

Anteproyecto de Ley XX/2016, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Exposición de motivos

I

El objeto de la Ley es la incorporación al ordenamiento jurídico español del régimen de protección previsto en 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.º1093/2010. Mediante esta normativa europea se establece un régimen específico de protección de las personas físicas que participen como deudoras, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

La protección que otorga la Ley alcanza a todas las personas físicas, aunque la Directiva establece un ámbito levemente más reducido, los consumidores, entendiéndose por tales las personas físicas que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial. La ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos. Así se configura el ámbito de aplicación de la vigente normativa de transparencia en materia de créditos hipotecarios que se regula en el capítulo II del Título III de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

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 los consumidores 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.

II

La Ley se estructura en cuatro capítulos, que se corresponden con las líneas esenciales de la regulación, seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y quince disposiciones finales.

El capítulo I de la Ley recoge las disposiciones generales que alcanzan al objeto, ámbito de aplicación y carácter irrenunciable de los derechos que reconoce la Ley para los prestatarios. En los mismos términos que la referida Directiva 2014/17/UE, la Ley se aplicará

tanto a la concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre vivienda y préstamos para la adquisición de inmuebles de uso residencial como a la intermediación profesional en alguna de las dos actividades anteriores.

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 físicas 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 contribuye a la implantación de un mercado único europeo más transparente, competitivo y homogéneo, con contratos de crédito que afectan a bienes inmuebles más equitativos y que aseguran un elevado nivel de protección a las personas físicas que obtienen financiación.

Este capítulo se estructura, a su vez, en tres secciones. La sección primera 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.

Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación de la fase precontractual cuya finalidad es garantizar que el principio de transparencia material se cumple y permitir 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.

Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario asesoramiento imparcial al prestatario y la comprobación de que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el principio de transparencia material, especialmente los relacionados con determinadas cláusulas contractuales, concurren al tiempo de elevar a 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 cumplió 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.

No obstante, y del mismo modo a como sucedió con las modificaciones introducidas por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, las innovaciones en la fase precontractual, derivadas de la aplicación de esta ley, no serán de aplicación a la cartera hipotecaria concedida, ni siquiera como parámetro de enjuiciamiento, como consecuencia de que nos encontramos ante contratos concluidos al amparo de una legislación que determinaba en su integridad los requisitos de transparencia a los que quedaban sujetos tales contratos en cada momento.

La sección segunda 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. En particular, cabe destacar algunas de ellas. Se establece, en primer lugar, una capacitación para el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios (artículo 7), dirigida a asegurar que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista. Se prohíben, en segundo lugar, con carácter general las ventas vinculadas (venta de paquetes integrados por el préstamo y otros productos) cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 8), medida ésta orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y 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 prestatario, 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 9). También se limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, carácter general sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios (artículo 10), 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 11). No obstante, el prestatario profesional, que no sea consumidor, 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 tercera 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 más comisiones o compensaciones al prestamista que la pérdida financiera durante un período y unos porcentajes máximos previstos legalmente (artículo 14). En este sentido, la regulación trata de establecer un punto de equilibrio entre facilitar a las personas físicas el reembolso de sus créditos 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. Además, esta sección establece una nueva regulación imperativa del vencimiento anticipado de los préstamos, que persigue asegurar que tal circunstancia solo se produce cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativa en relación con el préstamo contratado. Finalmente, se establece una norma igualmente imperativa respecto del devengo de intereses de demora con el objeto de impedir la existencia de cláusulas abusivas y garantizar 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 primera, de principios generales, contiene las definiciones de intermediario y prestamista (artículo 16) y describe las fuentes del régimen jurídico de estas figuras (artículo 17). Las secciones segunda, tercera y cuarta 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.

El capítulo IV contiene el régimen sancionador. A estos efectos, como señala el artículo 36, las obligaciones establecidas en esta ley tienen el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, que aplicarán el Banco de España o el órgano designado por cada comunidad autónoma, en función del ámbito geográfico en el que opere el intermediario o el prestamista inmobiliario, con un abanico de infracciones y sanciones proporcionales a la dimensión de los destinatarios.

Las disposiciones adicionales regulan distintos ámbitos específicos como las reclamaciones extrajudiciales, la cooperación entre las autoridades competentes, la educación financiera, la conservación de la documentación precontractual, disponible en todo momento para el supervisor y el prestatario, aspectos de desarrollo autonómico y los supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.

La disposición transitoria primera establece con carácter general la regla de la no aplicación retroactiva de las disposiciones, salvo supuestos de novación en los que resultará aplicable en nuevo marco jurídico. Por su parte, 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 modifica 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 dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Con ello se otorga a los deudores hipotecarios incurso en un procedimiento de ejecución hipotecaria un nuevo plazo de diez días para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas. Este nuevo plazo se contará a partir de la notificación al deudor de su posibilidad de plantear la oposición. Dicha notificación deberá realizarse 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.

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.

III

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 los consumidores que se refieren al vencimiento anticipado, el interés de demora y otras de carácter técnico. La disposición final segunda establece la obligación de remitir 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.

La tercera modifica la redacción del artículo 14.1 de la Ley 41/1999, de 12 de noviembre, sobre sistemas de pagos y de liquidación de valores para adaptar al ordenamiento español lo previsto en el artículo 87 del Reglamento (UE) Nº 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de julio de 2012, relativo a los derivados extrabursátiles, las entidades de contrapartida central y los registros de operaciones, por lo que se regulan los efectos sobre las garantías constituidas a favor de los gestores o participantes de un sistema de pagos o de compensación y liquidación de valores en los procedimientos de insolvencia.

La disposición final cuarta 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 física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, así como para establecer la obligación para el órgano judicial de que se remitan de oficio al Registro de Condiciones Generales de la Contratación 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.

La disposición final quinta 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 una nueva infracción muy grave para el supuesto del 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 acreditativa de la información al consumidor de los riesgos derivados del contrato en los términos previstos en la ley. La disposición final sexta 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 todos los prestamistas de crédito inmobiliario.

La disposición final séptima modifica el texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, de forma que prohíbe a los notarios y los registradores de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, autorizarán e inscribirán, 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 firma inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

La disposición final octava 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 novena 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. La disposición final décima procede a la modificación del artículo 48 y de la disposición adicional decimocuarta de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, con el fin de hacer una distinción, dentro de la categoría de créditos ordinarios, entre créditos preferentes y no preferentes.

Con el fin de ajustar la normativa concursal sobre la deuda senior a los requerimientos exigidos por las reglas internacionales y por las normas que en estos momentos se están negociando en la Unión Europea, se establece una nueva clasificación de créditos ordinarios en los supuestos de liquidación concursal de las entidades de crédito y las empresas de servicios de inversión afectadas por la Ley 11/2015, de 18 de junio. Dentro de los créditos ordinarios se distinguirán los créditos ordinarios preferentes y los créditos ordinarios no preferentes, teniendo los no preferentes una menor prelación que los preferentes. Un crédito ordinario solo podrá ser considerado como no preferente si reúne todos los requisitos previstos en esta norma.

La disposición final undécima modifica dos artículos del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. Por un lado, modifica el artículo 217 para clarificar expresamente que los instrumentos de deuda emitidos por las entidades sujetas a la Ley 11/2015, de 18 de junio, tienen la consideración de productos complejos desde el punto de vista de la normativa reguladora del mercado de valores, como consecuencia del hecho de que estos instrumentos pueden ser objeto de amortización o conversión en instrumentos de capital en virtud de su régimen legal especial. Y en segundo lugar, se modifica el artículo 234.2 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, para establecer la suspensión del ejercicio del derechos de votos de las acciones de emisores cuando no se hubieran comunicado adquisiciones de participaciones significativas, incorporando a nuestro ordenamiento este aspecto concreto previsto en la Directiva 2013/50/UE.

La disposición final duodécima recoge el título competencial de la ley. La 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 amplia 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 de Economía, Industria y Competitividad para cuestiones muy concretas. 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 comunitaria. Finalmente, la disposición final decimoquinta establece la entrada en vigor de la ley.

Índice

CAPÍTULO I **Disposiciones generales**

- Artículo 1. *Objeto.*
Artículo 2. *Ambito de aplicación.*
Artículo 3. *Carácter irrenunciable*

CAPÍTULO II **Normas de transparencia**

SECCIÓN 1ª *Disposiciones generales*

- Artículo 4. *Principios de actuación en la concesión de préstamos inmobiliarios.*
Artículo 5. *Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.*
Artículo 6. *Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.*

SECCIÓN 2ª *Normas de conducta*

- Artículo 7. *Requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal.*
Artículo 8. *Prácticas de ventas vinculadas y combinadas.*
Artículo 9. *Política de remuneración.*
Artículo 10. *Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios.*
Artículo 11. *Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.*
Artículo 12. *Variaciones en el tipo de interés.*

SECCIÓN 3ª *Forma, ejecución y resolución*

- Artículo 13. *Forma y contenido de los contratos.*
Artículo 14. *Reembolso anticipado.*
Artículo 15. *Vencimiento anticipado.*
Artículo 16. *Intereses de demora.*

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

SECCIÓN 1ª *Principios generales*

- Artículo 17. *Definiciones.*
Artículo 18. *Régimen jurídico.*

SECCIÓN 2ª *Intermediarios de crédito inmobiliario*

- Artículo 19. *Registro.*
Artículo 20. *Gestión del registro*
Artículo 21. *Requisitos para la inscripción.*
Artículo 22. *Procedimiento de inscripción*
Artículo 23. *Información y publicidad del registro.*
Artículo 24. *Revocación de la inscripción en el registro.*
Artículo 25. *Supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario.*
Artículo 26. *Supervisión de sucursales de intermediarios de crédito inmobiliario.*

Artículo 27. *Requisitos de información de los intermediarios de crédito inmobiliario.*
Artículo 28. *Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario.*
Artículo 29. *Actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

SECCIÓN 3ª

Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 30. *Concepto de representante designado.*
Artículo 31. *Responsabilidades de los intermediarios de crédito inmobiliario respecto de los representantes designados.*
Artículo 32. *Obligaciones de comunicación y registro de los representantes designados.*
Artículo 33. *Actividad transfronteriza de los representantes designados.*
Artículo 34. *Supervisión de representantes designados.*

SECCIÓN 4ª

Prestamistas inmobiliarios

Artículo 35. *Registro de prestamistas inmobiliarios.*
Artículo 36. *Supervisión de los prestamistas inmobiliarios.*

CAPÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 37. *Carácter de normas de protección al cliente.*
Artículo 38. *Infracciones.*
Artículo 39. *Sanciones.*
Artículo 40. *Órganos competentes, procedimiento y prescripción.*

Disposición adicional primera. *Reclamación extrajudicial.*
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*
Disposición adicional sexta. *Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.*
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 derogatoria única. *Derogación normativa.*
Disposición final primera. *Modificación de la Ley Hipotecaria.*
Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 7/1988, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.*
Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 41/1999, de 12 de noviembre, sobre sistemas de pagos y de liquidación de valores.*
Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*
Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.*
Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.*

Disposición final séptima. *Modificación del texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.*

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

Disposición final décima. *Modificación de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.*

Disposición final undécima. *Modificación del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.*

Disposición final duodécima. *Título competencial.*

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

Disposición final decimocuarta. *Desarrollo reglamentario.*

Disposición final decimoquinta. *Entrada en vigor.*

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Esta ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos o créditos que estén garantizados mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial. A estos efectos se establecen normas de transparencia que han de regir dichos contratos, así como el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluyéndose un régimen de supervisión y de sanción.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta ley será de aplicación a los contratos de crédito concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el garante o el titular de la garantía sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

- a) La concesión de préstamos o créditos con garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial, u otro derecho real de garantía sobre un bien inmueble de uso residencial.
- b) La concesión de préstamos o créditos cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o edificios construidos o por construir, siempre que el prestatario, el garante o el titular de la garantía sea un consumidor.
- c) La intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras anteriores.

2. A los efectos de esta ley, se entenderá por prestatario a toda persona física que sea deudor de préstamos o créditos que estén garantizados mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles. Las normas de protección al prestatario previstas en la presente ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora 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 crédito o 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 crédito,

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 crédito o préstamo garantizados por una hipoteca sobre vivienda, o

f) de pensión hipotecaria 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 crédito 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 crédito,

Artículo 3. Carácter irrenunciable.

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

CAPÍTULO II Normas de transparencia

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

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

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito 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 créditos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el crédito o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contrato de crédito.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el crédito, 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 crédito. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario conforme a lo previsto en el artículo 10.5.

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

Artículo 5. Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.

1. El prestamista deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de siete días respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante un plazo de siete días desde su entrega.

b) una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a las limitaciones a la baja a la variación del tipo de interés, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago de cierto número de cuotas y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo 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 cliente en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés,

d) una copia del proyecto de 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 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 gestoría.

e) la advertencia al prestatario de la posibilidad de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario designado para la elevación a público del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado.

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.

3. La comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la

actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

4. Sin perjuicio de la libertad contractual, podrán ser aplicados por los prestamistas los índices o tipos de interés de referencia 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.

Artículo 6. Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

1. Durante el plazo de siete días previsto en el artículo 5.1, el prestatario podrá comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener el asesoramiento descrito en los siguientes apartados.

2. Si el prestatario compareciese el notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 5.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo o crédito hipotecario:

a) El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 5.1.

b) La manifestación manuscrita y firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido, con una antelación mínima de siete días, los documentos descritos en el artículo 5.1, así como que comprende y acepta su contenido.

c) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario. A este respecto deberán recogerse las pruebas realizadas por el prestatario de entendimiento de diversos ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial de las relativas a tipos de interés y en su caso de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros suscritos con ocasión del préstamo o crédito.

d) En todo caso, el notario deberá informar expresamente, haciéndolo constar en el acta, que ha prestado asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la FEIN y en la FIAE, de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica.

[3 Si el prestatario no compareciese antes de la elevación a público del contrato, el notario extenderá el acta a que se refiere el apartado anterior el día de su elevación y con carácter previo a su autorización.]

4. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 5.1, el notario no podrá otorgar el acta prevista en este artículo.

5. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el principio de transparencia se ha cumplido en su vertiente material cuando se levantara acta en los términos previstos en este artículo.

6. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario para éste y se incorporará a la escritura pública

SECCIÓN 2ª NORMAS DE CONDUCTA

Artículo 7. 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, y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo y crédito, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso. 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.

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 miembro de la Unión Europea que opere en España.

El prestamista o intermediario de crédito inmobiliario registrado en otro Estado miembro de la Unión Europea 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 10.

Artículo 8. 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.

No obstante, la autoridad competente de conformidad con el artículo 24 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, la autoridad competente recabará informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la CNMV cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

2. Las prácticas de ventas combinadas de préstamos o créditos 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 o crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo o crédito se ofrezca también al prestatario por separado.

3. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministro de Economía, Industria y Competitividad, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un crédito o préstamo.

4. Los prestamistas o intermediarios de crédito podrán requerir 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. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan un nivel de garantías equivalente a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. En ningún caso la aceptación por el prestamista de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo. A estos efectos, el prestamista deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige junto a la oferta vinculante.

5. 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 cliente su contratación,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de productos o servicios, en la medida en que este coste esté disponible para el prestamista, y
- d) 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.

6. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el cliente 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 cliente 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 vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

Artículo 9. *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 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.

2. Los procedimientos internos de los prestamistas 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 y créditos 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 las Autoridades competentes cuando éstas los soliciten.

3. 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 crédito, de tipos de interés o de servicios accesorios.

4. 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.

5. 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 consumidor y, en particular, no dependa de los objetivos de venta.

Artículo 10. *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 17.3, 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.

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 servicios de asesoramiento con respecto a una determinada operación.

4. 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 cliente por este concepto. Si el servicio de asesoramiento fuera gratuito para el cliente 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.

5. 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 dicha orden.

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

Artículo 11. *Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.*

1. A efectos de este artículo, se entiende por préstamo denominado en moneda extranjera a todo contrato de préstamo o crédito 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 crédito.

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 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 previsto en el apartado anterior.

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 cliente del préstamo o de las cuotas periódicas difiera en más del 20% 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 Ficha 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, cuando la fluctuación de éste sea inferior al 20% la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20%.

Artículo 12. *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 crédito 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 utilizado 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 3ª FORMA, EJECUCIÓN Y RESOLUCIÓN

Artículo 13. *Forma y contenido de los contratos.*

1. Los contratos de préstamo regulados en esta ley se formalizarán por escrito o en formato electrónico o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble 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. En la contratación de préstamos regulados por esta ley, el Notario no autorizará su elevación a escritura pública si no se hubiere [otorgado el acta prevista en el artículo 6

4. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta ley sin que se acredite el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 5.1 y 6.

Artículo 14. *Reembolso anticipado.*

1. El prestatario podrá extinguir el contrato en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado mediante el reembolso o la amortización anticipada total o parcial de la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de notificación previa que no podrá exceder de un mes.

2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del contrato, el prestamista le facilitará sin demora la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación 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 crédito que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al tiempo de contrato 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.

4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos. No obstante, 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 siguiente, 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, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 0,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, podrá establecerse contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los [10] primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, 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 siguiente, con el límite del [3%] por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del 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 siguiente, con el límite del [2%] por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

5. La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude en el apartado anterior se calculará por diferencia entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación

anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine el Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

Artículo 15. *Vencimiento anticipado.*

1. En los contratos de préstamo o crédito cuyo prestatario sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial el deudor perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de sus cuotas de amortización.
- b) Que las cuotas de amortización vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - i. Al [tres] por ciento del valor del préstamo , si el plazo de amortización de la obligación garantizada fuera inferior a diez años o, en el caso de ser a diez años, el incumplimiento se produjera dentro del periodo de los diez primeros años de dicho plazo.
 - ii. Al [cinco] por ciento del valor del préstamo , si el plazo de amortización de la obligación garantizada es superior a diez años y el incumplimiento se produce más allá del periodo de los diez primeros años de dicho plazo.
- 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. [En el requerimiento, el prestamista deberá ofrecer al prestatario la posibilidad de negociar durante el mismo plazo un acuerdo de modificación de las condiciones del préstamo].

2.- Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

Artículo 16. *Intereses de demora.*

1.- 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 el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, incrementado en dos puntos porcentuales. En este caso, el interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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 1ª PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 17. *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 18. *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, 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 2ª, 3ª y 4ª de este capítulo no se aplicarán a las entidades de crédito, 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 18 a 23 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 accesorio 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 2ª INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Artículo 19. *Registro.*

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en el registro señalado en esta ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 16 o para prestar servicios de asesoramiento.

2. Los intermediarios de crédito 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 de España en el registro, a efectos meramente informativos, una vez sea comunicada por parte de la autoridad de origen la voluntad del intermediario de actuar en España.

Artículo 20. *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 clientes con domicilios situados en todo el Estado o en el ámbito territorial de más de una comunidad autónoma, y

b) los intermediarios de crédito inmobiliario que vayan a operar a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios no autorizados en un Estado miembro de la Unión Europea, cualquiera que sea el ámbito geográfico en el que vayan a desarrollar su actividad.

3. Corresponderá al órgano competente de cada comunidad autónoma la gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar exclusivamente con clientes situados dentro su ámbito territorial.

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.

Artículo 21. *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 27;

- b) dispongan del nivel de conocimientos y competencia establecidos en el artículo 6, respecto de las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito o los miembros del órgano de administración de un intermediario de crédito con forma de persona jurídica;
- c) 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 26;
- d) posean reconocida honorabilidad comercial y profesional, si son personas físicas, o los miembros de su órgano de administración, si se trata de personas jurídicas;
- e) dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las reclamaciones de sus prestatarios, conforme a lo previsto en la disposición adicional primera;
- f) 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, respecto de las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito o los miembros del órgano de administración de un intermediario de crédito con forma de persona jurídica;
- g) no hayan sido declarados en concurso con anterioridad salvo que hayan sido rehabilitados, o sus administradores, si se trata de personas jurídicas;
- h) 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.;
- i) dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 6 de esta ley y sus normas de desarrollo;
- j) cumplan el resto de los requerimientos que el Gobierno pueda establecer mediante Real Decreto.

3. Los criterios aplicados 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 18.

Artículo 22. *Procedimiento de inscripción*

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.

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.

Artículo 23. 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 directivos responsables de la actividad de intermediación, así como de sus representantes designados,
- 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 27.

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 cliente 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 19, 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 autonómicas 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 24. Revocación de la inscripción en el registro.

1. La autoridad competente para la gestión del registro con arreglo al artículo 19 podrá revocar el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario en el correspondiente registro, si éste:

- a) renuncia expresamente al mismo o no ha llevado a cabo actividades o prestado ninguno de los servicios contemplados en el artículo 16.1, 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.

3. El Banco de España comunicará 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 en el que resulte 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.

Artículo 25. 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 en el artículo 19. Además, corresponderá al Banco de España la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario autorizados en un Estado miembro de la Unión Europea que actúen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios conforme a lo previsto en el artículo 25.

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.

Artículo 26. 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 establecida 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

prestarios o prestarios potenciales, requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal, publicidad y comercialización, información general y precontractual, información en relación con los intermediarios de crédito y los representantes designados, explicaciones adecuadas, cálculo de la Tasa Anual Equivalente, revelación y verificación de la información relativa al consumidor, 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 tomará todas las medidas necesarias 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 créditos 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.

Artículo 27. 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 16.1, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario, como mínimo, la información siguiente en soporte 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, judiciales o 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 crédito o 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 28. Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito

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 29. 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.

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

2. Todo intermediario de crédito inmobiliario registrado en España que se proponga ejercer su actividad por vez primera en otro u otros Estados miembros en régimen de libre prestación de servicios o que se proponga establecer una sucursal informará de ello al Banco de España.

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 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 le haya informado de la notificación mencionada en el párrafo anterior.

SECCIÓN 3ª REPRESENTANTES DESIGNADOS DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Artículo 30. 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 31. 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 las letras b), d) y f) del artículo 20.2 y en el artículo 25. 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.

Artículo 32. Obligaciones de comunicación y registro de los representantes designados.

En el registro de intermediarios de crédito inmobiliario reconocidos figurarán además sus representantes designados y sucursales, y con las mismas condiciones y requisitos establecidas en el artículo 20.

Artículo 33. 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 16.1 únicamente en los Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario del cual son representantes tenga reconocimiento para ejercer sus actividades.

Artículo 34. Supervisión de representantes designados.

Las normas de supervisión previstas en los artículos 24 y 25 serán aplicables a los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario.

SECCIÓN 4ª PRESTAMISTAS INMOBILIARIOS

Artículo 35. 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 registrados conforme a la presente ley.

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 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 18 a 21.

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 23.

Artículo 36. 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, supervisará 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

Artículo 37. Carácter de normas de ordenación y disciplina.

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.

Artículo 38. 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 24.2, 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 15 por parte de un prestamista o intermediario inmobiliario sin estar previamente registrado en la forma y con los requisitos exigidos por la presente ley.

2. Son infracciones graves la realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o representante designado o una sucursal en España, conforme al artículo 25.2, con incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta ley y en su normativa de desarrollo, siempre que ello no suponga la comisión de una infracción muy grave de conformidad con lo previsto en el apartado anterior, o que tenga carácter ocasional, aislado o el número de afectados sea limitado.

3. Son infracciones leves 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

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 39. 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 o 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.

Artículo 40. 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 V del Título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

2. En el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el ámbito de una comunidad autónoma, corresponderá a ésta 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 la letra b) del artículo 37.1, 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 19 o 34.3, ya se trate una persona física o jurídica.

Disposición adicional primera. *Mecanismos alternativos de resolución de conflictos.*

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.

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.

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 o créditos, al objeto de coordinar sus actuaciones de supervisión.

Disposición adicional tercera. *Educación financiera.*

1. El Banco de España promoverá medidas que apoyen la educación de los prestatarios sobre la responsabilidad en la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de crédito inmobiliario.

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 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 cliente 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 el momento de la finalización de los efectos del contrato respecto del prestatario. La misma obligación 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*

Sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica no podrá modificar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica ni exigir adicionar documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.

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

1. 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.

2. Cuando la subrogación de deudor en la obligación personal se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado, el notario no autorizará la escritura pública de la compraventa salvo que el prestamista concorra en el mismo acto y otorgue su consentimiento a dicha subrogación.

A estos efectos, el potencial adquirente del bien hipotecado deberá comunicar al prestamista con la debida antelación sus intenciones para que éste pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual que exige esta ley y su normativa de desarrollo.

Disposición transitoria primera. *Contratos preexistentes.*

1. Esta ley no será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo inmobiliario suscritos con anterioridad a su entrada en vigor. No obstante, las previsiones de esta ley resultarán de aplicación a aquellos contratos objeto de novación o de subrogación desde el momento en que ésta produce efectos.

2. Las previsiones del artículo 14 se aplicarán también a los contratos de préstamo o crédito inmobiliario suscritos después del (*fecha de aprobación del proyecto de ley por el Consejo de Ministros*).

3. Quedará regulado bajo los términos de esta ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga lugar a partir de la entrada en vigor de esta norma, aunque los contratos se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto

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 1º y 34.

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. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un 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.

2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación del auto por el que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado auto por el que se le informara de la posibilidad de formular un 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, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 29 de octubre de 2016.

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 de 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 aquélla.

Disposición derogatoria única. 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 final primera. Modificación de la Ley Hipotecaria.

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 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 artículo 19 bis queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 19 bis.

Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expedirá certificación de la inscripción del derecho, con expresión de la titularidad, el estado de la descripción de la finca y su representación gráfica, en su caso, y el estado de cargas de la finca registral, expresando la fecha y la firma del registrador, así como los datos identificadores del asiento o asientos practicados y las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. En caso de que la inscripción se refiera a un derecho de hipoteca la certificación incluirá una inserción literal de la inscripción, así como la identificación de las cláusulas del contrato que, en su caso, no hubieran sido objeto de inscripción, con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Si el título fuere calificado negativamente, el registrador expedirá nota de calificación en la que, tras identificar aquél, expresará los motivos que justifican su decisión, así como los medios de impugnación que procedan contra ésta, con expresa indicación de la prórroga legal del asiento de presentación. En caso de inscripción parcial de un título, se expedirá separadamente la certificación y la nota de calificación a que se hace referencia en los apartados anteriores. Esta certificación se pondrá a disposición del interesado y del presentante.

La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley.

Los interesados tendrán el derecho a solicitar al Registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados, en los supuestos previstos en el párrafo anterior, conforme a las siguientes reglas:

1.^a El interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria.

2.^a El Registrador sustituto que asuma la inscripción del título lo comunicará al Registrador sustituido, pudiendo con carácter previo y en orden a esta finalidad solicitar que se le aporte información registral completa, de no existir o ser insuficiente la remitida con el testimonio íntegro del título.

El Registrador sustituido hará constar dicha comunicación, en el mismo día de su recepción o el siguiente hábil, por nota al margen del asiento de presentación, indicando que se ha ejercido el derecho a solicitar la calificación de los títulos a un Registrador de los incluidos en el cuadro de sustituciones, la identidad de éste y el Registro del que sea titular. A partir de la fecha de recepción de la comunicación referida, el Registrador sustituido deberá suministrar al Registrador sustituto información continuada relativa a cualquier nueva circunstancia registral que pudiera afectar a la práctica del asiento.

3.^a Si el Registrador sustituto calificara positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse aquél, junto con el testimonio íntegro del título y documentación complementaria.

En todo caso, en el asiento que se extienda, además de las circunstancias que procedan de conformidad con su naturaleza, deberá constar la identidad del Registrador sustituto y el Registro del que fuera titular.

Extendido el asiento, el Registrador sustituido lo comunicará al Registrador sustituto, y devolverá el título al presentante con nota al pie del mismo, extendida conforme a la legislación hipotecaria.

4.^a Si el Registrador sustituto asumiera la inscripción parcial del título se procederá del modo previsto en las reglas segunda y tercera. Dicha inscripción parcial sólo podrá practicarse si media consentimiento del presentante o del interesado.

5.^a Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.

En la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Para fundar su decisión

podrá pedir informe al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que lo evacuará a través de sus servicios de estudios, todo ello bajo responsabilidad del registrador y sin que pueda excederse del plazo de calificación.

6.^a Practicado el asiento solicitado, corresponderá al Registrador sustituto el cincuenta por ciento de los aranceles devengados y al Registrador sustituido el cincuenta por ciento restante.

Los derechos arancelarios se abonarán por el interesado a cada Registrador en su parte correspondiente.

7.^a Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción.»

Tres. El artículo 114 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 114.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

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 el triple del interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrá ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.»

Cuatro. El artículo 129 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 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.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento del deudor, del acreedor y en su caso, del avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la venta o que hubiera determinado la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles 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 sus cuotas de amortización.

b) Que las cuotas de amortización vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento del valor del préstamo, incluidos los intereses remuneratorios, si el plazo de amortización de la obligación garantizada fuera inferior o igual a diez años o, en el caso de ser superior a diez años, el incumplimiento se produjera dentro del periodo de los diez primeros años de dicho plazo.

ii. Al cinco por ciento del valor del préstamo, incluidos los intereses remuneratorios, si el plazo de amortización de la obligación garantizada es superior a diez años y el incumplimiento se produce más allá del periodo de los diez primeros años de dicho plazo.

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. En el requerimiento, el prestamista deberá ofrecer al prestatario la posibilidad de negociar durante el mismo plazo un acuerdo de modificación de las condiciones del préstamo.

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

Quinto. El artículo 258 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 258.

1. El Registrador, sin perjuicio de los servicios prestados a los consumidores por los centros de información creados por su colegio profesional, garantizará a cualquier persona interesada la información que le sea requerida, durante el horario habilitado al efecto, en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación y la minuta de inscripción.

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.

3. Los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación, podrán exigir que antes de extenderse estos asientos en los libros se les dé conocimiento de su minuta.

Si los interesados notaren en la minuta de inscripción realizada por el Registrador algún error u omisión, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Juzgado de Primera Instancia en el caso de que el Registrador se negare a hacerlo.

El Juez, en el término de seis días, resolverá lo que proceda sin forma de juicio, pero oyendo al Registrador.

4. El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil.

5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.»

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1988, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

El artículo 11 de la Ley 7/1988, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 11. Registro de Condiciones Generales.

1. Se crea el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que estará a cargo de un Registrador de la Propiedad y Mercantil, conforme a las normas de provisión previstas en la Ley Hipotecaria.

La organización del citado Registro se ajustará a las normas que se dicten reglamentariamente.

2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a instancia de cualquier interesado, conforme a lo establecido en el apartado 8

del presente artículo. No obstante, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.

3. Serán objeto de anotación preventiva la interposición de las demandas ordinarias de nulidad o de declaración de no incorporación de cláusulas generales, así como las acciones colectivas de cesación, de retractación y declarativa previstas en el capítulo IV, así como las resoluciones judiciales que acuerden la suspensión cautelar de la eficacia de una condición general.

Dichas anotaciones preventivas tendrán una vigencia de cuatro años a contar desde su fecha, siendo prorrogable hasta la terminación del procedimiento en virtud de mandamiento judicial de prórroga.

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.**

5. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación será público.

6. Todas las personas tienen derecho a conocer el contenido de los asientos registrales.

7. La publicidad de los asientos registrales se realizará bajo la responsabilidad y control profesional del Registrador.

8. La inscripción de las condiciones generales podrá solicitarse:

a) Por el predisponente.

b) Por el adherente y los legitimados para ejercer la acción colectiva, si consta la autorización en tal sentido del predisponente. En caso contrario, se estará al resultado de la acción declarativa.

c) En caso de anotación de demanda o resolución judicial, en virtud del mismo mandamiento, que las incorporará.

9. El Registrador extenderá, en todo caso, el asiento solicitado, previa calificación de la concurrencia de los requisitos establecidos.

10. Contra la actuación del Registrador podrán interponerse los recursos establecidos en la legislación hipotecaria.»

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 41/1999, de 12 de noviembre, sobre sistemas de pagos y de liquidación de valores.

Uno. Se modifica el artículo 11, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 11. Firmeza de las órdenes de transferencia.

1. Las órdenes de transferencia cursadas a un sistema por sus participantes, una vez recibidas y aceptadas de acuerdo con las normas de funcionamiento del sistema, la compensación que, en su caso, tenga lugar entre ellas, las obligaciones resultantes de dicha compensación, y las que tengan por objeto liquidar cualesquiera otros compromisos previstos por el sistema para asegurar el buen fin de las órdenes de transferencia aceptadas o de la compensación realizada, serán firmes, vinculantes y legalmente exigibles para el participante obligado a su cumplimiento y oponibles frente a terceros, no pudiendo ser impugnadas o anuladas por ninguna causa.

Las órdenes de transferencia cursadas a un sistema por sus participantes no podrán ser revocadas por los participantes o por terceros a partir del momento determinado por las normas de funcionamiento del sistema.

Cada sistema determinará en sus propias normas los momentos de irrevocabilidad y firmeza de las órdenes de transferencia, y en el caso de los sistemas interoperables, las normas de cada uno de ellos garantizarán, en la medida de lo posible, la coordinación con las normas de los otros sistemas afectados en cuanto a la determinación de tales momentos. No obstante, salvo que así lo establezcan expresamente las normas de todos los sistemas interoperables entre sí, las normas de cada uno de ellos relativas a los momentos de irrevocabilidad y firmeza no se verán afectadas por las de los demás.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Se entiende sin perjuicio de las acciones que puedan asistir a los órganos concursales o a cualquier acreedor para exigir, en su caso, las indemnizaciones que correspondan, o las responsabilidades que procedan, por una actuación contraria a derecho o por cualquier otra causa, de quienes hubieran realizado dicha actuación o de los que indebidamente hubieran resultado beneficiarios de las operaciones realizadas.

b) No implica obligación alguna para el gestor o agente de liquidación de garantizar o suplir la falta de efectivo o de valores de un participante, a efectos de llevar a cabo la liquidación de una orden o una compensación, ni la obligación de emplear a tal fin medios distintos de los previstos en las normas de funcionamiento del sistema.

3. Los saldos favorables que arrojen las cuentas de efectivo abiertas en el Banco de España destinadas a la liquidación de operaciones realizadas en un sistema reconocido de acuerdo con lo previsto en esta Ley o por la legislación de otro Estado miembro de la Unión Europea, al amparo de la Directiva 98/26/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo, sobre la firmeza de la liquidación en los sistemas de pagos y de liquidación de valores, quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones de las entidades participantes de acuerdo con las normas de funcionamiento del mismo, no pudiendo ser objeto de embargo, traba, gravamen ni ninguna otra medida judicial o administrativa de ejecución, restricción o retención de cualquier naturaleza, hasta que haya finalizado la sesión de liquidación diaria del sistema correspondiente.»

Dos. El artículo 14, pasará a tener la siguiente redacción:

«1. Los derechos de un gestor de sistema o de un participante respecto de las garantías constituidas a su favor en un sistema o en cualquier sistema interoperable no se verán afectados, gozando de un derecho absoluto de separación, por los procedimientos de insolvencia incoados contra:

- a) el participante en el sistema de que se trate o en un sistema interoperable,
- b) un gestor de sistema de un sistema interoperable que no sea un participante,
- c) una contraparte de los bancos centrales de los Estados miembros o del Banco Central Europeo, o
- d) cualquier tercero que haya constituido las garantías.

Dichas garantías podrán ejecutarse para satisfacer los derechos citados.

Si un gestor de sistema ha constituido una garantía a favor de otro gestor de sistema en relación con un sistema interoperable, sus derechos respecto de las garantías por él constituidas no se verán afectados por los procedimientos de insolvencia incoados contra el operador de sistema que las haya recibido, gozando de un derecho absoluto de separación.

2. Dicho derecho de separación asistirá igualmente al Banco de España respecto de las garantías constituidas a su favor por toda entidad que sea su contraparte o su garante en operaciones de política monetaria, o asociadas con la liquidación de los sistemas, incluso interoperables.

3. Los derechos de separación mencionados en los párrafos anteriores beneficiarán igualmente, en relación a las garantías constituidas a su favor en España en el marco de las operaciones análogas que lleven a cabo, al Banco Central Europeo, a cualquier otro Banco Central de un Estado miembro de la Unión Europea, y a los entes gestores o agentes de liquidación de los sistemas existentes en la Unión Europea que sean comunicados de conformidad con lo previsto en el artículo 6 precedente y en el artículo 10 de la Directiva 98/26/CE.

4. En particular, ni la constitución o aceptación de las garantías a que se refieren los párrafos anteriores, ni el saldo de las cuentas o registros en que se materialicen, serán impugnables por las causas de reintegración previstas en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Las garantías tampoco estarán sujetas a reivindicación en los términos previstos en el artículo 324 del Código de Comercio para los valores pignorados.

5. El efectivo y los valores en que se materialicen las garantías podrán aplicarse a la liquidación de las obligaciones garantizadas, incluso en caso de incoación de un procedimiento de insolvencia, pudiendo los entes gestores o agentes de liquidación del sistema y los Bancos Centrales seguir, en el caso de los valores, el procedimiento de enajenación previsto en el artículo 322 del Código de Comercio.

Para la enajenación de los valores bastará la entrega al organismo rector del correspondiente mercado secundario del documento público o privado de constitución de la garantía, junto con

la certificación expedida por el Banco Central, o por el ente gestor o el agente de liquidación del sistema, acreditativa de la cuantía de los importes vencidos, líquidos y exigibles que se ejecutan, acompañados de los propios valores, o del certificado acreditativo de su inscripción en el registro que proceda.

La fecha de constitución de la garantía que obre en los libros o registro del sistema o del Banco Central, así como el saldo y fecha que figuren en la certificación antes mencionada, harán prueba frente a la propia entidad y a terceros.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, el sobrante que resulte de la liquidación de las obligaciones correspondientes con cargo a las citadas garantías se incorporará a la masa patrimonial del participante sujeto al procedimiento de insolvencia.»

Disposición final cuarta. 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 como sigue:

Primero. El artículo 693 queda redactado como sigue:

«Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

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, de Crédito Inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.»

Segundo. El artículo 212 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 212. Publicación y archivo de las sentencias.

1. Las sentencias y demás resoluciones definitivas, una vez extendidas y firmadas por quienes las hubieran dictado, serán publicadas y depositadas en la Oficina judicial, ordenándose por el Secretario judicial su notificación y archivo, dándoseles publicidad en la forma permitida u ordenada en la Constitución y las leyes.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 236 quinquies de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se permitirá a cualquier interesado el acceso al texto de las sentencias o a determinados extremos de las mismas. Este acceso sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela, a la garantía del anonimato de los perjudicados, cuando proceda, así como, con carácter general, para evitar que las sentencias puedan ser usadas con fines contrarios a las leyes.

3. Las sentencias que se dicten en los procedimientos sobre la aplicación de los artículos 81 y 82 del Tratado de la Comunidad Europea o los artículos 1 y 2 de la Ley de Defensa de la Competencia se comunicarán por el Secretario judicial a la Comisión Nacional de la Competencia.

4. 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.

5. Los Secretarios Judiciales pondrán en los autos certificación literal de las sentencias y demás resoluciones definitivas.»

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

Artículo 43. Régimen del Cuerpo único de Notarios.

En orden al correcto desarrollo de la integración entre Notarios y Corredores de Comercio Colegiados en un Cuerpo único de Notarios establecida en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medias fiscales, administrativas y del orden social, se establecen las normas siguientes:

Uno. Regulación de la antigüedad de Notarios y Corredores de Comercio Colegiados y orden escalafonal:

1. A los efectos de fijar la antigüedad en ambos Cuerpos, se considerará que la misma se cuenta desde la fecha de nombramiento. Para los Notarios nombrados con anterioridad a la reforma del Reglamento de 1984 tal fecha será la de su Orden de nombramiento; para los Notarios nombrados con arreglo a lo establecido en la reforma reglamentaria citada, tal fecha será la que resulte del acto administrativo por el que se resuelve el primer concurso de traslado al que debe concurrir obligatoriamente toda la promoción, aunque como consecuencia de dicho acto administrativo sólo haya obtenido plaza parte de la misma. Para los Corredores de Comercio Colegiados se estará a lo que resulte del Escalafón aprobado el 22 de mayo de 2000 («Boletín Oficial del Estado» de 7 de junio), conservando los antiguos Agentes de Cambio y Bolsa que a 30 de septiembre de 2000 se encontraran en situación de excedencia el derecho preferente establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sin que en ningún caso el tiempo de permanencia en dicha situación antes del 1 de octubre de 2000 les sea computado a efectos de antigüedad.

2. Al Corredor de Comercio Colegiado se le asignará la clase correspondiente a la de la plaza que sirviera el 1 de octubre de 2000, siempre que la antigüedad en la carrera sea superior a seis o nueve años respectivamente, según se trate de plaza de clase segunda o primera, salvo que se haya accedido a la plaza por concurso-oposición.

Dándose los dos requisitos indicados en el párrafo anterior, la antigüedad en la clase será la que resulte de deducir a la antigüedad en la carrera seis años para la clase segunda y nueve años para la primera.

No obstante lo anterior, los Corredores de Comercio que hayan accedido a la plaza por concurso-oposición tendrán la antigüedad en la clase correspondiente a la fecha de la resolución de su nombramiento para dicha plaza, siempre que a 1 de octubre de 2000 permanezcan en la misma o en otra de igual categoría, salvo que les resulte una mayor antigüedad en la clase con arreglo a la regla general.

Salvo en los aludidos casos especiales de concurso-oposición, en defecto de la citada antigüedad mínima en la carrera a 1 de octubre de 2000, el Corredor de Comercio Colegiado podrá concursar tanto por el turno primero como por el segundo, sujetándose en cuanto a este último a lo previsto en el artículo 92 del Reglamento Notarial.

La plaza a que se refiere el párrafo primero de este apartado b), será la que el Corredor de Comercio sirviera el 1 de octubre de 2000 o la última servida, si estuviera excedente, o la que tuviera derecho a servir en la fecha antes citada, aunque, en tal momento, no se hubiese publicado el nombramiento en el «Boletín Oficial del Estado», como consecuencia del último concurso-oposición restringido o del derecho de opción previsto para los Corredores de Comercio Colegiados con motivo de la reordenación de plazas y circunscripciones.

Los Notarios que a la entrada en vigor de esta norma hubieran participado en las oposiciones a que se refiere el artículo 97 del Reglamento Notarial, podrán hacer uso de los derechos obtenidos en la oposición cuando lo estimen oportuno, pudiendo concursar hasta entonces sin utilizar aquéllos.

3. El acto administrativo por el que se anuncia el concurso de traslado para la provisión de Notarías vacantes habrá de expresar la clase o categoría que se atribuye a las que hasta el 30 de septiembre eran plazas para el ejercicio de las funciones de Corredor de Comercio Colegiado. La clasificación de dichas Notarías se realizará en atención a criterios básicamente demográficos, según el último censo de población publicado por el Instituto Nacional de Estadística, en la forma determinada por la legislación notarial.

No obstante, las plazas que radiquen en una población en que exista demarcada otra Notaría ya clasificada en la demarcación notarial tendrán la clase o categoría correspondiente a esa Notaría preexistente.

4. Queda derogado el tercer párrafo del apartado 1 del artículo 4 del Real Decreto 1643/2000.

Dos. Régimen disciplinario de los Notarios.

1. El régimen disciplinario de los Notarios se regirá por lo establecido en los apartados siguientes y en el Reglamento Notarial. Supletoriamente, a falta de normas especiales, se aplicará lo dispuesto en las normas reguladoras del régimen disciplinario de los funcionarios civiles del Estado, excepto en lo referente a la tipificación de las infracciones.

2. Se considerarán infracciones muy graves, graves o leves de los Notarios, las siguientes:

A) Son infracciones muy graves:

a) Las conductas constitutivas de delito doloso relacionadas con la prestación de la fe pública que causen daño a la Administración o a los particulares declaradas en sentencia firme.

b) Las conductas que hayan acarreado sanción administrativa, en resolución firme, por infracción grave de disposiciones en materia de prevención de blanqueo de capitales, tributaria, de mercado de valores u otras previstas en la legislación especial que resulte aplicable, siempre que dicha infracción esté directamente relacionada con el ejercicio de su profesión.

c) La autorización o intervención de documentos contrarios a lo dispuesto en las leyes o sus reglamentos, a sus formas y reglas esenciales siempre que se deriven perjuicios graves para clientes, para terceros o para la Administración.

d) La actuación del Notario sin observar las formas y reglas de la presencia física.

e) La reincidencia por la comisión de infracciones graves en el plazo de dos años siempre que hubieran sido sancionadas por resolución firme.

f) El incumplimiento grave de las normas sobre incompatibilidades contenidas en la Ley 12/1995, de 11 de mayo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y

de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas.

g) La percepción de derechos arancelarios con infracción de las disposiciones por las que aquellos se rijan.

h) Asimismo, son infracciones muy graves las siguientes:

a) El incumplimiento del deber de fidelidad a la Constitución en el ejercicio de la profesión.

b) Toda actuación profesional que suponga discriminación por razón de raza, sexo, religión, lengua opinión, lugar de nacimiento, vecindad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

c) La violación de neutralidad o independencia políticas, utilizando las facultades atribuidas para influir en procesos electorales de cualquier naturaleza y ámbito así como la obstaculización al ejercicio de las libertades públicas y derechos sindicales.

d) El incumplimiento de las obligaciones de custodia y uso de la firma electrónica avanzada del notario, así como la obligación de denunciar la pérdida, extravío o deterioro o situación que ponga en riesgo el secreto o la unicidad del dispositivo seguro de creación de firma de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre el uso de firma electrónica de notarios y registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

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.

B) Son infracciones graves:

a) Las conductas que hayan acarreado sanción administrativa, en resolución firme, por infracción de disposiciones en materia de prevención de blanqueo de capitales, tributaria, de mercado de valores, u otras previstas en la legislación especial que resulte aplicable, siempre que dicha infracción esté directamente relacionada con el ejercicio de su profesión y no constituyan falta muy grave.

b) La negativa injustificada a la prestación de funciones requeridas así como la ausencia injustificada por más de dos días del lugar de su residencia, siempre que cause daño a tercero; en particular se considerará a los efectos de esta infracción de negativa injustificada a la prestación de funciones requeridas, la denegación injustificada por parte del notario a autorizar un instrumento público.

c) Las conductas que impidan prestar con imparcialidad, dedicación y objetividad las obligaciones de asistencia, asesoramiento y control de legalidad que la vigente legislación atribuye a los Notarios o que pongan en peligro los deberes de honradez e independencia necesarios para el ejercicio público de su función.

d) Los enfrentamientos graves y reiterados del Notario con autoridades, clientes u otros Notarios, en el lugar, zona o distrito donde ejerza su función debida a actitudes no justificadas de aquél.

e) El incumplimiento grave y reiterado de cualesquiera deberes impuestos por la legislación notarial o por acuerdo corporativo vinculante así como el impago de los gastos colegiales acordados reglamentariamente.

f) La reincidencia por la comisión de infracciones leves en el plazo de dos años siempre que hubieran sido sancionadas por resolución firme.

g) Asimismo, son infracciones graves las siguientes:

a) La falta de rendimiento que afecte al normal funcionamiento del servicio y no constituya falta muy grave.

b) La falta de obediencia debida a las Juntas Directivas y al Consejo General del Notariado.

c) El incumplimiento reiterado de los plazos establecidos en el artículo 134 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

d) El incumplimiento y la falta de obediencia a las Instrucciones y resoluciones de carácter vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como la falta de respeto o menosprecio a dicho Centro Directivo.

C) Es infracción disciplinaria leve, si no procediere calificarla como grave o muy grave, el incumplimiento de los deberes y obligaciones impuestos por la legislación registral o, con base en ella, por resolución administrativa o acuerdo corporativo. Tratándose del incumplimiento de un acuerdo corporativo, será necesario que el notario previamente haya sido requerido para su observancia por el órgano corporativamente competente.

El requerimiento citará expresamente el precepto, dará un plazo para cumplirlo y apercibirá al Notario de que, si no lo hace, podrá incurrir en infracción disciplinaria leve.

3. Los miembros o delegados de la Junta de Decanos, los de las Juntas Directivas de los Colegios Notariales así como los Archiveros de Protocolos, podrán ser sancionados por el Director general de los Registros y del Notariado y por el Ministro de Justicia, en los supuestos siguientes que tendrán la consideración de infracción grave, salvo que fuere reiterada en el transcurso de su mandato, en cuyo caso será infracción muy grave:

a) El incumplimiento grave o reiterado de sus deberes, siempre que suponga infracción de un precepto legal, reglamentario o corporativo.

b) La negativa o resistencia a cumplir instrucciones, circulares, resoluciones o actos administrativos de obligado cumplimiento y las graves insuficiencias o deficiencias en su cumplimiento.

c) El incumplimiento o cumplimiento defectuoso de acuerdos corporativos regularmente adoptados, si mediara dolo o negligencia grave.

4. Las sanciones que pueden ser impuestas a los Notarios, sin perjuicio de lo previsto en la legislación notarial en relación a la traba de su fianza, son las siguientes:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa.
- c) Suspensión de los derechos de ausencia, licencia o traslación voluntaria hasta dos años.
- d) Postergación en la antigüedad en la carrera cien puestos o en la clase hasta cinco años.
- e) Traslación forzosa.
- f) Suspensión de funciones hasta cinco años.
- g) Separación del servicio.

En la sanción de multa existirá una escala de tres tramos: menor, entre 601,01 y 3.005,06 euros; media, entre 3.005,07 y 12.020,24 euros, y mayor, entre 12.020,25 y 30.050,61 euros. En caso de reiteración podrá multiplicarse dicha cuantía hasta un máximo del cien por cien de la multa a pagar.

Las infracciones muy graves se sancionarán con multa en el último tramo, traslación forzosa, suspensión de funciones y separación del servicio.

Las infracciones graves se sancionarán con multa a partir del tramo medio de la escala, con suspensión de los derechos reglamentarios de ausencia, licencia o traslación voluntaria y con postergación.

Las infracciones leves sólo podrán ser sancionadas con apercibimiento, con multa de tramo menor o con suspensión de los derechos reglamentarios de ausencia, licencia o traslación voluntaria.

Las sanciones se graduarán atendiendo en cada caso concreto, esencialmente, a la trascendencia que para la prestación de la función notarial tenga la infracción cometida; la existencia de intencionalidad o reiteración y la entidad de los perjuicios ocasionados.

La imposición de una sanción por infracción grave o muy grave llevará aneja, como sanción accesoria, la privación de la aptitud para ser elegido miembro de las Juntas Directivas mientras no se haya obtenido rehabilitación.

El Notario separado del servicio causará baja en el escalafón y perderá todos sus derechos, excepto los derivados de la previsión notarial, en los casos en que correspondan.

5. Son órganos competentes en la imposición de sanción las Juntas Directivas de los Colegios Notariales, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Ministro de Justicia.

Las Juntas Directivas podrán imponer las sanciones de apercibimiento y multa en los tramos menor y medio.

La Dirección General de los Registros y del Notariado será el órgano competente para imponer las sanciones no reservadas a las Juntas Directivas excepto la separación del servicio.

La separación del servicio sólo podrá ser impuesta por el Ministro de Justicia.

6. Las infracciones prescribirán a los cuatro meses, en el caso de infracciones leves; a los dos años las infracciones graves y a los cuatro años las infracciones muy graves computados desde su comisión.

Los mismos plazos serán necesarios en los mismos supuestos, para la prescripción de las sanciones computados desde el día siguiente al que adquiera firmeza la resolución en que se impongan.

La incoación de procedimiento penal no será obstáculo para la iniciación de un expediente disciplinario por los mismos hechos, mas no se dictará resolución en éste en tanto no haya recaído sentencia o auto de sobreseimiento firmes en la causa penal.

En todo caso, la declaración de hechos probados contenida en la resolución que pone término al procedimiento penal vinculará a la que se dicte en el expediente disciplinario, sin perjuicio de la distinta calificación jurídica que puedan merecer en una y otra vía.

Sólo podrá recaer sanción penal y disciplinaria sobre los mismos hechos cuando no hubiere identidad de fundamento jurídico y de bien jurídico protegido.

7. A salvo las medidas cautelares que puedan adoptar los juzgados o tribunales competentes, las sanciones disciplinarias de apercibimiento y multa se ejecutarán cuando quede agotada la vía administrativa. Las sanciones de postergación, traslación, suspensión de funciones y separación de servicio, se ejecutarán cuando sean firmes.

8. El Ministro de Justicia, en el supuesto de la separación del servicio, o el Director general de los Registros y del Notariado en los restantes casos, podrán suspender provisionalmente en el ejercicio de sus funciones a cualquier Notario al que se haya ordenado incoar procedimiento disciplinario por infracción muy grave o grave, si ello fuere necesario para asegurar la debida instrucción del expediente o para impedir que continúe el daño al interés público o de terceros. La resolución acordando la suspensión provisional, que agotará la vía administrativa, será recurrible independientemente.

9. Los Notarios sancionados podrán obtener la cancelación en sus expedientes personales de las sanciones anotadas cuando haya transcurrido un año desde que ganó firmeza la orden, resolución o acuerdo sancionador si la falta fue leve, dos años si fue grave y cuatro años si fue muy grave, salvo si los efectos de la sanción se extendieren a plazos superiores, en cuyo caso será necesario el transcurso de éstos.

10. No podrán imponerse sanciones por infracciones graves o muy graves sino en virtud del procedimiento ordinario que establezca el Reglamento Notarial. El plazo máximo para dictar y

notificar la resolución será de nueve meses, ampliables por otros tres mediante acuerdo motivado del órgano que decidió la iniciación del procedimiento.

La imposición de sanciones por infracción leve se hará en procedimiento abreviado que sólo requerirá la previa audiencia del inculpado. En estos casos el plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses.

Transcurridos los expresados plazos máximos, el procedimiento quedará caducado, pero la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de la infracción.

11. El Gobierno procederá en el plazo de seis meses al desarrollo reglamentario de las presentes normas. Hasta entonces, las normas del Título VI del Reglamento Notarial se aplicarán en lo que no se opongan al presente artículo.

12. Queda derogada la disposición adicional octava de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de coordinación bancaria.

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.*

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

Uno. Se modifica el artículo 60.primerο, que queda redactado como sigue:

«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 reafianzamiento, los establecimientos financieros de crédito, los prestamistas inmobiliarios supervisados por el Banco de España y aquellas otras entidades que determine el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad a propuesta del Banco de España.»

Dos. Se modifica el artículo 61.segundo, que queda redactado como sigue:

«Segundo. Las entidades declarantes, así como los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios supervisados por las Comunidades Autónomas, 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.»

Disposición final séptima. Modificación del texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

El artículo 84 del texto refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, 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 octava. 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/2016, 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/2016, 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 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 novena. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

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:

«Artículo 5. Protección del cliente de entidades de crédito.

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 XXXX/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 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 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 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 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 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 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.»

Disposición final décima. *Modificación de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.*

Uno. El artículo 48.1. e) queda redactado de la siguiente manera:

«e) El importe principal o el importe pendiente de los pasivos admisibles, **de acuerdo con la prelación de los derechos de crédito prevista en la normativa concursal aplicable.**».

Dos. La disposición adicional decimocuarta queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición adicional decimocuarta. Régimen aplicable en caso de concurso de una entidad.
En caso de concurso de una entidad:

1. Serán considerados créditos con privilegio general, con posterioridad en el orden de prelación a los créditos con privilegio general previstos en el artículo 91.5.º de la Ley 22/2003, de 9 de julio:

- a) los depósitos garantizados por el Fondo de Garantía de Depósitos y los derechos en que se haya subrogado dicho Fondo si hubiera hecho efectiva la garantía, y
- b) la parte de los depósitos de las personas físicas y de las microempresas, pequeñas y medianas empresas que exceda del nivel garantizado previsto en el Real Decreto-Ley 16/2011, de 14 de octubre, y los depósitos de las personas físicas y de las microempresas, pequeñas y medianas empresas que serían depósitos garantizados si no estuvieran constituidos a través de sucursales situadas fuera de la Unión Europea de entidades establecidas en la Unión Europea.

2. Serán considerados créditos ordinarios no preferentes, con posterioridad en el orden de prelación frente al resto de los créditos ordinarios previstos en el artículo 89.3 Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, aquellos que resulten de instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones:

- a) que hayan sido emitidos con plazo de vencimiento efectivo igual o superior a un año,
- b) que no tengan características propias de instrumentos financieros derivados; y
- c) que incluyan una cláusula en la que se establezca que tienen una prelación concursal inferior frente al resto de créditos ordinarios y que, por tanto, los créditos derivados de estos instrumentos de deuda serán satisfechos con posterioridad a los restantes créditos ordinarios.

3. Los créditos subordinados incluidos en el artículo 92.2.º de la Ley 22/2003, de 9 de julio, tendrán, en el caso de concurso de entidades incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley, la siguiente prelación:

- a) El importe principal de la deuda subordinada que no sea capital adicional de nivel 1 o 2.
- b) El importe principal de los instrumentos de capital de nivel 2.
- c) El importe principal de los instrumentos de capital adicional de nivel 1.»

Disposición final undécima. *Modificación del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.*

Uno. El apartado 3 del artículo 217 pasará a tener la siguiente redacción literal:

«3. A efectos de lo previsto en este capítulo, no se considerarán instrumentos financieros no complejos:

- a) los valores que den derecho a adquirir o a vender otros valores negociables o que den lugar a su liquidación en efectivo, determinada por referencia a valores negociables, divisas, tipos de interés o rendimientos, materias primas u otros índices o medidas,
- b) los instrumentos financieros señalados en el artículo 2, apartados 2 a 8; y
- c) los instrumentos financieros recogidos en el artículo 2 que a su vez sean pasivos admisibles para la recapitalización interna de acuerdo a lo establecido en la sección 4ª del capítulo VI de la Ley 11/2015, de 18 de junio.»

Dos. El artículo 234 pasará a tener la siguiente redacción literal:

«1. La Comisión Nacional del Mercado de Valores dispondrá de todas las facultades de supervisión e inspección necesarias para el ejercicio de sus funciones. Estas facultades las podrá ejercer:

- a) Directamente, sin perjuicio de la facultad de recabar la colaboración de terceros en los términos establecidos en el artículo 235.
- b) En colaboración con otras autoridades, nacionales o extranjeras, en los términos previstos en esta ley y sus normas de desarrollo.
- c) Mediante solicitud a las autoridades judiciales competentes. En particular podrá solicitar el embargo o la congelación de activos.

2. En la forma y con las limitaciones establecidas en el ordenamiento jurídico, las facultades de supervisión e inspección de la Comisión Nacional del Mercado de Valores incluirán al menos las siguientes potestades:

- a) Acceder a cualquier documento bajo cualquier forma y recibir una copia del mismo.
- b) Requerir de cualquier persona la remisión de información en el plazo que razonablemente fije la Comisión Nacional del Mercado de Valores y, si es necesario, citar y tomar declaración a una persona para obtener información.
- c) Realizar inspecciones con presencia física en cualquier oficina o dependencia.

- d) Requerir los registros telefónicos y de tráfico de datos de que dispongan.
 - e) Requerir el cese de toda práctica que sea contraria a las disposiciones establecidas en esta ley y sus normas de desarrollo, así como requerir que no se repita dicha práctica en el futuro;
 - f) Solicitar el embargo o la congelación de activos.
 - g) Exigir la prohibición temporal para ejercer actividad profesional.
 - h) Recabar de los auditores de las empresas de servicios de inversión y de las entidades del artículo 233.1.a).1.º y 2.º cualquier información que hayan obtenido en el ejercicio de su función.
 - i) Adoptar cualquier tipo de medida para asegurarse que las personas y entidades sometidas a su supervisión cumplen con las normas y disposiciones aplicables, o con los requerimientos de subsanación o corrección realizados, pudiendo exigir a tales personas y entidades, aislada o colectivamente y a tal fin, la aportación de informes de expertos independientes, auditores o de sus órganos de control interno o cumplimiento normativo.
 - j) Acordar la suspensión o limitación del tipo o volumen de las operaciones o actividades que las personas físicas o jurídicas puedan hacer en el mercado de valores.
 - k) Acordar la suspensión o exclusión de la negociación de un instrumento financiero, ya sea en un mercado secundario oficial o en un sistema multilateral de negociación.
 - l) Remitir asuntos para su procesamiento penal.
 - m) Autorizar a auditores o expertos a llevar a cabo verificaciones o investigaciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 253.6.c).
 - n) En el ejercicio de la función de comprobación de la información periódica a que se refiere el artículo 122.2, la Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá:
 - 1.º Recabar de los auditores de cuentas de los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea, mediante requerimiento escrito, cuantas informaciones o documentos sean necesarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.
- La revelación por los auditores de cuentas de las informaciones requeridas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con arreglo a lo dispuesto en este artículo no constituirá incumplimiento del deber de secreto.
- 2.º Exigir a los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea la publicación de informaciones adicionales, conciliaciones, correcciones o, en su caso, reformulaciones de la información periódica.

ñ) Recabar, por medio de sus empleados, la información sobre el grado de cumplimiento de las normas que afectan a los mercados de valores por las entidades supervisadas, sin revelar aquellos su condición de personal de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y, en especial, respecto del modo en el que sus productos financieros están siendo comercializados, así como sobre las buenas o malas prácticas que dichas entidades pudieran estar llevando a cabo.

o) Requerir, por escrito o verbalmente, a las personas y entidades enumeradas en el apartado anterior que hagan pública de manera inmediata la información que aquella estime pertinente sobre sus actividades relacionadas con el mercado de valores o que puedan influir en éste. De no hacerlo directamente los obligados, lo hará la propia Comisión Nacional del Mercado de Valores.

p) Suspender cautelarmente el ejercicio de los derechos de voto asociados a las acciones adquiridas hasta que se constate el cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el artículo 125, en el momento de la incoación o en el transcurso de un expediente sancionador.

3. Las actuaciones de comprobación e investigación, incluida la toma de declaración, podrán desarrollarse, a elección de los servicios de la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

a) En cualquier despacho, oficina o dependencia de la entidad o persona inspeccionada o de su representante.

b) En los propios locales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores o de otros organismos de la administración.

Cuando las actuaciones de comprobación e investigación se desarrollen en los lugares señalados en la letra a) anterior, se observará la jornada laboral de los mismos, sin perjuicio de que pueda actuarse de común acuerdo en otras horas y días.

4. Las medidas a que se refiere el apartado 2. e), g), i), j) y k) podrán adoptarse como medida cautelar en el transcurso de un expediente sancionador o como medida al margen del ejercicio de la potestad sancionadora, siempre que sea necesario para la eficaz protección de los inversores o el correcto funcionamiento de los mercados, y se mantendrán mientras permanezca la causa que las hubiera motivado.

5. Cuando las medidas contempladas en el apartado 2.e), g), j) y n) se ejerzan sobre entidades sujetas a la supervisión del Banco de España, ya sea con carácter cautelar en un procedimiento sancionador, ya sea al margen del ejercicio de la potestad sancionadora, deberán ser notificadas con carácter previo al citado organismo.

Asimismo, cuando se trate de las medidas contempladas en el apartado 2.f) será preceptivo el informe previo de dicho organismo.

6. La Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el ejercicio de las facultades de supervisión e inspección contempladas en esta ley, podrá comunicar y requerir, a las entidades previstas en los artículos 143, 145, 146, 233.1.a).1.º a 5.º y 233.1.c).1.º a 3.º, por medios

electrónicos, las informaciones y medidas recogidas en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Las entidades referidas, tendrán obligación de habilitar en el plazo que se fije para ello, los medios técnicos requeridos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores para la eficacia de sus sistemas de notificación electrónica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

El sistema de notificación electrónica, que respetará los principios y garantías de la Ley 11/2007, de 22 de junio, y de las normas que rigen el procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, permitirá acreditar la fecha y hora en que se produzca la puesta a disposición del interesado del acto objeto de notificación, así como el acceso a su contenido, momento a partir del cual la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales.

Cuando existiendo constancia de la puesta a disposición del acto objeto de notificación, transcurrieran diez días naturales sin que se acceda a su contenido, se entenderá que la notificación ha sido rechazada con los efectos previstos en el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

7. Los hechos constatados en el ejercicio de sus funciones de supervisión e inspección por el personal autorizado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, tendrán valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus respectivos derechos o intereses se puedan señalar o aportar por las personas o entidades interesadas.

8. La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá hacer pública cualquier medida adoptada, como consecuencia del incumplimiento de las normas aplicables, a menos que su divulgación pudiera poner en grave riesgo los mercados de valores o causar un perjuicio desproporcionado a las personas afectadas.

9. La Comisión Nacional del Mercado de Valores, que tendrá la condición de autoridad competente a efectos de lo previsto en los Reglamentos (UE) n.º 236/2012 y n.º 648/2012 dispondrá de las facultades contenidas en este artículo que sean necesarias para cumplir con las funciones y tareas que le sean asignadas en régimen de delegación o de cooperación con otras autoridades competentes.

El Banco de España y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones pondrán inmediatamente en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cualquier incumplimiento efectivo, o la existencia de indicios fundados del previsible incumplimiento, de las obligaciones establecidas en los artículos 11.3 y 11.4 del Reglamento (UE) n.º 648/2012, de 4 de julio de 2012.

10. El acceso a las informaciones y datos requeridos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el ejercicio de sus funciones de inspección y supervisión se encuentra amparada por el artículo 11.2.a) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. Los datos accedidos únicamente se emplearán para el ejercicio de las mencionadas potestades en los términos previstos en esta ley.»

Disposición final octavaduodécima. Título competencial.

Esta ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a, 11.^a y 13.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

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.

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 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 24 y 35. 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 favorecan 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 FiAE, 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.

Disposición final decimoquinta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor [al día siguiente 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 9, 10, 12 y el Capítulo III entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».