



Sleg7880
Audiencia Pública
26.07.2016

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

Índice

CAPÍTULO I Disposiciones generales

- Artículo 1. *Objeto.*
- Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 3. *Carácter imperativo e 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.*

SECCIÓN 2ª *Normas de conducta*

- Artículo 6. *Requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal.*
- Artículo 7. *Prácticas de ventas vinculadas y combinadas.*
- Artículo 8. *Política de remuneración.*
- Artículo 9. *Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios.*
- Artículo 10. *Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.*
- Artículo 11. *Variaciones en el tipo de interés.*

SECCIÓN 3ª *Forma, ejecución y resolución*

- Artículo 12. *Forma y contenido de los contratos.*
- Artículo 13. *Reembolso anticipado.*

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



SECCIÓN 1ª

Principios generales

Artículo 14. *Definiciones.*

Artículo 15. *Régimen jurídico.*

SECCIÓN 2ª

Intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 16. *Registro.*

Artículo 17. *Gestión del registro*

Artículo 18. *Requisitos para la inscripción.*

Artículo 19. *Procedimiento de inscripción*

Artículo 20. *Información y publicidad del registro.*

Artículo 21. *Revocación de la inscripción en el registro.*

Artículo 22. *Supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

Artículo 23. *Supervisión de sucursales de intermediarios de crédito inmobiliario.*

Artículo 24. *Requisitos de información de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

Artículo 25. *Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

Artículo 26. *Actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

SECCIÓN 3ª

Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 27. *Concepto de representante designado.*

Artículo 28. *Responsabilidades de los intermediarios de crédito inmobiliario respecto de los representantes designados.*

Artículo 29. *Obligaciones de comunicación y registro de los representantes designados.*

Artículo 30. *Actividad transfronteriza de los representantes designados.*

Artículo 31. *Supervisión de representantes designados.*

SECCIÓN 4ª

Prestamistas inmobiliarios

Artículo 32. *Registro de prestamistas inmobiliarios.*

Artículo 33. *Supervisión de los prestamistas inmobiliarios.*

CAPÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 34. *Carácter de normas de protección al cliente.*

Artículo 35. *Infracciones.*

Artículo 36. *Sanciones.*

Artículo 37. *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 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 derogatoria única. *Derogación normativa.*
Disposición final primera. *Modificación de la Ley 41/1999, de 12 de noviembre, sobre sistemas de pagos y de liquidación de valores.*
Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.*
Disposición final tercera. *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 cuarta. *Modificación del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores*
Disposición final quinta. *Título competencial.*
Disposición final sexta. *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*
Disposición final séptima. *Desarrollo reglamentario.*
Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Esta ley tiene por objeto 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.º 1093/2010, con la extensión prevista en el artículo siguiente.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta ley será de aplicación a los contratos que celebren los prestatarios con personas físicas o jurídicas que de manera profesional realicen alguna de las siguientes actividades:

- a) La concesión de préstamos o créditos con garantía hipotecaria sobre una vivienda bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.
- b) La concesión de préstamos o créditos cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o edificios construidos o por construir.
- 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.

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) los contratos de crédito resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o arbitral,

e) los contratos de crédito 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) los contratos de crédito 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 acontecimientos determinados en la vida del consumidor, según definan los Estados miembros, salvo incumplimiento del consumidor de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito.

Artículo 3. *Carácter irrenunciable.*

Los prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados no podrán establecer en los contratos que suscriban con los prestatarios cualquier tipo de acuerdo o pacto del que derive renuncia a los derechos de los prestatarios señalados en esta ley y en sus normas de desarrollo.

CAPÍTULO II Normas de transparencia

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4. *Principios de actuación en 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. 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 Ministro de Economía 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) 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 Ministro de Economía y Competitividad 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 17 y 31. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los préstamos de debido cumplimiento para los prestamistas.

c) 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.

d) 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.

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 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.

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



- i) Las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia.
- j) La limitación del ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo.

2. Solo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos 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, 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 los prestamistas a los préstamos a interés variable.

SECCIÓN 2ª NORMAS DE CONDUCTA

Artículo 6. *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 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.

A estos efectos, se entiende por personal toda persona física que al servicio de un prestamista o intermediario inmobiliario 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 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 y Competitividad.



4. Los requisitos señalados en los apartados anteriores serán igualmente aplicables a las personas que desarrollen la actividad prevista en el artículo 9.

Artículo 7. 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, el Banco de España podrá:

- a) autorizar prácticas de ventas vinculadas 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, y
- b) establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

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, cuando el contrato de préstamo o crédito se ofrezca también al prestatario por separado en condiciones de mercado.

3. Igualmente, el prestamista podrá exigir al prestatario que contrate ciertos productos financieros establecidos por orden del Ministro de Economía 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. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas, de forma no discriminatoria, de todos aquellos proveedores que ofrezcan un nivel de garantías equivalente al propuesto por aquella.

Artículo 8. Política de remuneración.

1. En la determinación y aplicación de las políticas de remuneración de las personas responsables de la evaluación de la solvencia, 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 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.
3. En particular, dichos procedimientos establecerán medidas detalladas para evitar que el número o la proporción de solicitudes aceptadas de los prestatarios no sea el factor con mayor ponderación en la retribución.
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 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 9. *Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios.*

1. A los efectos de esta ley se entenderá por asesoramiento toda recomendación personalizada que el prestamista o intermediario de crédito inmobiliario 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 15.3, 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, 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 orden del Ministro de Economía y Competitividad. 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 10. *Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.*

1. A los 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 del euro o de aquella en la que el prestatario no tenga los activos o no 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.

3. Adicional o alternativamente a lo previsto en el apartado anterior, 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.

4. 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, a menos que el contrato de préstamo disponga otra cosa.

5. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden del Ministro de Economía 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.

6. 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.

7. 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) que se establezca por orden del Ministro de Economía y Competitividad como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20%, la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20%.

Artículo 11. *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.

3. A estos efectos, por orden del Ministro de Economía y Competitividad se determinarán los tipos de interés oficiales que pueden ser aplicados por los prestamistas, su forma de cálculo y los requisitos de publicidad.

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

SECCIÓN 3ª FORMA, EJECUCIÓN Y RESOLUCIÓN



Artículo 12. *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 y harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos los elementos accesorios que por orden del Ministro de Economía y Competitividad se determinen.

3. En su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad, los notarios denegarán la autorización del préstamo inmobiliario cuando el mismo no cumpla lo dispuesto en esta ley y en sus normas de desarrollo, que tendrán carácter imperativo y no disponible para las partes contratantes, salvo que expresamente la norma establezca lo contrario.

Artículo 13. *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 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 extinguir anticipadamente el 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, el contrato de seguro se extinguirá al mismo tiempo que este y el prestatario tendrá derecho al extorno de la parte de prima no consumida.

4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos. No obstante, 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.



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 y Competitividad.

CAPÍTULO III

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

SECCIÓN 1ª PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 14. *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 15. *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 17 a 21 no serán de aplicación a las personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario.

SECCIÓN 2ª INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Artículo 16. *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 anterior, o para prestar servicios de asesoramiento.

2. Los intermediarios de crédito que actúen a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios deberán inscribirse en el registro a efectos meramente informativos.

Artículo 17. *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 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 lugar en que ejerza de hecho sus actividades principales.

Artículo 18. 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 25;
- b) dispongan del nivel de competencia y formación establecidos en el artículo 6;
- 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 23;
- d) cuente con reconocido prestigio, si son personas físicas, o sus administradores, 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 o relativos al ejercicio de actividades financieras,
- 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 cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 del Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo;
- 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 por orden del Ministro de Economía y Competitividad puedan establecer.

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 16.

Artículo 19. 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.

Artículo 20. *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 25.

2. El registro será público, gratuito para los ciudadanos y garantizará el acceso pleno de forma fácil y rápida. 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 17, asuma su gestión.

Artículo 21. *Revocación de la inscripción en el registro.*

1. La autoridad competente 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 15, 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. El acto 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 22. 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 17. Además, corresponderá al Banco de España la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario que actúen en España en régimen de libre prestación de servicios.

2. La autoridad competente se asegurará de que los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes 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 supervisadas por éste, a fin de asegurar que cumplen las disposiciones de la presente ley y sus normas de desarrollo. En particular, el prestamista será igualmente responsable de supervisar 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 23. Supervisión de sucursales de 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 concesión de préstamos al prestatario, obligación de información gratuita a los prestatarios o prestatarios potenciales, requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal, publicidad y comercialización, información general y precontractual, información en relación con los intermediarios de crédito y los representantes designados, explicaciones adecuadas, cálculo de la TAE, 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 párrafo 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 indebida 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 (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión. En tal caso, la Autoridad Bancaria Europea 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 para permitir que el Banco de España pueda 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 la autoridad competente del Estado miembro de origen, 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 Autoridad Bancaria Europea sin indebida demora acerca de estas medidas.

b) Podrá remitir el asunto a la Autoridad Bancaria Europea y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010. En tal caso, la Autoridad Bancaria Europea 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 24. *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 14.1, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario, como mínimo, la información siguiente:

- 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. Cuando esté vinculado a uno a varios prestamistas o trabaje exclusivamente para ellos, el intermediario de crédito inmobiliario 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.

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. Cuando el intermediario de crédito cobre una remuneración al prestatario y reciba adicionalmente una comisión del prestamista o de un tercero, deberá explicar al prestatario si la remuneración se deducirá o no, total o parcialmente, de la comisión.



4. 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.

5. 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.

6. 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 25. Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra el ámbito territorial en el que ofrezcan servicios, o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional. 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. Por orden del Ministro de Economía y Competitividad se establecerán el importe mínimo y las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario.

Artículo 26. 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 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 informarán al mismo tiempo al intermediario interesado



de dicha notificación. Notificarán 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 comunicarán si el prestamista asume o no la responsabilidad plena e incondicional de las actividades del intermediario de crédito. La autoridad competente del Estado miembro de acogida utilizará la información proporcionada por el Banco de España para añadir en su registro la información necesaria.

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

SECCIÓN 3ª REPRESENTANTES DESIGNADOS DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Artículo 27. Concepto de representante designado.

1. A los efectos de este título 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 28. 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 17.2 y en el artículo 23. 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.

2. Sin perjuicio de la supervisión de los representantes designados por la autoridad competente, los intermediarios de crédito inmobiliario supervisarán 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 29. 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 17.

Artículo 30. Actividad transfronteriza de los representantes designados.

Los representantes de los intermediarios de crédito inmobiliario podrán realizar alguna de las actividades de intermediación de crédito establecidas en el artículo 14.1 únicamente en los Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario del cual son representantes tenga reconocimiento para ejercer sus actividades.

Artículo 31. Supervisión de representantes designados.

Las normas de supervisión previstas en los artículos 20 y 21 serán aplicables a los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario.

SECCIÓN 4ª PRESTAMISTAS INMOBILIARIOS

Artículo 32. Registro.

1. La actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 con carácter profesional o habitual 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 16 a 19.



5. El Banco de España o la autoridad competente en cada Comunidad Autónoma, conforme a lo previsto en el apartado 4 de este artículo, podrá revocar el reconocimiento concedido a cualquier prestamista inmobiliario en los términos previstos en el artículo 21.

Artículo 33. *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 por parte de los prestamistas inmobiliarios.

CAPÍTULO IV Régimen sancionador

Artículo 34. *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 y los prestamistas inmobiliarios.

Artículo 35. *Infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

- a) la realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante designado 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 ley 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 con incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta ley, 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 o aislado.

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 36. *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 37. *Órganos competentes, procedimiento y prescripción.*

1. El régimen aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador y a la prescripción de las infracciones y las sanciones y a la concurrencia con procedimientos penales será el previsto en el título V 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.

Disposición adicional primera. *Reclamación extrajudicial.*

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 Autoridad Bancaria Europea (en adelante 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 Autoridad Bancaria Europea de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

En tales casos, la Autoridad Bancaria Europea 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.

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 hipotecario.

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 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.

Disposición adicional quinta. *Desarrollo autonómico*

Las disposiciones que en el ejercicio de sus competencias puedan dictar las Comunidades Autónomas sobre las materias contempladas en esta ley 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 prestatarios de servicios o productos bancarios.

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 13 se aplicarán también a los contratos de préstamo o crédito inmobiliario suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

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 17 y 31.



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.ª del artículo 557.1 y 4.ª 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.ª del artículo 557.1 y 4.ª 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.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

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

El apartado 1 del 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.»

Disposición final segunda. *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, 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 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 tercera. *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. Se da nueva redacción al artículo 1.1, que 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.»

Dos. Se da nueva redacción al artículo 5.2, que pasará a tener la siguiente redacción:

«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.»

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

Se introduce una nueva letra p) en el apartado 2 del artículo 234, con el siguiente tenor literal:

“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.”

Disposición final quinta. *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 sexta. *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 séptima. *Desarrollo reglamentario.*

El Ministro de Economía y Competitividad, con el fin de proteger los legítimos intereses de los prestatarios, podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta ley.

Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los seis meses de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado».