, en su caso, de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el prestatario.

5. La información a que se refiere el apartado anterior se facilitará en todo caso cuando el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 por ciento del importe que habría correspondido de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato de préstamo y el euro vigente en la fecha de celebración del contrato de préstamo.

6. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ley 2/1981 Europea de Información Normalizada (FEIN) como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.

Artículo 19. Variaciones en el tipo de interés.

1. El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo mutuo de las partes formalizado por escrito.

De existir acuerdo, la variación del coste del préstamo se deberá ajustar, al alza o a la baja, a la de un índice de referencia objetivo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 85.3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

2. En caso de que el contrato de préstamo tenga un tipo de interés variable, los prestamistas podrán utilizar como índice o tipo de referencia objetivo para calcular el tipo aplicable aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de préstamo y por las autoridades competentes.

b) Calcularse a coste de mercado y no ser susceptible de influencia por el propio prestamista, o en virtud de acuerdos con otros prestamistas o prácticas conscientemente paralelas.

c) Los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Sección 3.^a Normas de transparencia en materia de titulización hipotecaria

Artículo 20. Transparencia en la transferencia de titularidad.

1. Las entidades prestamistas que hayan cedido total o parcialmente un préstamo con garantía hipotecaria a un fondo de titulización deberán informar al consumidor por escrito o mediante remisión de un correo electrónico, de esta cesión. La notificación deberá hacerse a todos los consumidores que hubiesen firmado el contrato sea en calidad de deudores hipotecarios o de avalistas, ya sea en contratos de préstamos garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo con distinta garantía o sin garantía.

2. La notificación de la cesión, transmisión o titulización se realizará de oficio por parte de las entidades prestamistas en el momento de producirse y a petición del consumidor interesado en cualquier otro momento.

Artículo 21. Definición de titulización hipotecaria.

Se consideran hipotecas titulizadas, a los efectos de esta ley, aquellos préstamos con garantía hipotecaria contratados por un consumidor con una entidad prestamista cuya actuación en el territorio nacional se halle sujeta a la supervisión del Banco de España, y que hayan sido cedidos por cualquier título a un fondo de titulización hipotecaria de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; y en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; así como cualquier norma que las desarrollen.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 23

Artículo 22. Plazo de notificación.

1. El plazo de notificación de la cesión hipotecaria no podrá superar, en ningún caso, los cinco días hábiles desde que se produce la titulización del préstamo hipotecario o desde la solicitud de información realizada por el deudor hipotecario o de los avalistas.

2. Los deudores hipotecarios y los avalistas que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, mantengan créditos titulizados, podrán solicitar la notificación a la que se refiere el artículo 20 y acogerse al plazo señalado en el apartado anterior.

3. La entidad deberá facilitar un documento acreditativo de la realización de la solicitud de información al consumidor, figurando la fecha de la misma.

Artículo 23. Contenido de la notificación.

1. La notificación de la información acerca de la titularidad de la deuda se hará mediante correo postal y electrónico, indicándose la identidad del adquirente, así como todos los datos que permitan la identificación de manera sencilla y comprensible de:

- a) La fecha de escritura de cesión, transmisión o titulización del crédito.
- b) La fecha de constitución del fondo de titulización.
- c) La página del documento de constitución del fondo de titulización en la que se encuentra el crédito del consumidor.
- d) El código del crédito del consumidor de manera que a este le sea posible identificar y localizar en el documento y página indicada su deuda.
- e) El precio en euros de la transmisión.

2. En caso de que la entidad conserve la titularidad del crédito se hará constar en la información proporcionada al consumidor la manifestación de que continúa siendo el acreedor.

Artículo 24. Control e inspección por parte de las Comunidades Autónomas.

El cumplimiento de las obligaciones de información al consumidor sobre cesión, transmisión o titulizaciones hipotecarias o de otros créditos realizadas por entidades prestamistas, sujetas al cumplimiento de esta Ley, podrá ser objeto de control e inspección por parte de las Comunidades Autónomas correspondientes, bajo el ámbito de su competencia en materia de defensa y protección de los consumidores y usuarios.

Artículo 25. Inscripción de la cesión de préstamos hipotecarios.

1. En los casos de cesión total o parcial de préstamos con garantía hipotecaria por parte de las entidades prestamistas en favor de fondos de titulización hipotecaria, será obligación de las sociedades gestoras de los fondos de titulización, así como de las entidades prestamistas, inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente, el dominio y los demás derechos reales que mantengan los titulares de las participaciones hipotecarias sobre todas las hipotecas afectadas por la cesión de derechos.

2. En los casos en los que no se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la cesión de los préstamos hipotecarios, el cesionario no estará legitimado para instar el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Artículo 26. Nulidad de las cláusulas de renuncia de derechos de notificación.

1. Las cláusulas de cesión de crédito por las cuáles los deudores hipotecarios o los avalistas renuncien al derecho a ser informados de las operaciones financieras y contractuales que ejecuten las entidades prestamistas para la cesión y titulización préstamos con garantía hipotecaria se considerarán abusivas. Cualquier estipulación que atente contra las normas de transparencia en este tipo de cláusulas será nula de pleno derecho y se tendrá por no puestas.

2. Los derechos de información y transparencia de los deudores hipotecarios y de los avalistas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor.

Sección 4.ª Forma, ejecución y resolución

Artículo 27. Forma y contenido de los contratos.

1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública, pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante real decreto.

2. El notario informará o el prestatario hará constar en la escritura la existencia de cláusulas que pudieren ser abusivas en el contrato y la renuncia a la aplicación de las mismas no podrá ser causa para la denegación del préstamo o crédito documentado en el mismo, modificándose el texto con la supresión de las mismas o la adaptación a la legalidad. Cualquier negativa del prestamista a la firma del contrato por la supresión de dichas cláusulas será motivo de denuncia ante la autoridad por abuso de posición de dominio.

3. El prestatario que se negare a firmar un contrato con cláusulas abusivas o que habiendo pretendido la supresión de las mismas le fuere denegado el préstamo o crédito por la entidad prestamista, podrá reclamar contra ésta los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado como consecuencia de dicha negativa tales como pérdida de fianzas, pago de arras penitenciales, pérdida de oportunidad de la adquisición del inmueble, perjuicios como consecuencia de la cancelación de la compraventa y encarecimiento de otro inmueble con las mismas características.

Artículo 28. Sistemas de amortización.

1. Los préstamos se amortizarán durante el plazo y en las cuotas comprensivas de devolución de capital y pago de intereses que se pacten.

2. El sistema de amortización deberá estar pactado entre ambas partes con la debida explicación de su funcionamiento y explicación de las fórmulas para que pueda ser calculado por el prestatario por sí mismo, sin remisiones a sistemas generales ni programas informáticos.

3. La redacción del sistema de amortización tiene que permitir al prestatario comprobar que la cuota que se le cobre por el prestamista es correcta y pueda efectuar las reclamaciones oportunas en caso de no estar de acuerdo con ella.

4. Cualquier discrepancia entre las cantidades cobradas por el prestamista y las derivadas de la revisión que pueda hacer el prestatario serán sometidas al arbitraje de consumo.

Artículo 29. Reembolso anticipado.

1. El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes.

2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará sin demora en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

3. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, ambos se extinguirán simultáneamente y el prestatario tendrá derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los previstos en los tres apartados siguientes.

El prestamista deberá definir en el contrato qué considera como pérdida financiera y describir su origen y la fórmula de cálculo a los efectos de que el prestatario pueda verificar la certeza de dicha pérdida

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 25

y su cuantía. En caso de omitirse dicha información se entenderá que no existe ninguna pérdida financiera ni derecho a su cobro por el prestamista.

5. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 de este artículo, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

6. En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, tampoco podrá el prestamista cobrar comisión alguna.

7. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, tampoco podrá el prestamista cobrar comisión alguna.

Artículo 30. Sistemas de evitación de resolución anticipada de contrato.

1. En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de cuotas por el prestatario, el prestamista requerirá a aquél por cualquier medio fehaciente para interesarse sobre la posible existencia de causas que justifiquen dificultades de pago.

2. El prestatario podrá justificar la existencia de dificultades derivadas de circunstancias que hubieran variado su situación de solvencia respecto de la que se valoró para la concesión del préstamo tan pronto como tenga conocimiento de las mismas.

3. La entidad prestamista, a partir de la información proporcionada por el prestatario, tomará las medidas necesarias para adaptar el préstamo a la nueva situación en tanto ésta subsista, de manera que se pueda seguir atendiendo el pago del préstamo ajustándolo a las nuevas circunstancias.

4. A tal efecto podrán pactarse con carácter privado periodos de carencia, de espera o reducción de intereses hasta que se supere la situación de dificultad, salvo que se haya suscrito un contrato de seguro que cubra estas circunstancias.

5. En ningún momento se generarán comisiones ni cargos ni gastos para la tramitación de las medidas que se adopten para adaptar el contrato a la nueva situación.

6. La finalización de esta medida no podrá en ningún caso continuar cuando la situación del prestatario hubiera mejorado con carácter consolidado y en todo caso por un periodo máximo de 5 años.

7. La entidad prestamista verificará año a año la continuidad o empeoramiento de la situación del prestatario requiriéndole la documentación que justifique su situación.

8. A tal efecto todas las entidades prestamistas dotarán de un fondo de ayudas sociales para evitar situaciones de impago que podrán hacer valer frente a las dotaciones por morosidad ante el Banco de España.

Artículo 31. Subrogación del préstamo en casos especiales.

1. En caso de haberse suscrito un préstamo o crédito por una unidad familiar, para el caso de disolución por separación, divorcio, nulidad o extinción de unión estable de pareja, la entidad prestamista facilitará, en consonancia con el juzgado, notario o mediador que intervenga en la referida disolución familiar, que el reparto de la deuda coincida con el que se decida en sentencia, escritura o convenio dictado al efecto.

2. Los prestatarios pondrán en inmediato conocimiento de la entidad prestamista la intención de disolver la unidad familiar y la decisión que hayan tomado respecto del reparto de la deuda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 26

3. Para el caso de que uno de los miembros de la unidad familiar se quede con la totalidad de la deuda, la entidad prestamista revisará las condiciones en que queda esa persona, sus obligaciones familiares y volverá a estudiar las condiciones del préstamo para adaptarlo a la nueva situación, bien con un periodo de carencia a los efectos de obtener nuevos fiadores, familiares, o el estudio de solvencia de riesgo del cónyuge que decida adjudicarse el bien tenga solvencia suficiente o una prórroga del contrato de préstamo o crédito no inferior a dos años ni superior a cinco años.

4. En caso de que los prestatarios decidan transmitir el inmueble, la entidad prestamista facilitará a los nuevos adquirentes bien la subrogación, bien la cancelación del préstamo para su transmisión, sin aplicación de comisiones de cancelación anticipada. En este caso, los prestatarios originales quedarán totalmente liberados de cualquier deuda con la entidad prestamista como consecuencia de dicho préstamo o crédito.

Artículo 32. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo o crédito cuyo prestatario, fiador o garante sea persona física y que estén garantizados por hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles, de uso residencial o no o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, el prestamista podrá reclamar ante los tribunales las cuotas impagadas y las que se devenguen durante la tramitación del pleito.

2. El prestatario solo perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) que se hubiere incumplido lo acordado según el artículo 30 de esta Ley.
- b) que el prestatario se encuentre en mora de una parte del capital del préstamo o de los intereses devengados, entendiéndose por tales los que hubiesen debido pagar si la duración del préstamo se ajustara a la fecha del vencimiento.
- c) que no se hubieren cubierto las cuotas vencidas desde el inicio del pleito hasta el momento de la celebración de subasta.
- d) que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas incluidas las generadas durante la tramitación del pleito superen el 10 % del capital prestado.

3. Para la interposición de la demanda el prestamista deberá requerir el pago de las cuotas vencidas y no satisfechas con un mínimo de dos meses para ponerse al día.

4. Las reglas contenidas en este artículo podrán ser mejoradas por el mutuo acuerdo de las partes y en todo caso, atendiendo a la duración del préstamo o crédito y al cumplimiento por parte del prestatario, será aplicada con proporcionalidad.

5. En ningún caso el prestamista podrá adjudicarse directamente o por medio de empresa interpuesta el inmueble objeto de garantía por ningún importe inferior al de la tasación oficial y siempre que esa circunstancia no haya sido excluida expresamente por el prestatario, compensando al prestatario con la diferencia de precio si fuere a su favor.

6. El inmueble adjudicado en el supuesto anterior no podrá ser vendido por el prestamista a tercero por un precio inferior al de la tasación realizada.

7. En tanto no se produzca la efectiva venta del inmueble a tercero, el prestatario tendrá derecho a permanecer en la vivienda en régimen de alquiler social que no supondrá en ningún caso el 30 % de los ingresos de la unidad familiar hasta que se transmita a tercero de buena fe, incluso si supera los plazos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 33. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo concluido o avalado por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles, para uso residencial, el interés de demora será en todo caso de dos puntos sobre el interés remuneratorio, si lo hubiera. Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre las cuotas pendientes de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

CAPÍTULO III

Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas inmobiliarios

Sección 1.ª Principios generales

Artículo 34. Definiciones.

1. A efectos de esta Ley, debe entenderse por intermediario de crédito inmobiliario toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones con respecto a los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b):

- a) presentar u ofrecer a los prestatarios dichos contratos de préstamo,
- b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamos, o
- c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por prestamista inmobiliario a toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b).

Artículo 35. Régimen jurídico.

1. El régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, los prestamistas inmobiliarios y sus representantes designados será el determinado por las siguientes normas:

- a) Esta Ley y las disposiciones que la desarrollen.
- b) Las disposiciones que, en su caso, puedan aprobar las comunidades autónomas en el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas en la materia, que deberán respetar en todo caso las previsiones establecidas en las normas a que se refiere la letra anterior.
- c) Con carácter supletorio, y para el supuesto de que el prestatario sea consumidor, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

2. Las secciones 2.ª, 3.ª y 4.ª de este capítulo no se aplicarán a las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras o que operen en régimen de libre prestación de servicios, a los establecimientos financieros de crédito ni a las entidades de pago o de dinero electrónico híbridas a que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

3. Los artículos 26 a 31 no serán de aplicación a las personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario.

Sección 2.ª Intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 36. Registro.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 24 o para prestar servicios de asesoramiento.

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario autorizados en un Estado miembro de la Unión Europea que actúen a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios serán inscritos por el Banco

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 28

de España en el registro a que se refiere el artículo 37.2.b), a efectos meramente informativos, una vez sea comunicada por parte de la autoridad competente de origen la voluntad del intermediario de prestar su actividad en España.

Artículo 37. Gestión del registro.

1. La gestión del registro será asumida por el Banco de España o por el órgano competente de cada comunidad autónoma, atendiendo al ámbito geográfico de actuación del intermediario de crédito inmobiliario.

2. Corresponderá al Banco de España la gestión de la inscripción de:

a) los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar con prestatarios con domicilios situados en todo el Estado o en el ámbito territorial de más de una comunidad autónoma, siempre que tenga la sede de su administración central en España, con independencia de que, adicionalmente, operen o vayan a operar a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, y

b) los intermediarios de crédito inmobiliario que vayan a operar en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios, cualquiera que sea el ámbito geográfico en el que vayan a desarrollar su actividad.

3. La gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de una única comunidad autónoma, con independencia de que, adicionalmente, desarrollen o pretendan desarrollar sus actividades a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, corresponderá al órgano competente de dicha comunidad autónoma, siempre que la sede de su administración central esté localizada en la misma.

4. Todo intermediario de crédito inmobiliario que sea persona jurídica deberá tener su administración central en su domicilio social. En caso de no ser una persona jurídica, o si siendo una persona jurídica no tiene su domicilio social en España, deberá tener su administración central en el Estado miembro en que ejerza de hecho sus actividades principales.

5. El Banco de España será el punto único de contacto a efectos de facilitar y agilizar la cooperación y el intercambio de información con otros Estados.

Artículo 38. Requisitos para la inscripción.

1. La inscripción en el correspondiente registro requerirá la previa verificación del cumplimiento de los requisitos para poder operar señalados en la presente Ley y sus normas de desarrollo por parte de la autoridad competente para su gestión.

2. En particular, la autoridad competente verificará que los intermediarios de crédito inmobiliario:

a) cuenten con la garantía señalada en el artículo 45;

b) cuenten con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a que se refiere el artículo 44; dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las reclamaciones de sus prestatarios, conforme a lo previsto en la disposición adicional primera;

c) hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma;

d) dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 13 y sus normas de desarrollo.

3. Además, la autoridad competente verificará respecto de las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito inmobiliario o de los administradores de un intermediario de crédito inmobiliario con forma de persona jurídica que:

a) dispongan del nivel de conocimientos y competencia establecidos en el artículo 14;

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 29

- b) posean reconocida honorabilidad comercial y profesional;
- c) carezcan de antecedentes penales por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad, el patrimonio y el orden socioeconómico, de falsedad o cualquier otro cometido con ocasión del ejercicio de actividades financieras;
- d) no hayan sido declarados en concurso con anterioridad salvo que hayan sido rehabilitados.

Igualmente, la autoridad competente verificará que se cumplan el resto de los requerimientos que el Gobierno pueda establecer mediante Real Decreto.

4. Los criterios establecidos de conformidad con el artículo 13 para determinar si el personal de los intermediarios de crédito inmobiliario cumple los requisitos de conocimientos y competencia serán publicados por los correspondientes registros a que se refiere el artículo 36.

Artículo 39. Procedimiento de inscripción.

1. El procedimiento para inscripción en el registro de intermediarios de crédito inmobiliario será el siguiente:

- a) El plazo para resolver será de 3 meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente.
- b) La solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo si, transcurrido ese plazo máximo, no se hubiera notificado resolución expresa.
- c) La decisión sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción deberá motivarse.
- d) Durante la tramitación del procedimiento podrán subsanarse las deficiencias detectadas en la solicitud de inscripción y requerirse cuanta información adicional se considere necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para ser inscrito.

2. El plazo máximo para resolver se podrá suspender hasta la obtención de dicha información, en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. En el caso de inscripción de intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista, corresponderá a dicho prestamista la solicitud de reconocimiento e inscripción del intermediario de que se trate en el registro correspondiente.

Artículo 40. Información y publicidad del registro.

1. Los registros de intermediarios de crédito inmobiliario deberán contener, al menos, la información siguiente:

- a) los nombres de los titulares y administradores, de sus representantes designados, así como de los administradores de las sucursales radicadas en España y de los intermediarios de crédito inmobiliario operantes en régimen de libre prestación de servicios en España,
- b) el Estado o Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario realice actividades en régimen de libre establecimiento o de libre prestación de servicios,
- c) la indicación de si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado o no con un único prestamista y, si así fuera, la identificación de éste, y
- d) los datos identificativos de la entidad con la que se ha contratado la garantía prevista en el artículo 44.

2. El registro será público, gratuito para los ciudadanos y garantizará el acceso pleno de forma fácil y rápida, y estará disponible en línea. Las autoridades competentes para su gestión establecerán los medios necesarios para asegurar estos principios y para mantener actualizada de forma permanente toda la información incluida.

El Banco de España informará, asimismo, sobre los órganos competentes para el registro y supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario en cada comunidad autónoma y Estado miembro de la Unión Europea.

3. Al objeto de asegurar la coherencia, calidad y unidad de la información a suministrar al prestatario y a otros Estados miembros, el Banco de España podrá establecer mediante circular los requisitos técnicos

mínimos respecto al contenido y formato de la información que debe reflejar el registro y la información introducida por la autoridad que, conforme al artículo 37, asuma su gestión.

4. El Banco de España creará un punto único de información que permita el acceso público fácil y rápido y que agregará la información del conjunto de registros. A estos efectos, las autoridades competentes de las comunidades autónomas encargadas de la gestión del registro en su territorio deberán comunicar, y actualizar, los actos de registro, variación de datos y cancelación al Banco de España por los medios y con la periodicidad que establezca el Banco de España mediante circular.

Artículo 41. Revocación de la inscripción en el registro.

1. La autoridad competente para la gestión del registro con arreglo al artículo 37 podrá revocar el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario en el correspondiente registro, si éste, o, en su caso, el prestamista para el que trabaje en exclusiva:

- a) renuncia expresamente al mismo o no ha llevado a cabo actividades o prestado ninguno de los servicios contemplados en el artículo 34.1, durante los seis meses inmediatamente anteriores al inicio del expediente de revocación,
- b) ha obtenido el reconocimiento por medio de declaraciones falsas o engañosas o por cualquier otro medio irregular,
- c) deja de cumplir sobrevenidamente los requisitos requeridos para la inscripción en el correspondiente registro, o
- d) se impone mediante resolución sancionadora firme.

2. Previa audiencia al interesado, la resolución que revoque el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario, del que se dejará constancia en el registro, determinará la cancelación automática de la inscripción.

En el supuesto contemplado en la letra a) del apartado anterior, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren otros interesados ni sean tenidos en cuenta otros hechos o alegaciones que las aducidas por el interesado.

3. El Banco de España notificará la revocación de la inscripción, en su caso, a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida por cualquier medio que resulte adecuado. Esta comunicación habrá de realizarse de forma inmediata a la revocación o en plazo más breve posible, que no será superior a catorce días. Si la autoridad competente fuera la autonómica, deberá comunicar la revocación al Banco de España de forma inmediata, sin que el plazo de la comunicación pueda superar los 10 días.

Artículo 42. Supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Corresponderá la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario al Banco de España o al órgano competente de la comunidad autónoma, conforme a lo previsto para el registro en el artículo 37. Además, corresponderá al Banco de España la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario que actúen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios conforme a lo previsto en el artículo 43.

2. La autoridad competente se asegurará de que los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados consten en el registro y cumplan permanentemente las obligaciones establecidas en esta Ley y su normativa de desarrollo.

3. Las actividades de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un único prestamista inmobiliario serán vigiladas por éste, a fin de asegurar que cumplen las disposiciones de la presente Ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de las facultades de supervisión de la autoridad competente. En particular, el prestamista será igualmente responsable de vigilar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia del intermediario de crédito inmobiliario vinculado y de su personal.

El prestamista responderá frente a las autoridades competentes de toda acción u omisión del intermediario de crédito inmobiliario vinculado que actúe en nombre del prestamista respecto de las obligaciones señaladas en la presente Ley. Si se tratase de un intermediario de crédito no vinculado, el prestamista y el intermediario responderán solidariamente, pudiendo repetir, en su caso, el prestamista contra el intermediario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 31

Artículo 43. Supervisión de la actuación a través de sucursales y en régimen de libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Si el Banco de España comprueba que una sucursal de un intermediario de crédito inmobiliario o un intermediario de crédito inmobiliario en régimen de libre prestación de servicios establecido en España no cumple la normativa aplicable en materia de normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario, obligación de información gratuita a los prestatarios o prestatarios potenciales, requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal, publicidad y comercialización, información general y precontractual, información en relación con los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados, explicaciones adecuadas, cálculo de la TAE, revelación y verificación de la información relativa al prestatario, servicios de asesoramiento y mecanismos de resolución extrajudicial de litigios, le exigirá que ponga fin a su situación irregular.

Si el intermediario de crédito inmobiliario no realiza las actuaciones oportunas, el Banco de España podrá adoptar las medidas previstas en los títulos III y IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito para que el intermediario de crédito ponga fin a su situación irregular e informará, a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen de las medidas adoptadas.

2. Si, a pesar de las medidas adoptadas por el Banco de España, el intermediario de crédito inmobiliario continúa infringiendo las medidas a que se refiere el apartado anterior, el Banco de España podrá, tras informar a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen, tomar las medidas oportunas a fin de evitar nuevas irregularidades o sancionarlas y, en la medida en que sea necesario, prohibir al intermediario de crédito inmobiliario efectuar nuevas operaciones en España. Se informará a la Comisión Europea sin demora acerca de estas medidas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen está en desacuerdo con las medidas adoptadas por el Banco de España, podrá remitir el asunto a la Autoridad Bancaria Europea (en adelante ABE) y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (ABE), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a las facultades que le confiere dicho artículo.

3. El Banco de España podrá examinar las disposiciones adoptadas por la sucursal y pedir las modificaciones estrictamente necesarias para cumplir sus obligaciones con arreglo al apartado 1 y para permitir que las autoridades competentes del Estado miembro de origen puedan imponer el cumplimiento de las obligaciones establecidas en relación con las normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario o prestatario potencial, y en las medidas adoptadas de conformidad con dichos artículos respecto a los servicios prestados por la sucursal.

4. Cuando el Banco de España tenga motivos claros y demostrables para determinar que un intermediario de crédito inmobiliario que opera en régimen de libre prestación de servicios infringe las obligaciones derivadas de la presente Ley y su normativa de desarrollo, o que un intermediario de crédito inmobiliario que posee una sucursal en España infringe las obligaciones derivadas de disposiciones distintas de las indicadas en el apartado 1 adoptadas en virtud de la presente Ley, comunicará los hechos a la autoridad competente del Estado miembro de origen, que tomará las medidas oportunas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen no adopta ninguna medida en el plazo de un mes a partir de la comunicación de tales hechos, o si, pese a las medidas adoptadas por aquella, un intermediario de crédito inmobiliario persiste en una actuación claramente perjudicial para los intereses de los prestatarios o el funcionamiento correcto de los mercados, el Banco de España:

a) Tras informar a la autoridad competente del Estado miembro de origen, adoptará cuantas medidas resulten necesarias para proteger a los prestatarios y preservar el buen funcionamiento de los mercados, tales como impedir que el intermediario de crédito inmobiliario infractor inicie nuevas operaciones en su territorio. Se informará a la Comisión y a la ABE sin demora acerca de estas medidas.

b) Podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo.

5. Cuando un intermediario de crédito inmobiliario reconocido en otro Estado miembro haya establecido una sucursal en España, la autoridad competente del Estado miembro de origen podrá, en el

ejercicio de sus responsabilidades y tras haber informado a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de acogida, realizar inspecciones in situ de esa sucursal.

6. El Banco de España actuará de forma análoga cuando se trate de un intermediario de crédito inmobiliario de un país no miembro de la Unión Europea actuando en España a través de una sucursal o en régimen de libre prestación de servicios. En tal caso, no será necesario que se informe de las medidas adoptadas a la Comisión y a la ABE.

Artículo 44. Requisitos de información de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Con antelación suficiente a la prestación de cualquiera de las actividades propias de la intermediación de crédito inmobiliario establecidas en el artículo 34.1, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario, como mínimo, la información siguiente en papel o cualquier otro soporte duradero:

- a) La identidad y domicilio del intermediario de crédito inmobiliario.
- b) El registro en el que esté inscrito, el número de registro, y los medios para comprobar esa inscripción.
- c) Si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado a uno o más prestamistas o trabaja exclusivamente para ellos, en cuyo caso, indicará los nombres de los prestamistas en nombre de los cuales actúa.
- d) Si el intermediario de crédito inmobiliario ofrece o no servicios de asesoramiento y si éstos son independientes.
- e) La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios o, cuando ello no sea posible, el método para calcular dicha remuneración.
- f) Los procedimientos a disposición de los prestatarios u otros interesados para realizar reclamaciones extrajudiciales, contra los intermediarios de crédito inmobiliario y, en su caso, las vías de acceso a dichos procedimientos.
- g) Si procede, la existencia y, cuando se conozca, el importe de las comisiones u otros incentivos que el prestamista o un tercero han de abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios en relación con el contrato de préstamo. Si el importe no es conocido en el momento de facilitarse la información, el intermediario de crédito inmobiliario informará al prestatario de que el importe real será revelado posteriormente en la ficha de información personalizada.
- h) Cuando el intermediario de crédito cobre una remuneración al prestatario y reciba adicionalmente una comisión del prestamista o de un tercero, deberá informar al prestatario si la remuneración se deducirá o no, total o parcialmente, de la comisión.

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario que no estén vinculados pero reciban comisiones de uno o más prestamistas informarán al prestatario del derecho de éste a exigir información sobre los diferentes tipos y cuantías de comisión que abonan los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al prestatario.

3. La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios será comunicada al prestamista por aquel para su inclusión en el cálculo de la TAE.

4. Los intermediarios de crédito inmobiliario deben asegurarse de que sus representantes designados, cuando se pongan en contacto con el prestatario o antes de entablar negociaciones con él, le comuniquen, además de la información prevista en el presente artículo, la calidad en la que actúan y el intermediario de crédito inmobiliario al que representan.

5. Los intermediarios de crédito inmobiliario o representantes designados deben presentar fielmente al prestamista correspondiente la información necesaria obtenida a través del prestatario, con el fin de que pueda realizarse la evaluación de la solvencia, sin perjuicio de lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 45. Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional en el ámbito territorial en el que ofrezcan sus servicios. No obstante, en el caso de los

intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.

2. El Gobierno establecerá mediante real decreto el importe mínimo y las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario.

Artículo 46. Actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. El reconocimiento de un intermediario de crédito inmobiliario por la autoridad competente de su Estado miembro de origen será válido para la realización de las actividades y la provisión de los servicios contemplados en el reconocimiento, siempre y cuando las actividades que el intermediario de crédito inmobiliario se proponga realizar estén amparadas por el reconocimiento, previa inscripción en el registro previsto en el artículo 37.

No obstante, los intermediarios de crédito inmobiliario no estarán autorizados a prestar sus servicios en relación con contratos de préstamo ofrecidos por entidades no crediticias a prestatarios en un Estado miembro en el que dichas entidades no estén autorizadas a ejercer sus actividades.

2. Todo intermediario de crédito inmobiliario registrado en el Banco de España que se proponga ejercer su actividad por vez primera en otro u otros Estados en régimen de libre prestación de servicios o que se proponga establecer una sucursal informará de ello al Banco de España conforme a los modelos o formularios que establezca el mismo.

En el plazo de un mes a partir del momento de haber sido informado, el Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, en su caso, la intención del intermediario de crédito, e informará al mismo tiempo al intermediario interesado de dicha notificación. El Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida de que se trate el prestamista o prestamistas a los que esté vinculado el intermediario de crédito y les comunicará si el prestamista asume o no la responsabilidad plena e incondicional de las actividades del intermediario de crédito.

El intermediario de crédito podrá iniciar su actividad un mes después de la fecha en que el Banco de España haya informado de la notificación mencionada en el párrafo anterior.

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

Artículo 47. Concepto de representante designado.

A los efectos de este capítulo se entiende por representante designado toda persona física o jurídica que realiza las actividades propias de un intermediario de crédito inmobiliario en nombre y por cuenta de un único intermediario, bajo la responsabilidad plena e incondicional de éste.

Artículo 48. Responsabilidades de los intermediarios de crédito inmobiliario respecto de los representantes designados.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario garantizarán que los representantes designados cumplan como mínimo los requisitos enunciados en los artículos 38.3 y 45. No obstante, el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario podrá aportarse por el intermediario de crédito inmobiliario en cuyo nombre esté facultado para actuar el representante designado.

2. Sin perjuicio de la supervisión de los representantes designados por la autoridad competente, los intermediarios de crédito inmobiliario vigilarán las actividades de sus representantes designados a fin de garantizar el pleno cumplimiento de la normativa vigente. En particular, los intermediarios de crédito inmobiliario serán responsables frente a las autoridades competentes y frente a los prestatarios de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia de los representantes designados y del personal de estos últimos.

3. Si el representante designado lo ha sido por un intermediario de crédito inmobiliario vinculado a un único prestamista, éste último responderá de toda acción u omisión del representante designado, realizada en nombre del intermediario de crédito inmobiliario vinculado en los ámbitos regulados por la presente Ley.

En los demás casos, la responsabilidad descrita en el párrafo anterior será asumida por el intermediario de crédito inmobiliario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 34

Artículo 49. Obligaciones de comunicación y registro de los representantes designados.

Los intermediarios de crédito inmobiliario comunicarán al registro correspondiente conforme a lo previsto en el artículo 37 sus representantes designados y sus establecimientos, con la finalidad de ser inscritos en tal registro.

Artículo 50. Actividad transfronteriza de los representantes designados.

Los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario podrán realizar alguna de las actividades de intermediación de crédito establecidas en el artículo 34.1 únicamente en los Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario del cual son representantes tenga reconocimiento para ejercer sus actividades.

Artículo 51. Supervisión de representantes designados.

Las normas de supervisión previstas en los artículos 42 y 43 serán aplicables a los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario.

Sección 4.ª Prestamistas inmobiliarios

Artículo 52. Registro.

1. La actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 con carácter profesional sólo podrá realizarse por aquellos prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos en el registro correspondiente conforme a los criterios recogidos en el artículo 37. Reglamentariamente se establecerán los requisitos que deben cumplir para su registro.

No será preciso disponer de dicho registro para ejercer esa actividad por parte de una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito.

2. El Registro Mercantil y los demás registros públicos denegarán la inscripción de aquellas entidades cuya actividad u objeto social resulten contrarios a lo dispuesto en este artículo, así como de los actos o negocios a que se refiere el apartado 1. Las inscripciones realizadas contraviniendo lo anterior serán nulas de pleno derecho. Dicha nulidad no perjudicará los derechos de terceros de buena fe, adquiridos conforme al contenido de los correspondientes registros.

3. El reconocimiento y el registro de los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una comunidad autónoma corresponderá a la autoridad competente designada en cada comunidad autónoma, en el marco del capítulo I de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

4. Los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar fuera del ámbito territorial de una única comunidad autónoma deberán estar registrados por el Banco de España, previa verificación de los requisitos establecidos en la presente Ley y sus normas de desarrollo, conforme a lo previsto en los artículos 36 a 39.

5. El Banco de España o la autoridad competente en cada comunidad autónoma, conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 de este artículo, podrá revocar el reconocimiento concedido a cualquier prestamista inmobiliario en los términos previstos en el artículo 41.

Artículo 53. Supervisión de los prestamistas inmobiliarios.

El Banco de España o la autoridad competente de cada comunidad autónoma, según corresponda conforme a lo dispuesto para el registro en el artículo anterior, supervisarán el cumplimiento permanente de las obligaciones y los requisitos indicados en esta Ley y su normativa de desarrollo por parte de los prestamistas inmobiliarios.

CAPÍTULO IV

Régimen sancionador de los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados

Artículo 54. Obligaciones tuitivas y disuasorias de las administraciones públicas.

Las administraciones públicas velarán en todo momento por la correcta aplicación de la legislación en materia inmobiliaria e hipotecaria, especialmente en lo concerniente a las operaciones inmobiliarias sobre

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 35

vivienda habitual o en las que sean partícipes los consumidores, adoptando las medidas de disuasión y sanción previstas en la ley para evitar actuaciones irregulares por parte de intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios.

Artículo 55. Carácter de normas de ordenación y disciplina.

1. Las obligaciones establecidas en esta Ley y sus normas de desarrollo tendrán el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, ya sean personas físicas o jurídicas cualquiera de los anteriores.

2. Igualmente, los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, las sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios estarán obligados, en sus relaciones con los consumidores inmobiliarios o hipotecarios, por la legislación sobre derechos de los consumidores y usuarios.

3. La interpretación de las medidas de esta Ley no puede comportar que la persona prestataria pierda la protección que se le otorga, especialmente de resultados de la integración de contratos de crédito sujetos a la Ley en contratos de crédito cuyo carácter u objetivo permita sustraerles al ámbito de aplicación de dichas medidas.

Artículo 56. Infracciones.

1. Son infracciones muy graves:

a) la realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante designado o una sucursal en España, conforme al artículo 41.2, con incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, siempre que por el número de afectados, la reiteración de la conducta o los efectos sobre la confianza de la clientela y la estabilidad del sistema financiero tales incumplimientos puedan estimarse como especialmente relevantes, conforme al apartado x) del artículo 92 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

b) la realización reiterada y con carácter profesional de actos o negocios señalados en los artículos 2 y 34 por parte de un prestamista o intermediario inmobiliario sin estar previamente registrado en la forma y con los requisitos exigidos por la presente Ley.

c) las acciones ilícitas que no constituyan delito sobre los moradores de viviendas que tengan por objeto la cancelación anticipada del contrato y el abandono de la vivienda habitual.

d) contravenir gravemente los derechos que los prestatarios puedan adquirir por medio de normativas de protección en situaciones de vulnerabilidad o exclusión en relación a la vivienda habitual.

e) la concesión de préstamos inmobiliarios sobre particulares cuando la concesión del crédito esté condicionado a avalar el préstamo de un tercero y la ejecución de esta práctica afecte a una pluralidad de personas, siempre y cuando tal forma de actuar se realice eludiendo la información de solvencia emitida por la Central de Información de Riesgos.

f) introducir cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios sobre vivienda habitual que causen un grave perjuicio al prestatario o sus avalistas.

g) las tasaciones manifiestamente superiores a los valores reales de los bienes inmuebles, cuando los bienes inmuebles tasados estuviesen destinados al uso de vivienda habitual y afectasen a una pluralidad de personas.

h) el incumplimiento por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario del deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en la citada normativa, cuando por el número de afectados o por la importancia de la información, tales incumplimientos puedan estimarse como relevante.

i) la omisión de informar sobre cesión de un préstamo hipotecaria a un fondo de titulización hipotecaria, de conformidad con el artículo 27, que afecte a la capacidad del deudor hipotecario para conocer de la titulización de su préstamo o vulnere su derecho a la tutela judicial efectiva en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

2. Son infracciones graves:

a) la realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o representante designado o una sucursal en España, conforme al artículo 42.2, con incumplimiento de las obligaciones

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 36

señaladas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, si no se dan las circunstancias descritas en el artículo 56.1.a).

b) la no remisión por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario al Banco de España de los datos o documentos que deban serle remitidos o que el mismo requiera en el ejercicio de sus funciones en aplicación de lo previsto en el capítulo IV de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, o su remisión incompleta o inexacta. A los efectos de esta letra se entenderá, asimismo, como falta de remisión, la remisión extemporánea fuera del plazo previsto en la norma correspondiente o del plazo concedido por el órgano competente al efectuar, en su caso, el oportuno requerimiento.

c) la tasación manifiestamente superior al valor real de un bien inmueble, cuando el bien inmueble tasado estuviese destinado al uso de vivienda habitual.

d) la concesión de préstamos inmobiliarios sobre particulares cuando la concesión del crédito esté condicionado a avalar el préstamo de un tercero, siempre y cuando tal forma de actuar se realice eludiendo la información de solvencia emitida por la Central de Información de Riesgos.

e) incluir en el ámbito contractual hipotecario con consumidores reenvíos a condiciones generales o características contenidas en textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato o sin permitir una posibilidad efectiva de conocer su existencia, alcance y contenido en el momento de la celebración de aquél.

f) introducir cláusulas abusivas en los contratos de crédito inmobiliario.

g) realizar prácticas tendentes directamente a excluir o reducir la libertad del consumidor para contratar un préstamo inmobiliario.

h) realizar en el ámbito contractual hipotecario acciones dirigidas a coartar el libre ejercicio por los consumidores o por sus organizaciones o asociaciones de las facultades de reclamación o denuncia.

i) actuar de forma discriminatoria contra consumidores o grupos de ellos por sus circunstancias personales o sociales o por haber ejercido sus derechos.

j) no responder en plazo las quejas y reclamaciones que presenten los prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.

k) imponer injustificadamente a los prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social el deber de comparecer personalmente para ejercer sus derechos o realizar cobros, pagos o trámites similares, o exigir de forma abusiva la cumplimentación de impresos y la aportación de datos que impongan molestias desproporcionadas, así como obstaculizar, impedir o dificultar que los consumidores puedan ejercer sus derechos.

l) incumplir las obligaciones asumidas voluntariamente a través de los códigos de buenas prácticas cuando se haya manifestado la adhesión a éstos en la oferta, promoción o publicidad en el ámbito del crédito inmobiliario.

m) hacer publicidad engañosa o subliminal, así como difundir anuncios en los que no aparezca su carácter publicitario o no se presenten perceptiblemente deslindados de los mensajes informativos, todo ello entendido conforme a la legislación general de publicidad y en cuanto pueda afectar a los consumidores en el ámbito del crédito inmobiliario.

n) el incumplir el deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en dicha Ley, siempre que ello no suponga una infracción muy grave de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

o) el incumplir con el plazo de notificación de la cesión del préstamo con garantía hipotecaria a un fondo de titulización hipotecaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 32.

3. Son infracciones leves:

a) no disponer de libros de hojas de quejas y reclamaciones oficiales, así como negarse o resistirse a suministrarlos a los consumidores que lo soliciten u ocultar o alterar las reclamaciones realizadas por este medio.

b) suministrar libros de hojas de quejas y reclamaciones que no sean oficiales a los consumidores que muestren su voluntad de presentar una reclamación.

c) no responder en plazo las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores.

d) no tener expuesto al público, en las condiciones establecidas reglamentariamente, el cartel anunciador de la existencia de hojas de quejas y reclamaciones.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 37

e) actuar con desatención o desconsideración hacia los consumidores, incluidos los retrasos y esperas excesivas o el trato inadecuado.

f) imponer injustificadamente a los consumidores el deber de comparecer personalmente para ejercer sus derechos o realizar cobros, pagos o trámites similares, o exigir de forma abusiva la cumplimentación de impresos y la aportación de datos que impongan molestias desproporcionadas, así como obstaculizar, impedir o dificultar que los consumidores puedan ejercer sus derechos.

g) el incumplimiento de cualquier precepto de esta Ley o sus normas de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave de las señaladas en los dos primeros apartados anteriores, de conformidad con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Artículo 57. Sanciones.

1. La comisión de infracciones muy graves, graves y leves será sancionada, respectivamente, conforme a lo previsto en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

2. Las sanciones previstas en el apartado anterior se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las correspondientes sanciones que pudieran imponerse a quienes ejerzan cargos de administración o dirección en las personas jurídicas infractoras conforme a los artículos 100, 101, 102, 104 y 105 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

3. La determinación de las sanciones se ajustará a los criterios previstos en el artículo 103 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

4. Cuando se apliquen a intermediarios de crédito inmobiliario, a prestamistas inmobiliarios distintos de entidades de crédito, los importes fijos de las multas señalados en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, se entenderán reducidos del modo siguiente:

a) la multa de entre 5.000.000 y 10.000.000 de euros señalada en el artículo 97.1.a) 2.º pasará a ser de entre 500.000 y 1.000.000 de euros,

b) la multa de entre 2.000.000 y 5.000.000 de euros señalada en el artículo 98.1.b) pasará a ser de entre 200.000 y 500.000 euros, y

c) la multa de entre 100.000 y 1.000.000 de euros señalada en el artículo 99.1.b) pasará a ser de entre 10.000 y 100.000 euros.

5. La falta de cumplimiento por el prestamista de los deberes de evaluación de la solvencia para la concesión de préstamos hipotecarios, llevará aparejada la pérdida del derecho al cobro de los intereses moratorios.

Artículo 58. Órganos competentes, procedimiento y prescripción.

1. El régimen aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador, a la prescripción de las infracciones y las sanciones, a la concurrencia con procedimientos penales, a las medidas provisionales y al régimen de publicidad de las sanciones, en particular, será el previsto en el Capítulo IV del Título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, donde también quedarán delimitadas las facultades sancionadoras del Banco de España y las de las Comunidades Autónomas.

2. En el caso de las relaciones contractuales de los consumidores con los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios, corresponderá a las Comunidades Autónomas determinar los órganos competentes para la incoación y resolución del procedimiento sancionador por los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo.

3. En el caso de la infracción prevista en el artículo 56.1.b), la incoación y resolución del procedimiento sancionador corresponderá al Banco de España o al órgano correspondiente de la comunidad autónoma, conforme los criterios previstos en los artículos 27 o 42.3, ya se trate una persona física o jurídica.

4. El Banco de España será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas en el artículo 56.1.h) y 56.2.b) y n), con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 38

Artículo 59. Registro central de sanciones en el ámbito del crédito inmobiliario.

1. Para el control y publicidad de las sanciones impuestas en el ámbito de la contratación inmobiliaria e hipotecaria se establecerá un registro central, de acceso público, en el que queden recogidas las sanciones impuestas en este ámbito. Dicho registro será gestionado y desarrollado por el Banco de España, al que las CC. AA. y el resto de órganos sancionadores remitirán con carácter trimestral el listado de sanciones firmes que hayan ido recayendo.

2. En la anotación que se efectúe en el registro central de sanciones en ámbito del crédito inmobiliario deberá figurar, al menos, la denominación de la entidad infractora, el tipo de infracción metida, la sanción impuesta, la fecha de la infracción y la de la firmeza de la sanción impuesta.

Disposición adicional primera. Resolución alternativa de conflictos para disputas sobre contratos de crédito inmobiliario.

1. El prestamista inmobiliario o el intermediario de crédito inmobiliario y el prestatario consumidor podrán someter sus conflictos al arbitraje de consumo, de mutuo acuerdo o mediante adhesión de aquéllos al Sistema Arbitral del Consumo o a otros sistemas de resolución extrajudicial de conflictos, que figuren en la lista que publica la Comisión Europea sobre sistemas alternativos de resolución de conflictos con consumidores y que respete los principios establecidos por la normativa europea. Los prestatarios podrán también someter unilateralmente los conflictos a los mecanismos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros.

2. Los órganos arbitrales de consumo o los órganos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros, que intervengan en la resolución de estas reclamaciones, habrán de cooperar en la resolución de los conflictos de carácter transfronterizo que se produzcan a nivel intracomunitario, a través de la Red transfronteriza de denuncia extrajudicial sobre servicios financieros o cualquier otro mecanismo habilitado al efecto.

3. En el marco de los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos de consumo derivados de contratos de crédito o préstamo hipotecario que afecten a la vivienda habitual de la persona, el organismo competente deberá solicitar un informe de evaluación social que determine los riesgos sociales y económicos derivados del proceso de lanzamiento. Para redactar este informe deberá de pedir información a los servicios sociales sobre la situación de la persona o unidad familiar.

4. EL informe de evaluación social debe ir acompañado de propuestas de viabilidad o liquidación ordenada de la deuda, que las partes pueden asumir como solución pactada, con la inclusión de la dación en pago.

5. Si las partes no llegan a una solución pactada, el informe de evaluación social y las propuestas de viabilidad pueden ser requeridos y considerados por la autoridad judicial en casos de procedimientos judiciales por impago de cuotas hipotecarias por situaciones de sobreendeudamiento sobrevenido, o pueden ser aportados por las partes en dicho proceso judicial.

Disposición adicional segunda. Cooperación con otras autoridades supervisoras competentes.

1. El Banco de España cooperará con las autoridades supervisoras competentes de otros Estados miembros de la Unión Europea siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud del capítulo III, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la presente Ley y su normativa de desarrollo.

El Banco de España prestará ayuda a las autoridades supervisoras competentes de los demás Estados miembros de la Unión Europea, y en particular, intercambiarán información y colaborarán en toda investigación o en las actividades de supervisión.

Cuando el Banco de España intercambie información con otras autoridades supervisoras competentes con arreglo a la presente Ley podrá indicar en el momento de la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso, en cuyo caso la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que haya autorizado.

El Banco de España podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades supervisoras competentes. Sin embargo, solo podrá transmitir esa información a otros organismos o personas físicas o jurídicas cuando las autoridades supervisoras competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades, excepto en circunstancias debidamente justificadas, en cuyo caso informará inmediatamente de ello a la autoridad competente que facilitó la información.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 39

2. El Banco de España solo podrá negarse a dar curso a una solicitud de cooperación en una actividad de investigación o supervisión, o a intercambiar información conforme a lo previsto en esta disposición adicional en caso de que:

- a) la investigación, la verificación in situ, la actividad de supervisión o el intercambio de información puedan atentar contra la soberanía de España, la seguridad o el orden público,
- b) se haya incoado ya un procedimiento judicial o arbitral en España por los mismos hechos y contra las mismas personas, o
- c) haya recaído sentencia firme en España con respecto a las mismas personas y los mismos hechos.

En caso de denegación, el Banco de España lo notificará debidamente a la autoridad competente solicitante, facilitando la mayor información posible al respecto.

3. El Banco de España podrán remitir a la ABE los casos en que una solicitud de cooperación, en particular el intercambio de información, haya sido denegada o no haya recibido respuesta en un plazo razonable, y solicitar la asistencia de la ABE de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

En tales casos, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo, y toda decisión vinculante que adopte de conformidad con dicho artículo será vinculante para las autoridades supervisoras competentes, con independencia de que dichas autoridades sean miembros de la ABE o no.

4. La autoridad competente informará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, según corresponda, cuando en el ejercicio de sus competencias tenga conocimiento de posibles irregularidades en la comercialización de productos y servicios financieros que sean objeto de venta combinada junto con préstamos, al objeto de coordinar sus actuaciones de supervisión.

Disposición adicional tercera. Educación financiera.

1. El Banco de España y las Comunidades Autónomas promoverán medidas de fomento de la educación de las y los consumidores sobre los riesgos de la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario y las vías alternativas de acceso a una vivienda digna y adecuada, así como de las obligaciones de las entidades crediticias y los medios para el ejercicio de sus derechos frente a actuaciones irregulares o abusivas de intermediarios inmobiliarios, sociedades tasadoras y entidades financieras.

2. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» y una «Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa». Los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario tendrán dichas guías a disposición de los prestatarios en la forma que se determine por el Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

Disposición adicional cuarta. Conservación de documentación precontractual.

Las personas que realicen las actividades reguladas en esta ley estarán obligadas a conservar los documentos en los que se plasme la información precontractual entregada al prestatario en cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo, al objeto de acreditar el cumplimiento de dichas obligaciones, durante un plazo mínimo de 6 años desde la finalización y vencimiento del contrato por parte prestatario. Las mismas obligaciones tendrán respecto de la información precontractual relativa a productos o servicios que sean objeto de venta vinculada o combinada exigida por la normativa sectorial correspondiente en cada caso.

En el caso de subrogación o de cesión, el prestamista que suscribió el préstamo deberá seguir conservando la documentación precontractual durante el plazo señalado en el párrafo anterior y trasladar al cesionario o prestamista que se subroga, en el caso que le fuera requerida por éste y a costa de éste, copia de la misma. Tanto el prestamista inicial como el prestamista que se subroga o el cesionario estarán obligados a facilitar dicha documentación al prestatario, si es reclamada por éste.

Disposición adicional quinta. Desarrollo autonómico.

En el desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las comunidades autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, podrán mantener o adoptar disposiciones más estrictas

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 40

en materia de protección del consumidor, con excepción de lo estipulado por la normativa básica en relación a la información precontractual normalizada mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y a una norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE).

Disposición adicional sexta. Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.

Las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo.

Disposición adicional séptima. Obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado.

El empresario que, con ocasión de la transmisión de un inmueble hipotecado, vaya a pactar con el comprador la subrogación de éste en la obligación personal de un préstamo inmobiliario sujeto a esta Ley debe comunicarlo al prestamista con al menos 15 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en esta Ley y su desarrollo reglamentario.

Disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.

El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella, a la que, en su caso, acompañará la nota de despacho practicada por el registrador en la copia autorizada. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al interesado nota simple literal de la inscripción practicada.

Disposición adicional novena. Honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo.

Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes.

1. Esta ley será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a la su entrada en vigor.

2. A tal efecto se procederá a la revisión a instancias del prestatario de las condiciones del contrato suscrito para adaptarlo a la nueva norma por el tiempo que quede de duración.

3. Aquéllos contratos que hayan sido objeto de reclamación judicial por incumplimiento y estén pendientes de resolución judicial también podrán acogerse a la nueva normativa. Bastará con la solicitud a través del juzgado que conozca del mismo para suspender la tramitación del procedimiento y obligar al prestamista a adaptarse a la nueva normativa.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 41

4. Quedarán a salvo de las reclamaciones, aquéllos importes derivados de la aplicación al prestatario de cláusulas abusivas que hubieren dado lugar a la obligación de devolver importes por cláusulas suelo, gastos, comisiones y tipos de interés abusivos.

Disposición transitoria segunda. Reconocimiento de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

Los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios, que a la entrada en vigor de esta Ley vinieran realizando las actividades definidas en el artículo 2.1, deberán solicitar su reconocimiento en el plazo de seis meses conforme a lo dispuesto en los artículos 26 y 42.

A estos efectos, los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios deberán realizar una evaluación del cumplimiento de los requisitos para su inscripción con carácter previo a solicitar la misma, la cual deberán adjuntar a su solicitud de registro.

Disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

1. Todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de títulos no judiciales que estuvieran en curso en el momento de la entrada en vigor de la Ley 1/13, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, serán revisados por los juzgados donde se hubieran tramitado y se procederá, en el caso de haberlo hecho, a notificar personalmente a los deudores ejecutados de la posibilidad de oponerse a la ejecución despachada por un plazo extraordinario de un mes desde la entrada en vigor de la citada Ley alegando la existencia de cláusulas abusivas, declarando la nulidad de lo actuado.

2. Si como consecuencia del estado actual del procedimiento, éste estuviera acabado y la vivienda hubiera sido objeto de subasta, se procederá a la inmediata restitución al deudor ejecutado de la misma, si estuviere en posesión y propiedad del acreedor ejecutante.

3. En caso contrario se procederá por el acreedor ejecutante a indemnizar al deudor ejecutado con un importe en metálico idéntico a la suma por la que se hubiere adjudicado la vivienda, más la suma de un 15 % en concepto de daños y perjuicios.

4. Si como consecuencia de este incumplimiento el deudor ejecutado figurara todavía en bases de datos de morosidad, se le eliminará inmediatamente de las mismas, y se procederá a la indemnización del deudor ejecutado en la suma de seis mil euros.

5. En el caso de que el deudor ejecutado continuara en la posesión de la vivienda o se le pudiera restituir en dicha posesión, se procederá a otorgarle por el juzgado el plazo de un mes para oponerse a la ejecución por la existencia de cláusulas abusivas, aunque hubiera efectuado oposición conforme a lo dispuesto en el Disposición Transitoria Cuarta, por notificación del Boletín Oficial del Estado.

6. El acreedor ejecutante que haya vendido la vivienda por un precio inferior al valor por el que se hubiere adjudicado a grandes tenedores de vivienda deberá justificar contablemente la supuesta pérdida con la venta ante el Banco de España. En caso de encontrarse irregularidades contables se instará un procedimiento sancionador conforme a las normas de esta Ley.

Disposición transitoria cuarta. Normas de desarrollo del artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Hasta la entrada en vigor de las disposiciones reglamentarias que desarrollen la presente Ley, mantendrá su vigencia la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y sus normas de desarrollo, en cuanto no resulten incompatibles con aquella.

Disposición transitoria quinta. Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hasta el 21 de marzo de 2019.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 42

Disposición transitoria sexta. Devolución de los gastos fiscales de la constitución del préstamo y la garantía hipotecaria.

Los gastos por notaría, registro de la propiedad, gestoría, tasación e impuestos de actos jurídicos documentados de todas las escrituras de crédito o préstamo con garantía hipotecaria firmados hasta la fecha, serán devueltos por la entidad financiera al consumidor con los intereses correspondientes a la fecha en que le fueron cargados en la cuenta del préstamo.

Disposición derogatoria primera. Derogación normativa.

Queda derogado el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición derogatoria segunda. Derogación normativa.

1. Se deroga el Acuerdo de 25 de mayo de 2017, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, para que de manera exclusiva y no excluyente conozcan de la materia relativa a las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física con efectos retroactivos al momento de su entrada en vigor.

2. Los asuntos que vengán conociendo los juzgados uniprovinciales creados al efecto se remitirán a los juzgados que por competencia territorial corresponda su conocimiento desde el mismo momento de la presentación de la demanda.

3. Las decisiones adoptadas por los juzgados uniprovinciales realizadas hasta la fecha podrán ser objeto de recurso extraordinario por infracción procesal ante la Audiencia Provincial a partir de la notificación personal que el juzgado haga a las partes.

4. Los gastos de representación procesal que como consecuencia de dicho acuerdo derogado se hubieren generado para el consumidor, podrán ser reclamados ante el Consejo General del Poder Judicial.

Disposición derogatoria tercera. Derogación normativa.

Se deroga el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, pudiendo acudir los consumidores a reclamar cuantas sumas se devenguen por cláusulas abusivas ante los juzgados y tribunales determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Disposición final primera. Modificación del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.»

Dos. El párrafo tercero del artículo 114 queda redactado de la siguiente forma:

«En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será en todo caso de dos puntos sobre el interés remuneratorio, si lo hubiera.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 43

Los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre las cuotas pendientes de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso.

Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.»

Tres. Se añade un nuevo artículo 129 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 129 bis.

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital.
- b) que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos a un diez por ciento de la cuantía del capital concedido
- c) que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.»

Cuatro. El apartado 2 del artículo 258 queda redactado de la siguiente forma:

«2. El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

Cinco. Se Modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

«La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.»

Seis. Modificación del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, que queda redactado como sigue:

«No obstante lo dispuesto en el artículo 105, se pactará en la escritura de constitución de la hipoteca que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre el bien hipotecado.

La transferencia de la garantía o ingresos derivados de la venta de la garantía al prestamista bastarán para reembolsar el crédito hipotecario. La responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe del bien hipotecado, y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Los contratos de crédito hipotecario no podrán constituirse y afectar de manera simultánea a dos o más fincas como garantía del crédito.»

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

Se modifica el apartado 4 del artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que queda redactado como sigue:

«4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 44

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado uno artículo 15.1 de La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos, que queda redactado como sigue:

«1. En los procesos promovidos por asociaciones o entidades constituidas para la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, o por los grupos de afectados, se llamará al proceso a quienes tengan la condición de perjudicados por haber sido consumidores del producto o usuarios del servicio que dio origen al proceso, para que hagan valer su derecho o interés individual. Esta posibilidad también podrá ser ejercida por perjudicados individuales en los mismos términos cuando dichos procesos no hayan sido promovidos por los anteriores, y haga constar en su demanda que le interesa que sea promovido como grupo de afectados. Este llamamiento se hará por el Secretario judicial publicando la admisión de la demanda en medios de comunicación con difusión en el ámbito territorial en el que se haya manifestado la lesión de aquellos derechos o intereses.»

Dos. Se añade un tercer párrafo al artículo 52.1.14.^a de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«En los procesos en que se ejerciten acciones para que se declare la no incorporación al contrato, la nulidad de las cláusulas de condiciones generales de la contratación, o la reclamación de cantidades como consecuencia de la declaración de nulidad de cláusulas abusivas, será competente el tribunal del domicilio del demandante. Y, sobre esa misma materia, cuando se ejerciten las acciones declarativas, de cesación o de retractación, será competente el tribunal del lugar donde el demandado tenga su establecimiento y, a falta de éste, el de su domicilio; y si el demandado careciere de domicilio en el territorio español, el del lugar en que se hubiera realizado la adhesión».

Tres. Se añade un apartado 5 al artículo 212, que queda redactado como sigue:

«5. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 3.^o Bis al artículo 225 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«3.^o bis. Cuando se incumpla la imperativa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.»

Cinco. Se modifica el último párrafo del apartado 2 del artículo 228 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«Contra la resolución que resuelva el incidente cabrá recurso de apelación».

Seis. Se incorpora un inciso 2.^o bis al artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 250. Ámbito del juicio verbal.

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

2.^o bis. Las que pretendan el lanzamiento o desalojo y la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, y cuya titularidad no provenga de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de ejecución forzosa, en los siguientes supuestos: cuando el inmueble forme parte de un fondo público o privado dedicado al alquiler social, supuesto que deberá acreditarse fehacientemente, o cuando se destine la vivienda al disfrute permanente o al de sus familiares en primer grado de consanguinidad, o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio, nulidad matrimonial, o

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 45

pareja de hecho, siempre que careciera de más inmuebles, y que la vivienda no sea destinada a segunda residencia. La demanda será interpuesta por parte de su dueño o usufructuario, con derecho a poseerla, por haber sido desposeídos de ella sin su consentimiento, siempre que se trate de personas físicas que no sean propietarias de más de cinco viviendas, o bien de entidades sociales y de administraciones públicas tenedoras de un parque de vivienda de alquiler social cuando la vivienda forme parte del mismo.»

Siete. Se añade un apartado 2.º bis al artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 441. Casos especiales en la tramitación inicial del juicio verbal.

2.º bis. En los casos del artículo 2.º bis del artículo 250.1, el Tribunal, admitida a trámite la demanda, comprobará que el demandado no se encuentran en riesgo de exclusión residencial acreditada por la administración pública competente. Si los ocupantes de la vivienda se encuentran en riesgo de exclusión residencial, el juzgado, de oficio, suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la Comunidad Autónoma competente garantice el realojo en una vivienda adecuada y digna.

El Tribunal acordará de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación, mediante Auto, la entrega de la posesión inmediata, al demandante que así lo solicitare y aportare título que acredite el derecho a poseer la vivienda o parte de ella, sin exigir caución ni concurrencia de peligro por la mora procesal.

El juzgado deberá constatar que el demandado ha sido notificado personalmente para proceder, en su caso, a la entrega de la posesión inmediata al demandante.

El demandado y los ocupantes de la vivienda podrán oponerse al Auto que acuerde el lanzamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 739 de esta Ley, en el plazo de 10 días, sin que se suspenda la efectividad de la medida, salvo riesgo de exclusión residencial debidamente acreditado, en cuyo caso se suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la administración pública competente garantice el realojo en una vivienda adecuada y digna. El riesgo de exclusión residencial podrá alegarse en cualquier momento del procedimiento.»

Ocho. Se amplía la redacción del apartado 2 del artículo 510 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Asimismo se podrá interponer recurso de revisión contra una resolución judicial firme cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos haya declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión, sin que la misma pueda perjudicar los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas.

También podrá interponerse recurso de revisión contra cualquier resolución judicial firme, sea providencia, auto o sentencia, que vulnere una imperativa sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que interprete una Directiva Comunitaria.»

Nueve. Se añade un segundo párrafo al artículo 517.1.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«La apostilla notarial que convierta en título ejecutivo el contrato que pretendiere ejecutarse para su reclamación en juicio sólo será válida a partir de la notificación del vencimiento del mismo de acuerdo con lo expresamente pactado por las partes.

Dicha obligación se extiende a toda escritura que se pretenda ejecutar desde el momento en que se presente la demanda, independientemente de la fecha de la formalización del contrato.»

Diez. Se añade un apartado 4 al artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«4. Cuando la sucesión provenga de una venta del crédito reclamado, la parte ejecutante y la que pretenda ser sucesora deberán notificar y probar al juzgado el precio real por el que se ha efectuado la venta del crédito a los efectos de que el ejecutado pueda ejercitar el derecho de retracto que le confiere el

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 46

artículo 1535 LEC. En tanto no se acredite el precio de la venta, se suspenderán las actuaciones hasta que sea notificado dicho precio. Transcurrido el plazo señalado en el artículo 1535 del Código Civil sin efectuar la consignación de la cantidad, continuará la ejecución.

Si se efectuara la consignación de la suma pagada, se entenderá liquidada la deuda y se pondrá fin al procedimiento de ejecución, levantando los embargos y garantías que se hubiesen acordado.»

Once. Se modifica el apartado 4 del artículo 551 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«Contra el auto autorizando y despachando la ejecución se podrá formular recurso de apelación y, potestativamente, de reposición, a los efectos de alegar la omisión de defectos en el título ejecutivo, en la documentación que se acompaña o en los requisitos procesales, incluida la omisión de la valoración de oficio por el juzgador, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el ejecutado respecto de la abusividad de las cláusulas del contrato que sirve de título a la ejecución.»

Doce. Se añade un tercer párrafo al apartado uno del artículo 552.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«La valoración de la abusividad de las cláusulas de un contrato de préstamo o crédito que sirva de título para una ejecución de título no judicial o hipotecaria por el juzgador que conoce de la ejecución nunca tendrán efecto de cosa juzgada. Así mismo, el consumidor no estará obligado a denunciar, en el procedimiento de ejecución, la abusividad de aquellas cláusulas que no tengan que ver con la ejecución misma, tales como las que fundamenten la ejecución o determinen la cantidad exigible.»

Trece. Se modificará el apartado 2 del artículo 552.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«El auto que deniegue el despacho de la ejecución para el caso de haber intervenido la parte ejecutada en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior condenará en costas a la parte ejecutante.

Dicho Auto será directamente apelable, sustanciándose la apelación con ambas partes. También podrán ambas partes, a su elección, intentar recurso de reposición previo al de apelación.»

Catorce. Se añade una línea al apartado 2 del artículo 561 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afeción que se hubieren adoptado, reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición independientemente de la estimación parcial o total de todos los motivos de oposición alegados.»

Quince. Se modifica el apartado 2 del artículo 562 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Si se alegase que la infracción entraña, incumplimiento de sentencias del tribunal de justicia de la unión europea relativas a la aplicación de una directiva aplicable al caso, nulidad de actuaciones o el Tribunal lo estimase así, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes. Cuando dicha nulidad hubiera sido alegada ante el Secretario judicial o éste entendiere que hay causa para declararla, dará cuenta al Tribunal que autorizó la ejecución para que resuelva sobre ello.»

Dieciséis. Se deroga en su totalidad el artículo 567 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Diecisiete. Se modifica el artículo 570 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«La ejecución forzosa, especialmente de los títulos de los apartados 4.º y 5.º del artículo 517.1 LEC finalizará con el completo pago de la deuda reclamada, momento hasta el que el juzgador deberá cumplir

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 47

con las obligaciones de revisión de oficio tanto de las obligaciones formales, que tienen carácter de orden público procesal indisponible, o de valoración de cláusulas abusivas, o la parte ejecutada podrá denunciar la infracción de normas procesales en el curso de la ejecución, constituyéndose dicho momento en el último momento del proceso de dichas situaciones.»

Dieciocho. Se modifica el primer párrafo del apartado 2 del artículo 572 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«También podrá despacharse ejecución por el importe del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por corredor de comercio colegiado, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo. Dicho pacto deberá constar en cláusula claramente identificada en el contrato que sirve de título para la ejecución y describir las operaciones, aunque fueren simples, de las que se deduce la liquidación practicada para que pueda ser revisada obligatoriamente por el juzgador y potestativamente por el ejecutado.»

Diecinueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 579, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas procesales, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.»

Veinte. Se deroga el apartado 2 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Veintiuno. Se modifica el artículo 582 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«El requerimiento de pago y cualquier otra notificación de trascendencia durante el proceso de ejecución se efectuará en el domicilio que figure en el título ejecutivo. Si el mismo resultare negativo, el requerimiento podrá hacerse, además, en cualquier lugar en el que, incluso de forma accidental, el ejecutado pudiera ser hallado.

Si no se encontrase el ejecutado en el domicilio que conste en el título ejecutivo, podrá practicarse el embargo si el ejecutante lo solicita, sin perjuicio de intentar de nuevo el requerimiento con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para los actos de comunicación mediante entrega de la resolución o de cédula y, en su caso, para la comunicación edictal, siendo esta el último recurso para la notificación de la demanda.

Será causa de nulidad de actuaciones el incumplimiento de esta obligación por el juzgado.»

Veintidós. Se modifica el apartado primero del artículo 645 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Una vez firme la resolución prevista en el artículo anterior, la convocatoria de la subasta se anunciará en el “Boletín Oficial del Estado”, debiéndose proceder a la notificación personal en el domicilio del ejecutado no personado. El Secretario judicial ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma telemática, al “Boletín Oficial del Estado”. Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.»

Veintitrés. Se modifica el artículo 671 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Independientemente de la naturaleza del inmueble el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 100 por cien del valor tasación oficial que conste en la

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 48

escritura para salir a subasta, ajustando las cantidades pendientes por las cantidades pagadas por el prestatario mediante liquidación practicada por el Letrado de Administración de Justicia.»

Veinticuatro. Se modifica el segundo numeral primero del artículo 682.2.1.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 100 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.»

Veinticinco. Se añade un tercer apartado al artículo 689 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«3. La existencia de este procedimiento será notificada así mismo a los fiadores que figuren en el contrato que sirve de título a la ejecución y a los ocupantes distintos de los deudores o fiadores en el inmueble para lo que se requerirá a la parte ejecutada para que comunique su existencia. Los fiadores y ocupantes podrán comparecer en el procedimiento a los efectos de defender sus derechos o denunciar los defectos procesales o la existencia de cláusulas abusivas en el título que sirve de base a la ejecución.»

Veintiséis. Se modifica el apartado segundo del artículo 693.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 15 de la Ley XX/17, reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.»

Veintisiete. Se modifica el apartado tercero del artículo 693.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«El deudor podrá, sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.»

Veintiocho. Se añade un nuevo apartado cuarto al artículo 693, que queda redactado como sigue:

«4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el Juzgado notificará personalmente al deudor la convocatoria de subasta, y éste podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta misma solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas procesales.»

Veintinueve. Se modifica todo el artículo 698 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, dejando solo los apartados uno y dos, y suprimiendo el resto, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título, de la abusividad de las cláusulas que lo componen o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, dando lugar a la inmediata paralización de la ejecución en la que se esté utilizando dicho título.

2. La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias, incluso por vía de reconvencción.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 49

Treinta. Se modifica el apartado primero del artículo 704.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado en la siguiente forma:

«1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Secretario judicial les dará un plazo de seis meses para desalojarlo. Previo a la orden de lanzamiento, el Juez de oficio, comprobará mediante informe social de la administración pública competente, que el demandado no se encuentra en riesgo de exclusión residencial.

Si los ocupantes de la vivienda se encuentran en riesgo de exclusión residencial, el juzgado, de oficio, suspenderá el lanzamiento inmediatamente hasta que la Comunidad Autónoma competente garantice el realojo estable en una vivienda digna y adecuada. En ningún caso se practicará el lanzamiento hasta que el juzgado ratifique que, las Comunidades Autónomas competentes han realizado realojo del ejecutado, o de quienes dependan de él, en una vivienda digna y adecuada para la unidad familiar que se encuentre en riesgo de exclusión residencial. Si el ejecutante se tratare de un gran tenedor de vivienda, en su escrito de solicitud de lanzamiento deberá ofrecer al ejecutado una propuesta de alquiler social, en la misma vivienda.»

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social añadiendo un apartado e) al apartado h) de la letra A), Infracciones muy graves, del apartado Dos. Régimen Disciplinario de los Notarios, art 43, Régimen del Cuerpo único de Notarios, teniendo aquél la siguiente redacción:

«e) El incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda residencial y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la Ley.»

Disposición final quinta. La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 60, que queda redactado en los siguientes términos:

«Tendrán la consideración de entidades declarantes, a los efectos de esta Ley, las siguientes: el Banco de España, las entidades de crédito españolas, las sucursales en España de las entidades de crédito extranjeras, las entidades de crédito que operen en régimen de libre prestación de servicios, el fondo de garantía de depósitos, las sociedades de garantía recíproca y de re-afianzamiento, los establecimientos financieros de crédito, los prestamistas inmobiliarios y aquellas otras entidades que determine el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad a propuesta del Banco de España.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 61, que queda redactado en la siguiente forma:

«Segundo. Las entidades declarantes y los intermediarios de crédito inmobiliario, tendrán derecho a obtener informes sobre los riesgos de las personas físicas o jurídicas, incluidas las Administraciones públicas, registrados en la CIR, siempre que dichas personas cumplan alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Mantener con la entidad algún tipo de riesgo.
- b) Haber solicitado a la entidad un préstamo o cualquier otra operación de riesgo.
- c) Figurar como obligadas al pago o garantes en documentos cambiarios o de crédito cuya adquisición o negociación haya sido solicitada a la entidad.

Las entidades deberán informar por escrito a las personas en las que concurra el supuesto contemplado por el párrafo b) precedente del derecho de la entidad previsto en este apartado.

Las entidades conservarán los documentos justificativos de las solicitudes a que se refieren los párrafos b) y c) precedentes que hayan sido denegadas durante el plazo establecido con carácter general en el artículo 30 del Código de Comercio.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 50

El Banco de España podrá impedir temporalmente el acceso de una entidad declarante a los datos de la CIR cuando haya incumplido sus obligaciones de información con la calidad y exactitud necesarias a juicio del Banco de España.»

Disposición final sexta. Modificación del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

El artículo 84 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 84. Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.

Los notarios y los registradores de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

Disposición final séptima. Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 1 pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en:

a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios, distintos a los previstos en el artículo 2.1.a) y b) de la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.

b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, salvo la prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley XX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción.

A los proveedores de bienes y servicios que actúen como intermediarios para la contratación de préstamos o créditos destinados a la financiación de los productos que comercialicen, únicamente les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 22.5.

Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

2. Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación cuando las actividades previstas en el apartado anterior sean prestadas por entidades de crédito o sus agentes, ni a las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

3. Lo establecido en esta Ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras Leyes generales o en la legislación de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, la Ley 7/1998, de 13 de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 51

abril, sobre condiciones generales de la contratación, la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley de 23 de julio de 1908, de nulidad de los contratos de préstamos usurarios, la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo y la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores. En caso de conflicto, será de aplicación la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios.»

Dos. Se da nueva redacción al artículo 5, que pasará a tener el siguiente tenor:

«1. Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas.

En las tarifas de comisiones o compensaciones y gastos repercutibles, incluidas las actividades de asesoramiento, se indicarán los supuestos y, en su caso, periodicidad con que serán aplicables. Las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en los préstamos o créditos hipotecarios será de aplicación lo dispuesto en materia de compensación por amortización anticipada por la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada contenido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en cuyo caso, será éste el aplicable.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del consumidor, que la empresa aplique sobre estos préstamos o créditos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo o crédito.

3. Las empresas no podrán cargar cantidades superiores a las que se deriven de las tarifas, aplicando condiciones más gravosas o repercutiendo gastos no previstos.

4. Las empresas están obligadas a notificar al Registro en el que figuren inscritas, con carácter previo a su aplicación, los precios de los servicios, las tarifas de las comisiones o compensaciones y gastos repercutibles que aplicarán, como máximo, a las operaciones y servicios que prestan, y los tipos de interés máximos de los productos que comercializan, incluidos, en su caso, los tipos de interés por demora.

5. Los precios, tarifas y gastos repercutibles a que se refiere el apartado anterior se recogerán en un folleto, que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para los consumidores, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes. Este folleto, que estará disponible para los consumidores conforme a lo previsto en el artículo siguiente, será asimismo remitido al registro en el que figuren inscritas y su contenido se ajustará a las normas que reglamentariamente puedan dictar las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias.»

Disposición final octava. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Se modifica la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito en los siguientes términos:

Uno. El artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, queda redactado del siguiente modo:

«1. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad, con el fin de proteger los legítimos intereses de los clientes de servicios o productos bancarios, distintos de los de inversión, prestados por las entidades de crédito, y de los de préstamo objeto de la Ley XXX/2017, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) La información precontractual que debe facilitarse a los clientes, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 52

reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del servicio o producto para el cliente y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los servicios o productos y permitir al cliente evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, los contratos de estos servicios o productos siempre se formalizarán por escrito o en formato electrónico o en otro soporte duradero y el Ministro de Economía, Industria y Competitividad podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos referentes a servicios o productos bancarios típicos habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de los servicios o productos bancarios que ofrecen las entidades de crédito y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a su clientela o al Banco de España. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los servicios o productos bancarios de debido cumplimiento para las entidades de crédito. En particular, solo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

c) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los servicios o productos bancarios, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

d) Las especialidades de la contratación de servicios o productos bancarios de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de las entidades de crédito.

e) El ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.»

2. En particular, en la comercialización de préstamos o créditos, el Ministro de Economía, Industria y Competitividad podrá dictar normas que favorezcan:

a) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

b) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

d) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del solicitante.

e) La información precontractual y asistencia apropiadas para el cliente.

f) El respeto de las normas de protección de datos.

3. Sin perjuicio de la libertad contractual, el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad podrá efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de créditos o préstamos hipotecarios. Los citados índices o tipos de referencia deberán ser claros, accesibles, objetivos y verificables.

Los proveedores de estos índices para el cálculo de los tipos deudores y los prestamistas deberán conservar registros históricos de dichos índices.

4. Las disposiciones que en el ejercicio de sus competencias puedan dictar las Comunidades Autónomas sobre las materias contempladas en este artículo no podrán establecer un nivel de protección inferior al dispensado en las normas que apruebe el Ministro de Economía, Industria y Competitividad. Asimismo, podrán establecerse con carácter básico modelos normalizados de información que no podrán ser modificados por la normativa autonómica, en aras de la adecuada transparencia y homogeneidad de la información suministrada a los clientes de servicios o productos bancarios.

5. Las normas dictadas al amparo de lo previsto en este artículo serán consideradas normativa de ordenación y disciplina y su supervisión corresponderá al Banco de España.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 53

Dos. El artículo 90 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 90. Competencia para la instrucción de expedientes.

1. Corresponde al Banco de España la competencia para la instrucción y resolución de los expedientes a que se refiere este Título, pudiendo imponer las sanciones en él descritas y las medidas administrativas que, en su caso, procedan. Cuando los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios tenga su ámbito de actuación en una sola Comunidad Autónoma o cuando los hechos sancionables tengan su causa en relaciones comerciales directas entre los consumidores y las entidades inmobiliarias y financieras, las Comunidades Autónomas serán quienes determinen los órganos competentes para la instrucción de las sanciones, en especial en todo lo relativo a la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. El Banco de España dará cuenta razonada al Ministro de Economía y Competitividad de la imposición de sanciones por infracciones muy graves y, en todo caso, le remitirá con periodicidad trimestral la información esencial sobre los procedimientos en tramitación y las resoluciones adoptadas.»

Tres. Se adicionan los siguientes epígrafes al artículo 103 de la Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, que quedan redactado del siguiente modo:

«Artículo 103. Criterios para la determinación de sanciones.

Las sanciones aplicables en cada caso por la comisión de infracciones muy graves, graves o leves se determinarán en base a los siguientes criterios:

- o) Que los hechos objeto de sanción tengan por causa un crédito sobre vivienda habitual.
- p) El hecho de que los perjudicados por la infracción realizada sean prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.»

Disposición final novena. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

La Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade una nueva Disposición final quinta bis, que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición final quinta bis.

La medida de la paralización temporal del lanzamiento establecida en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de marzo, y la medida establecida en el artículo 704.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, serán de aplicación a las personas que se hallen en riesgo de exclusión residencial en los supuestos de vivienda habitual que sean objeto de ejecución singular o colectiva en un procedimiento concursal, sin perjuicio de que en el Plan de Liquidación puedan preverse medidas que amplíen la protección al deudor.»

Dos. Se añade un nuevo párrafo, con el número 6, al artículo 56, que queda redactado de la siguiente manera:

«6. Los acreedores con garantía real sobre la vivienda habitual del concursado no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurran tres años desde la declaración del concurso.»

Tres. Se añade un nuevo párrafo, con el número 6, al artículo 176.bis, que queda redactado de la siguiente manera:

«6. En los supuestos establecidos en el presente artículo, no será requisito para beneficiarse de la exoneración haber intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo cuando la situación de sobreendeudamiento haya sido causada por la adquisición de la vivienda habitual.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 54

Cuatro. Se modifica del apartado 3.º y se suprimen los puntos 4.º y 5.º del apartado 3 del artículo 178 bis, que queda redactado de la siguiente manera:

«3.º Que no haya obtenido este beneficio dentro de los últimos siete años.»

Cinco. Modificación del apartado 4 del artículo 178.bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

«4. En caso de que el deudor haya optado por la liquidación del patrimonio, de la solicitud de exoneración se dará traslado por el Secretario Judicial a la Administración concursal y a los acreedores personados por un plazo de cinco días para que aleguen cuanto estimen oportuno en relación a la concesión del beneficio.

Si la Administración concursal y los acreedores personados muestran su conformidad a la petición del deudor o no se oponen a la misma, el juez del concurso concederá el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho en la resolución, declarando la conclusión del concurso por fin de la fase de liquidación.

La oposición solo podrá fundarse en la inobservancia de alguno o algunos de los requisitos del apartado 3 y se le dará el trámite del incidente concursal. No podrá dictarse auto de conclusión del concurso hasta que gane firmeza la resolución que recaiga en el incidente reconociendo o denegando el beneficio.»

Seis. Modificación del apartado 5 del artículo 178.bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

«5. En caso de no optar por la liquidación, el deudor presentará un plan de pagos por un máximo de tres años. El deudor deberá destinar al plan de pagos al menos de una cuarta parte los ingresos percibidos durante que no tuviesen la consideración de inembargables. El plan podrá contener medidas de protección de la vivienda habitual.

La Administración concursal emitirá un informe sobre la viabilidad del plan, y será aprobado en su caso por el juez.»

Siete. Modificación del apartado 6 del artículo 178.bis de la Ley Concursal, que queda redactado de la siguiente manera:

«6. La exoneración tendrá efectos respecto a todas las deudas, excepto las de alimentos y las surgidas de la responsabilidad civil derivada de delito.

En caso de que se acuerde la exoneración del deudor, el fiador también puede disfrutar de ella, siempre que tenga con el deudor una relación de parentesco por consanguinidad o afinidad de hasta el tercer grado.»

Ocho. Supresión de los apartados 7 y 8 del artículo 178.bis de la Ley Concursal.

Disposición final décima. Modificación del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

El Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo artículo 1535.bis, que queda redactado como sigue:

«Artículo 1.535.bis.

Cuando el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y este es un consumidor, el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor, pero el deudor quedará liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que este ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

Para la validez de la cesión el acreedor deberá acreditar haber notificado al deudor de forma fehaciente la cesión, su título, y el precio cierto por el que se adquirió el crédito, señalando la quita o descuento

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 55

realizado. El deudor podrá ejercitar su derecho su derecho en el plazo un año desde que recibió dicha notificación.»

Dos. Se añade un apartado 1 bis al artículo 606, que queda redactado como sigue:

«1.º bis. La vivienda habitual de los avalistas de préstamos créditos o hipotecarios o asociados a vivienda.»

Disposición final undécima. Modificación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo artículo séptimo, que queda redactado como sigue:

«Artículo séptimo. Registro público de titulización de créditos hipotecarios.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores será la entidad encargada de actuar como un registro público de todas las titulaciones hipotecarias efectuadas al amparo de esta ley y será responsable de garantizar la transparencia y accesibilidad pública en favor de los deudores hipotecarios para este tipo de operaciones financieras. Así mismo, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a petición de los deudores hipotecarios o de los avalistas, será la encarga de certificar si los préstamos o créditos con garantía hipotecaria han sido titulizados, y en su caso, que fondo de titulización hipotecaria tiene la titularidad sobre los mismos.»

Disposición final duodécima. Título competencial.

Esta Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre sobre la regulación de las bases de las obligaciones contractuales y el derecho civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por parte de las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

Disposición final decimotercera. Incorporación de derecho de la Unión Europea.

Mediante esta Ley se incorpora parcialmente al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

La citada Directiva señala en su artículo 42 que el día 21 de marzo de 2016 se cumplía el plazo máximo para la adopción y publicación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva. La trasposición de esta Directiva se ha retrasado y su incorporación al ordenamiento nacional es incompleta. Por ello, se señala un plazo de dos meses para que, con carácter urgente, se proceda a la trasposición del resto de la Directiva pendiente, y a la adopción de las disposiciones reglamentarias y administrativas pertinentes, siendo que la imposición de sanciones por el retraso y/o incumplimiento en el cumplimiento de dicho artículo de la directiva no podrá ser repercutido a los contribuyentes.

Se creará un fondo especial por las administraciones públicas que vendrá avalado por bienes que figuren en el inventario de bienes de dominio público y de patrimonio para atender el pago de cualquier sanción derivada de los retrasos e incumplimientos de esta norma. A tal efecto se pondrá al día el inventario de bienes de las administraciones públicas con una valoración tasada de los valores de dichos bienes, sin que pueda venderse ninguno por debajo de dicha tasación.

Disposición final decimocuarta. Desarrollo reglamentario.

1. El Gobierno podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la esta Ley, y en particular, en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá desarrollar mediante Real Decreto disposiciones relativas a:

a) La información precontractual y asistencia adecuada que debe facilitarse a los prestatarios o prestatarios potenciales, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 56

permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del préstamo para el prestatario y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los préstamos y permitir al prestatario evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, el Gobierno podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos de préstamo habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de préstamos que ofrecen los prestamistas y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a los prestatarios o prestatarios potenciales o a la autoridad competente determinada en los artículos 27 y 42. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los préstamos de debido cumplimiento para los prestamistas.

c) Las especialidades de la contratación de préstamos de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de los prestamistas.

d) El establecimiento de un modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria y de medidas que favorezcan su utilización, que será voluntaria para las partes.

e) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

f) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

g) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del potencial prestatario, así como el acceso a bases de datos, garantizándose que se haga en condiciones de no discriminación.

h) Las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia del potencial prestatario.

i) La adaptación y graduación de las medidas de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo.

2. El Ministro de Economía, Industria y Competitividad, con el fin de proteger los legítimos intereses de los prestatarios en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) El contenido específico de la FEIN y la FAE, en el marco de la regulación dictada por el Gobierno, de conformidad con lo previsto en la letra a) del párrafo anterior.

b) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los préstamos, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

3. El desarrollo reglamentario de esta norma no tardará en concluirse más de tres meses desde la entrada en vigor de esta norma. En tanto no se produzca el mismo, continuarán en vigor las normas reglamentarias y administrativas que no estén en contradicción con esta Ley.»

4. El incumplimiento de esta obligación supondrá la paralización de cualquier reclamación contra el prestatario por parte del acreedor en tanto no entre en vigor dicho desarrollo reglamentario y no haya sido objeto de impugnación.

Disposición final decimoquinta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Al objeto de poder realizar las adaptaciones en los sistemas y procedimientos necesarios para su efectiva implantación, el contenido de los artículos 16, 17, 19 y el capítulo III entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ANEXO I

Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

I. Ecuación de base

Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra. La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

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

Donde:

- X es la TAE,
- m es el número de orden de la última disposición de crédito,
- k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que $1 \leq k \leq m$,
- C_k es el importe de la disposición de crédito número k,
- t_k es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que $t_1 = 0$,
- m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos,
- l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos,
- D_l es el importe de un reembolso o pago de gastos,
- S_l es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

- a) las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales;
- b) la fecha inicial es la de la primera disposición de fondos;
- c) los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, $365/12$), con independencia de que el año sea bisiesto o no;

Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

- i. se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos,
- ii. el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días,
- iii. el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior;

- d) el resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior;

e) se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (A_k), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a n, expresados en años, a saber:

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

— donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

II. Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente

a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.

b) Si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

c) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo, se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 170 000 EUR. En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1 500 EUR.

g) En el caso de los contratos de crédito distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i. si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo,

ii. si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

i. los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital,

ii. los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 59

iii. los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales,

iv. el pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una posibilidad de descubierto, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un préstamo puente, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de 12 meses.

k) En el caso de un contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente:

i. si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles, se presumirá que el crédito se otorga por un período de 20 años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos, y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año,

ii. se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los compromisos o garantías contingentes, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

i. la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o

ii. si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

m) En el caso de los contratos de crédito sobre capital compartido:

i. se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito,

ii. se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del banco central en ese momento, o el nivel de inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0 % si los dos porcentajes anteriores son negativos. ES 28.2.2014 Diario Oficial de la Unión Europea L 60/73.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 60

ANEXO II

FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA (FEIN)

PARTE A. Modelo de FEIN

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la FEIN. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando se indique «si ha lugar», el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

Modelo de FEIN

(Texto introductorio)
<p>El presente documento se extiende para [nombre del consumidor], a [fecha del día]. Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado. (Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.</p>
1. Prestamista
<p>[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica]. (Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de la preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].</p>
2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito
<p>[Identidad]. [Número de teléfono]. [Dirección geográfica].</p>
<p>(Facultativo) [Correo electrónico]. (Facultativo) [Número de fax]. (Facultativo) [Dirección de página web]. (Facultativo) [Persona o punto de contacto]. (Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)]. [Remuneración].</p>

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 61

3. Características principales del préstamo

Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda].
(Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar.
(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %.
(Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables].
Duración del préstamo: [duración]. [Tipo de préstamo].
[Clase de tipo de interés aplicable]. Importe total a reembolsar:
Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en préstamo, reembolsará usted [importe].
(Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses].
(Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe].
(Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese la ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe].
(Si ha lugar) [Garantía].

4. Tipo de interés y otros gastos

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].

Comprende:

El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].
[Otros componentes de la TAE].
Costes que deben abonarse una sola vez:
(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo].
Costes que deben abonarse periódicamente:
(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.
(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].
(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.
(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos]. (Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.
Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

5. Periodicidad y número de pagos

Periodicidad de reembolso: [periodicidad]. Número de pagos: [número].

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 62

6. Importe de cada cuota

[Importe] [moneda].

Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].

(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.

(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.

(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].

(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].

7. (Si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].

Las cuotas (columna [n o pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [n o pertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [n o pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [n o pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [n o pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.

[Tabla].

8. Otras obligaciones

Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.

[Obligaciones].

(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.

(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.

[Consecuencias].

9. Reembolso anticipado

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

(Si ha lugar) [Condiciones].

(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo].

(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 63

10. Elementos de flexibilidad
<p>(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértense las condiciones].</p> <p>(Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble].</p> <p>(Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].</p>
11. Otros derechos del prestatario
<p>(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato.</p> <p>(Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir de [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [Insértese el procedimiento].</p> <p>(Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato.</p> <p>(Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].</p>
12. Reclamaciones
<p>Si tiene una reclamación, dirijase a [insértese los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento].</p> <p>(Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo].</p> <p>(Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.</p>
13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario
<p>[Tipos de incumplimiento].</p> <p>[Consecuencias financieras y/o jurídicas].</p> <p>Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones.</p> <p>(Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.</p>
14. (Si ha lugar) Información adicional
<p>(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito].</p> <p>(Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].</p> <p>[Insértese una declaración sobre el derecho del consumidor a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].</p>
15. Supervisor
<p>El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras].</p> <p>(Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora].</p>

PARTE B. Instrucciones para cumplimentar la FEIN

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación.

Sin embargo, El Ministerio de Economía, Industria y Competitividad por sí o a través del Banco de España podrá reformar la FEIN y publicar mediante orden nuevas disposiciones que amplíen su contenido, y establecerá, entre otras, las especificidades que sean de aplicación para el supuesto de que la información personalizada se facilite a través de canales o formas de comercialización no presenciales.

Sección «Texto introductorio»

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por «fecha de validez» el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto, se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: «a excepción del tipo de interés y otros gastos».

Sección «1. Prestamista»

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del consumidor. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.

4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) Sección «2. Intermediario de crédito»

Si quien facilita al consumidor la información sobre el producto es un intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. El intermediario de crédito informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección «3. Características principales del préstamo»

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista indicará que el consumidor recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20 %; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del consumidor a convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables,

y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el consumidor para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el consumidor, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor frente a la moneda del crédito.

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresamente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euribor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El «importe total a reembolsar» corresponde al importe total adeudado por el consumidor. Se expresará como la suma del importe del crédito y el coste total del crédito para el consumidor. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del consumidor. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

a) el «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble», que representará la ratio préstamo-valor; este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o

b) el «valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado».

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección «4. Tipo de interés y otros gastos»

1. La referencia al «tipo de interés» corresponde al tipo o tipos deudores.

2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá: a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE; b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del consumidor, la advertencia se

resaltará utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el artículo 17, apartado 4. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado «Otros componentes de la TAE» se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cuando el consumidor haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como por ejemplo la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica «Costes que deben abonarse una sola vez». Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección «5. Periodicidad y número de pagos»

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al consumidor.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección «6. Importe de cada cuota»

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 67

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el consumidor está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A, y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. El requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del consumidor, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20 %, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del consumidor, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del consumidor depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo, y de las consecuencias para el consumidor respecto de la deuda restante.

Sección «7. Tabla ilustrativa de reembolso»

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito. La tabla ilustrativa de amortización será obligatoria también en otros casos.

Si el consumidor tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el consumidor puede acogerse a tal derecho.

2. Si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista deberá indicar el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: «calendario de reembolso» (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), «importe de la cuota», «intereses a

abonar en cada cuota», «otros costes incluidos en la cuota» (si procede), «capital reembolsado en cada cuota» y «capital pendiente después de cada cuota».

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna. Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el consumidor (esto es, el importe total de la columna «importe de la cuota»), identificándolo como tal.

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del consumidor, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

Sección «8. Otras obligaciones»

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el consumidor y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el consumidor servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el consumidor está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el consumidor tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección «9. Reembolso anticipado»

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el consumidor reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del consumidor todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al consumidor el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección «10. Elementos de flexibilidad»

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestamista o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el consumidor puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que el consumidor pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al consumidor: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho, deberá precisar en esta sección que la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del consumidor para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: «pagos superiores o inferiores a lo estipulado» [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; «suspensión del pago de las cuotas» [períodos durante los cuales el consumidor no está obligado a efectuar pagos]; «renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas» [posibilidad de que el consumidor vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que ha reembolsado]; «préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación»; «préstamos adicionales, garantizados o no garantizados» [de conformidad con el anterior punto 3]; «tarjeta de crédito»; «cuenta corriente vinculada»; y «cuenta de ahorro vinculada».

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección «11. Otros derechos del prestatario»

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento que tendrá que seguir el consumidor para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el consumidor dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresamente.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección «12. Reclamaciones»

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con consumidores residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección «13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario»

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al consumidor en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 «Otras obligaciones»), e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

Núm. 333

31 de enero de 2019

Pág. 70

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el consumidor no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

Sección «14. Información adicional»

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el consumidor durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el consumidor tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección «15. Supervisor»

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.

Por todo lo anterior, el Grupo Parlamentario Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea presenta esta propuesta de veto al Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Palacio del Senado, 28 de enero de 2019.
