

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

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

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei,
Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

PREÀMBUL

I

L'article 51 de la Constitució espanyola estableix que els poders públics han de garantir la defensa dels consumidors i usuaris, i protegir, mitjançant procediments eficaços, la seguretat, la salut i els legítims interessos econòmics d'aquests. Així mateix, han de promoure la seva informació i educació, fomentar-ne les organitzacions i escoltar-los en les qüestions que els puguin afectar.

En compliment d'aquest manament constitucional, el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aproven el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, incorpora, en l'àmbit de les competències estatals, el règim general de la protecció dels consumidors i usuaris.

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

En aquest sentit és necessari assenyalar que la normativa de protecció dels consumidors i usuaris és força àmplia en aquest àmbit. Així, els productes i serveis oferts per les entitats de crèdit en les seves relacions amb els consumidors i usuaris es regulen específicament per les normes d'ordenació i disciplina supervisades pel Banc d'Espanya. D'altra banda, hi ha un nombrós conjunt de normes que respon al tipus de «regulació per producte» que busca unificar els requisits que han de complir certs productes financers, de manera que aquests requisits siguin similars sigui quina sigui l'entitat que els presta, tant si es tracta d'una entitat de crèdit o de qualsevol altra empresa.

En particular, el règim jurídic específic de la protecció dels consumidors en relació amb el crèdit al consum està contingut a la Llei 7/1995, de 23 de març, de crèdit al consum, que incorpora la Directiva 87/102/CEE del Consell, de 22 de desembre de 1986, relativa a l'aproximació de les disposicions legals, reglamentàries i administratives dels estats membres en matèria de crèdit al consum, i que ha estat modificada per la Llei 39/2002, de 28 d'octubre, de transposició a l'ordenament jurídic espanyol de diverses directives comunitàries en matèria de protecció dels interessos dels consumidors i usuaris, i l'article 134 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social. Aquesta Llei es complementa per la Llei 28/1998, de 13 de juliol, de venda a terminis de béns mobles, que estableix el règim dels contractes de venda a terminis de béns mobles corporals no consumibles i identificables, dels contractes de préstec destinats a facilitar la seva adquisició i de les garanties que es constitueixin per assegurar el compliment de les obligacions nascudes d'aquests. D'altra banda, la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors,

transposició de la Directiva 2002/65/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de setembre de 2002, conté el règim jurídic específic de la protecció dels consumidors en els serveis financers que es comercialitzen a distància.

Tanmateix, aquest ampli conjunt de normes no cobreix totes les necessitats de protecció dels consumidors i usuaris en un sector tan dinàmic com el financer, on tant la innovació dels productes com l'aparició de nous prestadors de serveis és constant. Aquesta característica del sector financer obliga els poders públics a prestar una permanent atenció per garantir els drets dels consumidors i usuaris. En concret, dos fenòmens, que fins ara no tenien una previsió normativa específica, estan adquirint actualment un gran auge: els crèdits i préstecs hipotecaris concedits per empreses que no són entitats de crèdit i els serveis d'intermediació del crèdit. Tots dos són l'objecte fonamental d'aquesta Llei, que els regula amb l'objectiu de salvaguardar els interessos econòmics i els drets dels consumidors i usuaris.

II

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

Tanmateix, atès que en l'ordenament espanyol aquesta activitat no està reservada a les entitats de crèdit, quan aquesta activitat la porta a terme un altre tipus d'empreses queda sotmesa únicament a la legislació general de protecció dels consumidors, sense altres exigències particulars de transparència ni un marc específic de garanties exigibles pels qui contracten préstecs o crèdits hipotecaris amb aquestes empreses.

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

Les dues activitats, desenvolupades amb els necessaris nivells de transparència i professionalitat, poden ser útils als consumidors que decideixin contractar aquests serveis en possibilitar una recerca més eficient dels crèdits i préstecs disponibles en el mercat, alhora que aquestes entitats permeten que els consumidors guanyin poder de negociació davant dels prestamistes i puguin accedir a més bones condicions en els préstecs que contracten. Com que fins ara aquestes activitats han estat sotmeses exclusivament a la legislació mercantil i civil i a les normes generals de protecció dels consumidors i usuaris, aquesta Llei estableix una regulació específica que, sense afectar els potencials beneficis que pot reportar als consumidors, estableix un marc transparent en les relacions dels usuaris amb les empreses que els ofereixen contractes de préstec o crèdit hipotecari o de serveis d'intermediació per a la subscripció de qualsevol tipus de contracte de préstec o crèdit.

III

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

Se n'exclouen les entitats de crèdit, sotmeses a les normes d'ordenació i disciplina de crèdit i supervisades pel Banc d'Espanya, i es respecta el règim actualment vigent en matèria de crèdit al consum, venda a terminis de béns mobles i comercialització a distància

de serveis financers, que s'han demostrat eficaços en el compliment dels seus fins, i que aquesta Llei complementa establint un règim de protecció similar en el seu àmbit d'aplicació per als consumidors i usuaris.

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

IV

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

A fi de garantir un alt nivell de protecció dels consumidors i usuaris, assegurant la transparència i la lleial competència, l'article 3 imposa l'obligació d'inscripció de les empreses en els registres públics que a aquest efecte creïn les comunitats autònomes en l'exercici de les seves competències, i preveu també la creació d'un registre estatal. Aquest registre s'ha de nodrir de la informació que li proporcionin les comunitats autònomes i de les inscripcions de les empreses estrangeres.

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

La Llei preveu obligacions de transparència en la informació precontractual, de manera que les empreses han de tenir a disposició dels consumidors, gratuïtament, les condicions generals de la contractació que utilitzin. Aquesta informació, a més, ha d'estar disponible a les pàgines web.

També s'imposen obligacions de transparència en relació amb els preus, de manera que, encara que hi hagi llibertat de tarifes i comissions, amb les limitacions legals d'aplicació general, es declara que les empreses no poden aplicar quantitats superiors a les que derivin de les tarifes corresponents i que les comissions han de respondre a serveis efectivament prestats o a despeses ocasionades. En relació amb el règim de compensació per amortització anticipada, la Llei estableix amb claredat que als préstecs o crèdits hipotecaris concedits a partir del 9 de desembre de 2007 només els són exigibles les compensacions previstes a la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, és a dir, la compensació per desistiment i, si s'escau, la compensació per risc de tipus d'interès. A més, s'exigeix que les tarifes es recullin en un fullet, que les empreses han de remetre als registres abans de la seva aplicació, i s'exigeix que les empreses disposin d'un tauler d'anuncis en els establiments oberts al públic.

Les empreses han de disposar d'una assegurança de responsabilitat civil o aval bancari que cobreixi les responsabilitats en què puguin incórrer davant els consumidors. Les prestacions d'aquesta assegurança, la suma assegurada mínima de la qual s'ha de determinar per reglament mitjançant un reial decret del Consell de Ministres, estan exclusivament destinades a atendre els perjudicis causats als clients derivats de la realització dels serveis propis de l'activitat d'intermediació o concessió de crèdits o préstecs hipotecaris.

Així mateix, s'exigeix a les empreses que presten aquests serveis la càrrega de la prova sobre el compliment de les obligacions que els imposa aquesta Llei i es regula l'accés als sistemes de resolució extrajudicial de conflictes i les accions de cessació davant les conductes contràries a la Llei que lesionin els interessos generals, col·lectius o difusos, dels consumidors.

Quant al règim sancionador, l'incompliment de les obligacions que imposa la Llei constitueix infracció en matèria de protecció dels consumidors i usuaris, i la sancionen les autoritats competents de conformitat amb el que preveu la legislació autonòmica. Per a la determinació de l'Administració pública competent cal atènyer-se al que disposa el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

V

El capítol II de la Llei aborda la regulació de les obligacions a les quals s'han d'ajustar les empreses que realitzen l'activitat de concessió de crèdits o préstecs hipotecaris en les comunicacions comercials i la publicitat, que ha d'esmentar la taxa anual equivalent mitjançant un exemple representatiu i això sempre que indiquin el tipus d'interès o qualssevol xifres relacionades amb el cost del préstec o crèdit.

A més, s'exigeix que les empreses que concedeixin préstecs o crèdits hipotecaris lliurin als consumidors un fullet informatiu i gratuït amb un contingut mínim.

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

També s'estableixen algunes regles respecte a la taxació del bé i altres serveis accessoris, de manera que en els supòsits en els quals l'empresa concerta o efectua directament la taxació de l'immoble o un altre servei que sigui per compte del consumidor, s'indiqui la identitat dels professionals seleccionats a aquest efecte, així com les tarifes d'honoraris aplicables.

Les empreses estan obligades a fer una oferta vinculant de préstec o crèdit al consumidor o, si s'escau, a notificar-li la denegació d'aquest. L'oferta s'ha de formular per escrit, signada pel representant de l'empresa i, llevat que hi hagi circumstàncies extraordinàries o no imputables a l'empresa, té un termini de validesa no inferior a deu dies hàbils des de la data de lliurament.

Respecte al contracte de préstec o crèdit hipotecari, s'estableix que han de complir les condicions que preveu l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris. En tot cas, els contractes han d'incloure els drets que corresponguin a les parts amb vista a la modificació del cost total del crèdit. S'estenen a les empreses les obligacions que compleixen les entitats de crèdit respecte al contingut de les escriptures públiques en les quals es formalitzin els préstecs hipotecaris.

D'altra banda, les empreses han de satisfer les exigències sobre els índexs o tipus de referència, que compleixen les entitats de crèdit, i que es recullen, en el cas de préstecs hipotecaris a tipus d'interès variable, a l'Ordre de 5 de maig de 1994.

Respecte a l'activitat d'intermediació, s'ha de subratllar el fet que aquesta Llei no aborda en el capítol III el règim jurídic dels contractes sobre els quals s'intermedia, per la qual cosa si, per exemple, la intermediació recau sobre un préstec al consum, el règim jurídic d'aquest contracte de préstec es continua regint pel que estableixi la Llei 7/1995, de 23 de març, tant si el contracte de préstec l'atorga una empresa o una entitat de crèdit. És a dir, el que regula el capítol III d'aquesta Llei és el règim jurídic de la transparència dels mateixos contractes d'intermediació subscrits per empreses.

Així, en matèria de comunicacions comercials i publicitat, a més d'assenyalar que sempre que indiquin el tipus d'interès o qualssevol xifres relacionades amb el cost del préstec o crèdit, la publicitat ha de complir les exigències establertes per la normativa aplicable al préstec o crèdit sobre el qual recau l'assessorament o intermediació, s'estableixen altres previsions, com ara que les empreses han d'indicar en les comunicacions comercials i publicitat l'abast de les seves funcions i representació, i precisar, en particular, si treballa en exclusiva amb una entitat de crèdit o empresa o vinculada amb diverses entitats de crèdit o altres empreses, o com a intermediaris independents. A més, en cas que la comunicació comercial es refereixi a l'agrupació de diferents crèdits o préstecs en un de sol, s'ha de facilitar, de forma clara, concisa i destacada, qualsevol tipus de despeses relacionades amb l'esmentada agrupació.

Respecte a la informació prèvia al contracte, s'estableixen les informacions que l'empresa ha de proporcionar al consumidor, amb una antelació mínima de quinze dies a la signatura del contracte, sobre la mateixa empresa, sobre el servei ofert i sobre el contracte d'intermediació. Aquesta informació prèvia inclou elements essencials per a

l'adopció d'una decisió informada i responsable, com ara la descripció de les principals característiques dels contractes i el preu total que ha de pagar el consumidor.

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

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

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

Així mateix, els intermediaris independents estan obligats a seleccionar entre els productes que s'ofereixen al mercat els que s'adaptin millor a les característiques que el consumidor els hagi manifestat, i a presentar-los, almenys, tres ofertes vinculants d'entitats de crèdit sobre les condicions jurídiques i econòmiques de les quals ha d'assessorar el consumidor.

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

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

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació.

1. El que disposa aquesta Llei és aplicable a la contractació dels consumidors amb les persones físiques o jurídiques (d'ara endavant, les empreses) que, de manera professional, realitzin qualsevol de les activitats que consisteixen en:

- a) La concessió de préstecs o crèdits hipotecaris sota la forma de pagament ajornat, obertura de crèdit o qualsevol altre mitjà equivalent de finançament.
- b) La intermediació per a la subscripció d'un contracte de préstec o crèdit amb qualsevol finalitat, a un consumidor, mitjançant la presentació, proposta o realització de treballs preparatoris per a la subscripció dels esmentats contractes, inclosa, si s'escau, la posada a disposició d'aquests contractes als consumidors per a la seva subscripció.

Als proveïdors de béns i serveis que actuïn com a intermediaris per a la contractació de préstecs o crèdits destinats al finançament dels productes que comercialitzin, únicament els és aplicable el que disposa l'article 22.5.

Tenen la consideració de consumidors les persones físiques i jurídiques que, en els contractes a què es refereix aquesta Llei, actuen en un àmbit aliè a la seva activitat empresarial o professional.

2. El que disposa aquesta Llei no és aplicable quan les activitats previstes a l'apartat anterior siguin prestades per entitats de crèdit o els seus agents, ni a les activitats incloses en l'àmbit d'aplicació de la Llei 28/1998, de 13 de juliol, de venda a terminis de béns mobles.

3. El que estableix aquesta Llei s'entén sense perjudici del que disposen altres lleis generals o la legislació de protecció dels drets dels consumidors i usuaris, en particular el

Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació, la Llei 34/1988, d'11 de novembre, general de publicitat, la Llei de 23 de juliol de 1908, de nul·litat dels contractes de préstecs usuraris, la Llei 7/1995, de 23 de març, de crèdit al consum, i la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors. En cas de conflicte, és aplicable la norma que contingui un règim més precís de control de les activitats definides a l'apartat primer o suposi una protecció més gran dels consumidors i usuaris.

Article 2. *Caràcter imperatiu.*

Els drets que reconeix aquesta Llei als consumidors que contracten les activitats incloses en el seu àmbit d'aplicació són irrenunciables, i són nuls la renúncia prèvia a aquests drets i els actes realitzats en frau de llei, de conformitat amb el que preveu l'article 6 del Codi civil.

Article 3. *Registres públics d'empreses.*

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

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

En el registre estatal, accessible per mitjans electrònics, hi han de constar les dades identificatives de l'empresa, l'àmbit territorial en el qual porta a terme la seva activitat, l'activitat que porta a terme i els altres punts que s'estableixin per reglament. També hi han de constar les dades identificatives de l'entitat asseguradora o bancària amb la qual s'ha contractat l'assegurança de responsabilitat civil o l'aval bancari que preveu l'article 7 i totes les dades referides a la dita assegurança o aval que s'estableixin en el desplegament reglamentari.

3. El registre estatal també ha de recollir les dades subministrades per les comunitats autònomes que, en l'exercici de les seves competències, creïn registres, i ha de posar a disposició dels registres autonòmics la informació sobre les dades que hi constin.

4. Aquests registres han de ser públics i d'accés gratuït i han d'incloure la informació actualitzada que proporcionin les empreses.

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

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

1. Les empreses han de tenir a disposició dels consumidors les condicions generals de la contractació que utilitzin. Els consumidors no han d'afrontar cap despesa ni assumir cap compromís per la seva recepció. Aquesta informació ha d'estar disponible a la pàgina web de les empreses, si aquestes en disposen, i en els establiments oberts al públic o oficines on prestin els seus serveis.

2. L'accessibilitat de les persones amb discapacitat a la informació prevista a l'apartat anterior s'ha de garantir en els termes exigits legalment o per reglament.

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

1. Les empreses estableixen lliurement les tarifes de comissions, condicions i despeses repercutibles als consumidors, sense altres limitacions que les contingudes en aquesta Llei, a la Llei de 23 de juliol de 1908 i al Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, en matèria de clàusules abusives.

En les tarifes de comissions o compensacions i despeses repercutibles, incloses les activitats d'assessorament, s'hi han d'indicar els supòsits i, si s'escau, la periodicitat amb què són aplicables. Les comissions o compensacions i despeses repercutides han de respondre a serveis efectivament prestats o a despeses que hi hagi hagut. En cap cas es poden carregar comissions o despeses per serveis no acceptats o sol·licitats en ferm i de manera expressa pel consumidor.

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

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

b) En els préstecs o crèdits hipotecaris sobre habitatges, la comissió d'obertura, que es merita una sola vegada, engloba qualssevol despeses d'estudi, de concessió o tramitació del préstec o crèdit hipotecari o altres de similars inherents a l'activitat de l'empresa ocasionada per la concessió del préstec o crèdit. En el cas de préstecs o crèdits denominats en divises, la comissió d'obertura ha d'incloure, així mateix, qualsevol comissió per canvi de moneda corresponent al desemborsament inicial del préstec o crèdit.

Les restants comissions i despeses repercutibles a càrrec del consumidor, que l'empresa apliqui sobre aquests préstecs o crèdits, han de respondre a la prestació d'un servei específic diferent de la concessió o de l'administració ordinària del préstec o crèdit.

3. Les empreses no poden carregar quantitats superiors a les que derivin de les tarifes, aplicant condicions més costoses o repercutint despeses no previstes.

4. Les empreses estan obligades a notificar al registre en el qual figurin inscrites, amb caràcter previ a la seva aplicació, els preus dels serveis, les tarifes de les comissions o compensacions i les despeses repercutibles que apliquen, com a màxim, a les operacions i serveis que presten, i els tipus d'interès màxims dels productes que comercialitzen, inclosos, si s'escau, els tipus d'interès per demora.

5. Els preus, tarifes i despeses repercutibles a què es refereix l'apartat anterior s'han de recollir en un fullet, que s'ha de redactar de manera clara, concreta i fàcilment comprensible per als consumidors, i han d'evitar la inclusió de conceptes innecessaris o irrellevants. Aquest fullet, que ha d'estar disponible per als consumidors de conformitat amb el que preveu l'article següent, també s'ha de remetre al registre on estiguin inscrites i el seu contingut s'ha d'ajustar a les normes que per reglament puguin dictar les comunitats autònomes en l'exercici de les seves competències.

Article 6. *Tauler d'anuncis.*

1. Les empreses han de disposar, en tots i cadascun dels establiments oberts al públic, d'un tauler d'anuncis permanent, que s'ha de situar en un lloc destacat de manera que atregui l'atenció del consumidor. El seu contingut ha de resultar fàcilment llegible i ha de garantir, en els termes exigits legalment o per reglament, l'accessibilitat de les persones amb discapacitat; a aquest efecte es pot habilitar la consulta de la informació que ha de constar al tauler d'anuncis en un altre lloc de l'establiment, sempre que aquesta circumstància es posi de manifest en el tauló.

En el tauló s'hi ha de recollir tota la informació que les empreses han de posar en coneixement dels consumidors, com ara l'existència i disponibilitat del fullet de tarifes; referència a l'existència de mecanismes de resolució extrajudicial de conflictes; normativa que regula la protecció dels consumidors; si s'escau, el dret dels consumidors a sol·licitar ofertes vinculants; i altres punts que determinin per reglament les comunitats autònomes en l'exercici de les seves competències.

Les empreses que portin a terme activitats d'intermediació, a més, han d'informar en el tauler d'anuncis del dret del consumidor a desistir del contracte d'intermediació dins els

catorze dies següents a la seva formalització, sense al·legació de causa i sense penalització.

2. Les empreses que ofereixin la possibilitat de portar a terme les seves activitats a través d'Internet han d'incloure a l'adreça pròpia de l'empresa, en una posició suficientment destacada, la seva denominació social i, si s'escau, el nom comercial, el domicili social, així com una menció a la seva inscripció en els registres a què es refereix l'article 3 d'aquesta Llei.

També han d'incloure, en una posició similar i de manera que atregui l'atenció del consumidor, les informacions d'inscripció obligatòria al tauler d'anuncis regulat en aquest article, així com el fullet de tarifes de manera que la seva consulta sigui accessible, senzilla i gratuïta, sense perjudici del cost de la connexió. Tant les informacions com el fullet han de ser accessibles per al públic en general, i el seu accés no pot quedar restringit als clients de l'empresa.

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

Amb caràcter previ a la seva inscripció en els registres previstos a l'article 3, les empreses han de contractar una assegurança de responsabilitat civil amb una entitat autoritzada o un aval bancari que cobreixi les responsabilitats en què puguin incórrer davant dels consumidors pels perjudicis derivats de la realització dels serveis propis de l'activitat d'intermediació o concessió de préstecs o crèdits hipotecaris. La suma assegurada mínima i l'import mínim de l'aval s'han de determinar per reglament.

Article 8. *Prova.*

Correspon a les empreses la prova del compliment de les obligacions que els imposa aquesta Llei.

Article 9. *Infraccions i sancions.*

1. L'incompliment per les empreses de les disposicions d'aquesta Llei se sanciona com a infracció en matèria de consum, i s'aplica el que disposa el règim sancionador general sobre protecció dels consumidors i usuaris que preveuen el llibre primer, títol IV del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries i normativa autonòmica que hi sigui aplicable.

2. L'incompliment de l'obligació d'inscripció en el registre estatal previst a l'article 3 es considera infracció molt greu, i és competent per a la imposició de les sancions l'Institut Nacional del Consum; hi és aplicable el que disposen els articles 51 i 52 del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries i normativa complementària.

Article 10. *Resolució extrajudicial de conflictes.*

Les empreses poden sotmetre els seus conflictes amb els consumidors a arbitratge de consum, mitjançant la seva adhesió al sistema arbitral del consum, de conformitat amb el que preveu la regulació específica d'aquest.

Article 11. *Accions de cessació.*

1. Es pot exercir l'acció de cessació contra les conductes contràries a aquesta Llei que lesionin els interessos tant col·lectius com difusos dels consumidors i usuaris.

2. L'acció de cessació es dirigeix a obtenir una sentència que condemni el demandat a cessar en la conducta contrària a aquesta Llei i a prohibir la seva reiteració futura. Així mateix, l'acció es pot exercir per prohibir la realització d'una conducta quan aquesta hagi finalitzat en el moment d'exercir l'acció, si hi ha indicis suficients que facin témer la seva reiteració de manera immediata.

3. Estan legitimats per exercir l'acció de cessació:

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

b) Les associacions de consumidors i usuaris que reuneixin els requisits establerts en el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, o, si s'escau, en la legislació autonòmica en matèria de defensa dels consumidors i usuaris.

c) El ministeri fiscal.

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

CAPÍTOL II

Activitat de contractació de préstecs o crèdits hipotecaris

Article 12. *Comunicacions comercials i publicitat.*

1. En la publicitat i comunicacions comercials de les empreses i en els anuncis i ofertes exhibits en els seus establiments oberts al públic en els quals s'ofereixin préstecs o crèdits hipotecaris, sempre que es faci referència a l'import del crèdit o préstec o s'indiqui el tipus d'interès o qualssevol xifres relacionades amb el cost del crèdit o préstec, les empreses han d'esmentar també la taxa anual equivalent, mitjançant un exemple representatiu, així com aquells altres aspectes que, sent compatibles amb la legislació sobre pràctiques comercials deslleials amb els consumidors, determinin les comunitats autònomes per reglament.

2. En cas que la comunicació comercial es refereixi a l'agrupació de diferents crèdits o préstecs en un de sol, s'ha de proporcionar informació de manera clara, concisa i destacada de qualsevol tipus de despeses relacionades amb l'esmentada agrupació. A més es prohibeix fer referència a la reducció de la quota mensual a pagar, sense esmentar de manera expressa l'augment del capital pendent i el termini de pagament del nou préstec o crèdit.

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

1. Les empreses han d'informar obligatòriament els consumidors que sol·licitin préstecs o crèdits hipotecaris mitjançant el lliurament gratuït d'un fullet on consti la informació prevista a l'article 14.1.a) i amb el contingut mínim de l'annex I de l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

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

2. El fullet informatiu ha d'indicar amb claredat les despeses preparatòries de l'operació, com ara assessorament, taxació, comprovació de la situació registral de l'immoble, o altres que siguin a càrrec del consumidor encara que el préstec o crèdit no arribi a atorgar-se, així com els altres aspectes que, tot i ser compatibles amb la legislació comunitària sobre la matèria, determinin les comunitats autònomes per reglament. La informació sobre aquestes despeses és vinculant quan l'empresa subscriu o efectua directament la prestació del servei.

3. La informació sobre la resta de les despeses, tipus d'interès, tarifes o comissions ha de respectar el que disposa l'article 5, indicant expressament el caràcter orientatiu d'aquells que estiguin subjectes al resultat de la negociació i a les condicions concretes de l'operació que es contracti.

Tot això s'entén sense perjudici del que es disposa en matèria de publicitat i pràctiques deslleials.

Article 14. *Informació prèvia al contracte.*

1. L'empresa ha de subministrar de manera gratuïta al consumidor, amb una antelació mínima de cinc dies naturals a la subscripció del contracte i, en tot cas, abans que assumeixi qualsevol obligació derivada de l'oferta o del contracte de préstec o crèdit hipotecari, com a mínim la informació següent:

a) Pel que fa a la mateixa empresa:

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

2n Si s'escau, pàgina web de l'empresa i el seu caràcter de franquiciat.

3r Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil o aval i entitat asseguradora o de crèdit amb la qual s'hagi contractat.

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

b) Quant al préstec o crèdit hipotecari ofert:

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

2n El preu total que ha de pagar el consumidor a l'empresa amb inclusió de totes les comissions, càrregues i despeses, així com tots els impostos pagats a través de l'empresa o, quan no se'n pugui indicar un preu exacte, la base de càlcul que permeti al consumidor comprovar el preu, així com la taxa anual equivalent expressada mitjançant un exemple representatiu.

3r Un advertiment que indiqui que el préstec o crèdit ofert està relacionat amb instruments o operacions que impliquen riscos especials, com ara que el preu del contracte s'incrementi de manera significativa, tant si deriven de les seves característiques específiques o de les operacions que s'han d'executar o que el preu depèn de fluctuacions en mercats financers aliens al control de l'empresa i que els resultats històrics no són indicadors de resultats futurs. En tot cas, el consumidor, a través d'aquest advertiment, ha d'obtenir un coneixement adequat dels riscos associats al finançament d'aquestes operacions, amb especial referència al risc de tipus d'interès assumit.

4t La indicació que hi poden haver altres impostos o despeses que no es paguin a través de l'empresa o que no els facturi aquesta mateixa. No obstant, en cas que aquestes despeses siguin causades per entitats o persones designades per l'empresa, s'ha de fer constar quines són i la seva quantia.

5è Les modalitats de pagament i d'execució.

c) Quant al contracte de préstec o crèdit hipotecari:

1r Els supòsits en què hi hagi el dret a obtenir una oferta vinculant de conformitat amb el que preveu l'article 16, la durada i les condicions i manera per exercir-lo.

2n Informació relativa a qualsevol dret que puguin tenir les parts per resoldre el contracte anticipadament o unilateralment d'acord amb la legislació que hi sigui aplicable i les condicions del contracte, incloses les compensacions que pugui contenir el contracte en aquest cas.

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

4t Llengua o llengües en les quals es pot formalitzar el contracte, en aquest cas a elecció del consumidor, quan aquesta no sigui la llengua en la qual se li ha ofert la informació prèvia a la contractació.

5è Legislació i tractament tributari aplicable al contracte.

2. La informació prevista en aquest article s'ha de prestar per escrit o en qualsevol suport de naturalesa duradora que permeti la constància de la data de la recepció pel destinatari i la conservació, reproducció i accés a la informació.

3. L'incompliment dels requisits relatius a la informació prèvia que deriven dels contractes, així com els relatius al subministrament d'aquesta informació prèvia, que

estableix aquest article, pot donar lloc a la invalidesa dels contractes, d'acord amb el que preveu la legislació civil, sense perjudici de la integració dels contractes de conformitat amb el que preveuen els articles 61 i 65 del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.

4. Les comunitats autònomes, en l'exercici de les seves competències en matèria de consum, poden determinar per reglament qualsevol altra informació, compatible amb la legislació comunitària sobre la matèria, que l'empresa hagi de comunicar al consumidor de forma prèvia al contracte.

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

1. Quan l'empresa concerta o efectua directament la prestació dels serveis preparatoris de l'operació, en què la despesa sigui per compte del consumidor, ha d'indicar-li la identitat dels professionals o entitats seleccionats a aquest efecte, així com les tarifes dels honoraris aplicables, i ha de lliurar al consumidor el servei contractat per l'empresa o prestat per aquesta, si el crèdit o préstec hipotecari no arriba a formalitzar-se, o una còpia en el cas contrari.

En particular, les empreses han de lliurar al consumidor una còpia de l'informe de taxació si l'operació s'arriba a formalitzar, o l'original de l'informe, en cas contrari.

2. Els serveis previstos a l'apartat anterior s'han de prestar de conformitat amb el que preveu l'article 14.2.

Article 16. *Oferta vinculant.*

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

2. L'oferta s'ha de formular per escrit i ha d'especificar, en aquest ordre, les condicions financeres corresponents a les clàusules financeres assenyalades a l'annex II de l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris, per a l'escriptura de préstec. L'oferta ha de ser signada per un representant de l'empresa i, llevat que hi hagi circumstàncies extraordinàries o no imputables a l'empresa, té un termini de validesa no inferior a deu dies hàbils des de la data de lliurament.

3. En el document que contingui l'oferta vinculant s'ha de fer constar de manera destacada el dret del consumidor, en cas que accepti l'oferta, a examinar el projecte de document contractual, amb una antelació de tres dies, en el despatx del notari autoritzant.

Article 17. *Contracte.*

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

2. A més, els contractes han d'incloure, si s'escau, els drets que contractualment corresponguin a les parts amb vista a la modificació del cost total del préstec o crèdit. En tot cas, en els préstecs o crèdits hipotecaris concedits per les empreses a tipus d'interès variable aquestes únicament poden utilitzar com a índexs o tipus de referència els que compleixin les condicions següents:

a) Que no depenguin exclusivament de la mateixa empresa, ni siguin susceptibles d'influència per aquesta en virtut d'acords o pràctiques conscientment paral·leles amb altres empreses o entitats.

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

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

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

b) Que el tipus d'interès aplicable al préstec o crèdit estigui definit tal com preveuen les lletres a) o b) del número 1 de la clàusula 3a bis de l'annex II de l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

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

5. Les escriptures públiques en què es formalitzin els préstecs o crèdits hipotecaris concedits per les empreses han de contenir, degudament separades de les restants, les clàusules financeres que han d'ajustar el seu ordre i contingut al que estableix l'annex II de l'Ordre de 5 de maig de 1994. Les altres clàusules d'aquests documents contractuals no poden desvirtuar el contingut d'aquelles en perjudici del consumidor.

Article 18. *Deures notarials i registrals.*

1. En la seva condició de funcionaris públics i derivat del seu deure genèric de control de legalitat dels actes i negocis que autoritzen, els notaris han de denegar l'autorització del préstec o crèdit amb garantia hipotecària quan aquest no compleixi la legalitat vigent i, molt especialment, els requisits que preveu aquesta Llei.

De la mateixa manera, els registradors han de denegar la inscripció de les escriptures públiques de préstec o crèdit amb garantia hipotecària quan no compleixin la legalitat vigent i, molt especialment, els requisits previstos en aquesta Llei.

2. En particular, els notaris han d'informar el consumidor del valor i l'abast de les obligacions que assumeix i, en qualsevol cas, han de:

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

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

1r Que l'índex o tipus d'interès de referència pactat no sigui un dels oficials a què es refereix la disposició addicional segona de l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

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

3r Que s'hagin establert límits a la variació del tipus d'interès. En particular, quan les limitacions no siguin semblants a l'alça i a la baixa, el notari ha de consignar expressament en l'escriptura aquesta circumstància, de la qual cosa ha d'advertir les dues parts, llevat que sigui aplicable el que disposen l'article 84 del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, cas en què s'ha de procedir de conformitat amb el que indica el precepte esmentat.

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

d) En cas que estigui prevista alguna quantitat a satisfer al prestamista pel reemborsament anticipat del préstec o crèdit, o que les esmentades facultats del consumidor es limitin d'una altra manera o no s'esmentin expressament, consignar expressament a l'escriptura aquesta circumstància, i advertir-ne el consumidor.

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

f) Comprovar que cap de les clàusules no financeres del contracte impliquen, per al consumidor, comissions o despeses que s'haurien d'haver inclòs a les clàusules financeres.

3. La decisió del funcionari per la qual denega l'autorització del préstec o crèdit amb garantia hipotecària, o la inscripció d'alguna de les clàusules, s'ha de fer mitjançant un escrit motivat en fets i fonaments de dret. La decisió és susceptible de recurs davant la Direcció General dels Registres i del Notariat de conformitat amb la legislació específica.

CAPÍTOL III

Activitat d'intermediació

Article 19. *Comunicacions comercials i publicitat.*

1. En la publicitat i comunicacions comercials i en els anuncis i ofertes exhibits en els establiments oberts al públic de les empreses en els quals s'ofereixi la intermediació per a la subscripció d'un contracte de préstec o crèdit, amb qualsevol finalitat, sempre que indiquin el tipus d'interès o qualssevol xifres relacionades amb el cost del crèdit o préstec, s'han de complir les exigències establertes per la normativa que sigui aplicable al préstec o crèdit de què es tracti sobre el qual s'ofereix la intermediació, així com aquells altres aspectes que, sent compatibles amb la legislació sobre pràctiques comercials deslleials amb els consumidors, determinin les comunitats autònomes per reglament.

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

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

Són intermediaris de préstecs o crèdits independents les empreses que, sense mantenir vincles contractuals que suposin afecció amb entitats de crèdit o empreses que comercialitzin crèdits o préstecs, ofereixin assessorament independent, professional i imparcial als qui demandin la seva intervenció per a l'obtenció d'un crèdit o préstec. Es considera, en tot cas, que hi ha hagut assessorament independent, professional i imparcial quan es presentin les tres ofertes vinculants que preveu l'article 22.4.

4. En cas que la comunicació comercial es refereixi a l'agrupació de diferents crèdits o préstecs en un de sol, s'ha de facilitar informació de manera clara, concisa i destacada de qualsevol tipus de despeses relacionades amb l'agrupació. A més, es prohibeix fer referència a la reducció de la quota mensual a pagar sense esmentar de manera expressa l'augment del capital pendent i el termini de pagament del nou préstec o crèdit.

Article 20. *Informació prèvia al contracte.*

1. Les empreses que realitzin les activitats d'intermediació han de subministrar de manera gratuïta al consumidor, amb una antelació mínima de quinze dies naturals a la subscripció del contracte d'intermediació i, en tot cas, abans que assumeixi qualsevol obligació derivada del contracte, com a mínim la informació següent:

a) Pel que fa a la mateixa empresa:

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

2n Si s'escau, pàgina web de l'empresa i el seu caràcter de franquiciat.

3r Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil o aval i entitat asseguradora o de crèdit amb la qual s'hagi contractat.

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

b) Quant al servei d'intermediació ofert:

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

2n El preu total que ha de pagar el consumidor a l'empresa pel servei prestat, amb inclusió de totes les comissions, càrregues i despeses, així com tots els impostos pagats a través de l'empresa o, quan no se'n pugui indicar un preu exacte, la base de càlcul que permeti al consumidor comprovar-ne el preu.

3r La indicació que hi pot haver altres impostos o despeses que no es paguin a través de l'empresa o que no els facturi aquesta mateixa. No obstant, en cas que aquestes despeses siguin causades per entitats o persones designades per l'empresa, s'ha de fer constar quines són i la quantia.

4t Les modalitats de pagament i d'execució.

5è A més, en cas que es proposi l'agrupació de préstecs o crèdits en un de sol, s'ha d'informar sobre la taxa anual equivalent i les característiques essencials del préstec o crèdit proposat i la seva comparació amb els préstecs o crèdits que es proposen agrupar. En la comparació s'han de tenir en compte, així mateix, totes les despeses i comissions pel servei d'intermediació i totes les despeses i comissions del contracte de préstec o crèdit proposat.

c) Quant al contracte d'intermediació:

1r L'existència del dret de desistiment, la durada i les condicions i forma d'exercir-lo.

2n La informació quant a qualsevol dret, diferent del previst en el punt anterior, que puguin tenir les parts per resoldre el contracte anticipadament o unilateralment d'acord amb la legislació que sigui aplicable i les condicions del contracte, incloses les compensacions que pugui contenir el contracte en aquest cas.

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

4t Llengua o llengües en les quals es pot formalitzar el contracte, en aquest cas, a elecció del consumidor, quan aquesta no sigui la llengua en la qual se li ha ofert la informació prèvia a la contractació.

5è Legislació i tractament tributari aplicable al contracte.

2. La informació que preveu aquest article té caràcter vinculant i s'ha d'oferir per escrit o en qualsevol suport de naturalesa duradora que permeti la constància, conservació, reproducció i accés de la informació i de la data de recepció de la informació pel destinatari.

3. L'incompliment dels requisits relatius a la informació prèvia que derivin dels contractes, així com els relatius al subministrament d'aquesta informació prèvia, que estableix aquest article, pot donar lloc a la invalidesa dels contractes, d'acord amb el que preveu la legislació civil, sense perjudici de la integració dels contractes de conformitat amb el que preveuen els articles 61 i 65 del text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.

4. Les comunitats autònomes, en l'exercici de les seves competències en matèria de consum, poden determinar per reglament qualsevol altra informació, compatible amb la legislació comunitària sobre la matèria, que l'empresa hagi de comunicar al consumidor de forma prèvia al contracte.

Article 21. *Contracte.*

1. Els contractes d'intermediació subscrits per empreses amb consumidors s'han de fer constar per escrit o qualsevol altre suport durador que permeti tenir-ne constància, i s'han de formalitzar en tants exemplars com parts hi intervinguin, a cadascuna de les quals s'ha de lliurar el corresponent exemplar degudament signat. Han de recollir de manera explícita i clara, almenys, el contingut relatiu a la informació prèvia al contracte, a què es refereix l'article anterior.

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

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

1. Les empreses que treballin en exclusiva per a una o diverses entitats de crèdit o altres empreses no poden percebre cap retribució dels clients.

2. Les empreses independents només poden percebre una retribució quan s'hagi pactat l'import de la remuneració mitjançant un document en paper o un altre suport durador.

3. Es prohibeix a les empreses percebre dels consumidors el preu o els fons que constitueixin el contracte principal.

4. Les empreses independents estan obligades a seleccionar entre els productes que s'ofereixen en el mercat els que s'adaptin millor a les característiques que el consumidor els hagi manifestat, i a presentar-los, com a mínim, tres ofertes vinculants d'entitats de crèdit o altres empreses sobre les condicions jurídiques i econòmiques de les quals ha d'assessorar el consumidor.

5. Les empreses, en l'activitat d'intermediació, estan obligades, en tot cas, a prestar al consumidor la informació que sigui exigible per la normativa específica sobre el contracte o contractes de préstec o crèdit que ofereixin al consumidor.

Disposició addicional única. Referències normatives.

Les citacions d'aquesta Llei a l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris, s'entenen realitzades a qualsevol altra disposició posterior que la modifiqui o derogui i per la qual el Ministeri d'Economia i Hisenda reguli la transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

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

1. Les empreses que exerceixin les activitats incloses en aquesta Llei que a l'entrada en vigor de la Llei no compleixin els requisits que estableixen els articles 12 i 19, en relació amb les comunicacions comercials i publicitat, s'han d'adaptar als mateixos articles en el termini màxim de tres mesos a partir de la seva entrada en vigor.

2. Les exigències relatives a les obligacions de transparència en relació amb els contractes, informació prèvia al contracte, els requisits de forma i contingut dels contractes, així com les obligacions en matèria de taxació i serveis accessoris, règim de compensació per amortització anticipada, comissió d'obertura en els préstecs o crèdits hipotecaris sobre habitatges i oferta vinculant, que preveuen els articles 4, 5 14, 15, 16, 17, 20 i 21, són exigibles en les relacions precontractuals i en els contractes que se subscriuin a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

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

3. Una vegada constituïts els registres públics d'empreses a què es refereix l'article 3, les empreses han de procedir a la seva inscripció dins el termini dels tres mesos següents a la seva constitució.

Una vegada transcorreguts sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, les empreses el domicili social de les quals estigui situat en una comunitat autònoma que, en l'exercici de les seves competències, hagi optat per no crear el registre públic autonòmic en aquest termini, s'han d'inscriure provisionalment en el registre estatal regulat en l'esmentat article en el termini previst en el paràgraf precedent, sense perjudici que el Registre estatal transfereixi les dades al registre autonòmic competent quan es procedeixi a la seva constitució.

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

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

«c) Les persones físiques o jurídiques que actuïn en l'exercici de la seva professió com a auditors, comptables externs o assessors fiscals, així com les persones físiques o jurídiques diferents de les esmentades a l'apartat 1 anterior, dedicades professionalment a l'activitat de concessió de préstecs o crèdits o a la intermediació en la concessió de préstecs o crèdits.»

Disposició final segona. *Títol competencial.*

Aquesta Llei es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.1a, 6a, 8a, 11a i 13a de la Constitució espanyola.

Disposició final tercera. *Facultat de desplegament.*

1. Correspon a les comunitats autònomes, en el seu respectiu àmbit territorial, aprovar les normes de desplegament i execució d'aquesta Llei, llevat del que preveuen els articles 3, en relació amb el Registre estatal, i 7 respecte a la fixació de l'import de la suma assegurada mínima i l'import mínim de l'aval.

2. S'habilita el ministre de Sanitat i Consum per desplegar el que disposa l'article 3 d'aquesta Llei. En tot cas, en el termini de sis mesos, a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'ha de constituir el registre estatal a què es refereix l'esmentat article 3.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 31 de març de 2009.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO