

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

5391 *Lei 2/2009, do 31 de marzo, pola que se regula a contratación cos consumidores de préstamos ou créditos hipotecarios e de servizos de intermediación para a celebración de contratos de préstamo ou crédito.*

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

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

PREÁMBULO

I

O artigo 51 da Constitución española establece que os poderes públicos garantirán a defensa dos consumidores e usuarios, protexendo, mediante procedementos eficaces, a seguranza, a saúde e os lexítimos intereses económicos destes. Así mesmo, promoverán a súa información e educación, fomentarán as súas organizacións e oiranas nas cuestións que os poidan afectar.

En cumprimento deste mandato constitucional, o Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, incorpora, no ámbito das competencias estatais, o réxime xeral da protección dos consumidores e usuarios.

Porén, a protección dos consumidores e usuarios non se limita a un enfoque xeral senón que ten unha ampla presenza en todos os sectores da vida económica con normas de protección específicas. En concreto, no sector financeiro a protección aos consumidores e usuarios é de especial relevancia, dado que están en xogo non só os seus intereses económicos senón tamén a estabilidade do sistema.

Neste sentido cómpre sinalar que a normativa de protección dos consumidores e usuarios é bastante ampla neste ámbito. Así, os produtos e servizos ofrecidos polas entidades de crédito nas súas relacións cos consumidores e usuarios regúlanse especificamente polas normas de ordenación e disciplina supervisadas polo Banco de España. Por outra parte, existe un numeroso conxunto de normas que responde ao tipo de «regulación por produto», que busca unificar os requisitos que deben cumprir certos produtos financeiros, de forma que estes requisitos sexan similares sexa cal sexa a entidade que os presta, xa se trate dunha entidade de crédito ou de calquera outra empresa.

En particular, o réxime xurídico específico da protección dos consumidores en relación co crédito ao consumo está contido na Lei 7/1995, do 23 de marzo, de crédito ao consumo, que incorpora a Directiva 87/102/CEE do Consello, do 22 de decembro de 1986, relativa á aproximación das disposicións legais, regulamentarias e administrativas dos Estados membros en materia de crédito ao consumo, e que foi modificada pola Lei 39/2002, do 28 de outubro, de transposición ao ordenamento xurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección dos intereses dos consumidores e usuarios, e o artigo 134 da Lei 62/2003, do 30 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social. Esta lei complementábase coa Lei 28/1998, do 13 de xullo, de venda a prazos de bens móbiles, que establece o réxime dos contratos de venda a prazos de bens móbiles corporais non consumibles e identificables, dos contratos de préstamo destinados a facilitar a súa adquisición e das garantías que se constitúan para asegurar o cumprimento das obrigas nadas deles. Por outra parte, a Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores, transposición da Directiva

2002/65/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de setembro de 2002, contén o réxime xurídico específico da protección dos consumidores nos servizos financeiros que se comercializan a distancia.

Porén, este amplo conxunto de normas non cobre todas as necesidades de protección dos consumidores e usuarios nun sector tan dinámico como o financeiro, onde tanto a innovación dos produtos como a aparición de novos prestadores de servizos é constante. Esta característica do sector financeiro obriga os poderes públicos a prestar unha permanente atención para garantir os dereitos dos consumidores e usuarios. En concreto, dous fenómenos, que ata a data non contaban cunha previsión normativa específica, están a adquirir na actualidade un grande auge: os créditos e préstamos hipotecarios concedidos por empresas que non son entidades de crédito e os servizos de intermediación do crédito. Ambos son o obxecto fundamental desta lei, que os regula co obxectivo de salvaguardar os intereses económicos e os dereitos dos consumidores e usuarios.

II

O primeiro dos fenómenos é consecuencia do vertixinoso crecemento do crédito hipotecario, vinculado ao incremento da demanda no mercado inmobiliario. Cando estes créditos ou préstamos hipotecarios son concedidos polas entidades de crédito, suxeitas á supervisión do Banco de España, cóntase cunha regulación específica en materia de subrogación e modificación de préstamos hipotecarios e en materia de transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios, contida, respectivamente, na Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, e na Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

Porén, dado que no ordenamento español esta actividade non está reservada ás entidades de crédito, cando esta actividade a desenvolve outro tipo de empresas queda sometida unicamente á lexislación xeral de protección dos consumidores, sen outras exixencias particulares de transparencia nin un marco específico de garantías exixibles por aqueles que contratan préstamos ou créditos hipotecarios con esas empresas.

Por outra parte, recentemente proliferaron no noso país actividades de intermediación de préstamos que se mostran especialmente activas no referente á agrupación de débedas. Esta actividade, realizada por empresas que non entran dentro da categoría de entidade de crédito, aínda que de auge recente no noso país, está moi presente noutros países, onde unha parte importante dos préstamos que conceden as entidades son obxecto de intermediación.

Ambas as actividades, desenvolvidas cos necesarios niveis de transparencia e profesionalidade, poden ser útiles aos consumidores que decidan contratar estes servizos ao posibilitar unha busca máis eficiente dos créditos e préstamos dispoñibles no mercado, ao tempo que estas entidades permiten que os consumidores gañen poder de negociación fronte aos prestamistas, podendo así acceder a mellores condicións nos préstamos que contratan. Debido a que ata o de agora estas actividades están sometidas exclusivamente á lexislación mercantil e civil e ás normas xerais de protección dos consumidores e usuarios, esta lei vén establecer unha regulación específica que, sen afectar os potenciais beneficios que lles pode reportar aos consumidores, establece un marco transparente nas relacións destes coas empresas que lles ofrecen contratos de préstamo ou crédito hipotecario ou de servizos de intermediación para a celebración de calquera tipo de contrato de préstamo ou crédito.

III

Con esta finalidade, limitase o ámbito de aplicación da lei ás empresas distintas ás entidades de crédito e aos supostos de concesión de créditos ou préstamos hipotecarios e de prestación de servizos de intermediación financeira, no marco da lexislación xeral de protección dos consumidores, sen prexuízo da normativa específica de determinados produtos como o crédito ao consumo ou a venda a prazos de bens móbiles.

Exclúense as entidades de crédito, sometidas ás normas de ordenación e disciplina de crédito e supervisadas polo Banco de España e respéctase o réxime actualmente vixente

en materia de crédito ao consumo, venda a prazos de bens mobles e comercialización a distancia de servizos financeiros, que se demostraron eficaces no cumprimento dos seus fins, e que esta lei vén complementar establecendo un réxime de protección similar no seu ámbito de aplicación para os consumidores e usuarios.

Esta lei estrutúrase nunha exposición de motivos, tres capítulos que agrupan un total de 22 artigos, unha disposición transitoria e catro disposicións derradeiras.

IV

O artigo 1 delimita o ámbito de aplicación da lei desde un punto de vista obxectivo e subxectivo, nos termos sinalados anteriormente. Por razón da actividade, a lei é de aplicación á concesión de préstamos ou créditos hipotecarios e á intermediación ou asesoramento na concesión de préstamos ou créditos. Desde un punto de vista subxectivo limitase ás empresas que non sexan entidades de crédito.

Co fin de garantir un alto nivel de protección dos consumidores e usuarios, asegurando a transparencia e a leal competencia, o artigo 3 impón a obriga de inscrición das empresas nos rexistros públicos que para tal efecto creen as comunidades autónomas no exercicio das súas competencias e prevese, así mesmo, a creación dun rexistro estatal. Este rexistro nutrirase da información que lle faciliten as comunidades autónomas e das inscricións das empresas estranxeiras.

O círculo de colaboración, imprescindible para o funcionamento dos rexistros, entre as distintas administracións públicas e as empresas do sector, péchase co establecemento da obriga destas de lles facilitar a aquelas información veraz e comprobable.

A lei prevé obrigas de transparencia na información precontractual, de forma que as empresas deban ter á disposición dos consumidores, gratuitamente, as condicións xerais da contratación que utilicen. Esta información, ademais, debe estar dispoñible nas páxinas web.

Impóñense tamén obrigas de transparencia en relación cos prezos de forma que, aínda que existe liberdade de tarifas e comisións, coas limitacións legais de xeral aplicación, se declara que as empresas non poderán aplicar cantidades superiores ás que deriven das tarifas correspondentes e que as comisións deberán responder a servizos efectivamente prestados ou a gastos ocasionados. En relación co réxime de compensación por amortización anticipada, a lei establece con claridade que aos préstamos ou créditos hipotecarios concedidos a partir do 9 de decembro de 2007 lles serán unicamente exixibles as compensacións previstas na Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, isto é, a compensación por desistencia e, de ser o caso, a compensación por risco de tipo de xuro. Ademais, exíxese que as tarifas se recollan nun folleto, que as empresas deberán remitir aos rexistros antes da súa aplicación, e exíxese que as empresas dispoñan dun taboleiro de anuncios nos establecementos abertos ao público.

As empresas deberán contar cun seguro de responsabilidade civil ou aval bancario que cubra as responsabilidades en que puidesen incorrer fronte aos consumidores. As prestacións deseseguro, cuxa suma asegurada mínima se determinará regulamentariamente mediante real decreto do Consello de Ministros, estarán exclusivamente destinadas a atender os prexuízos causados aos seus clientes derivados da realización dos servizos propios da actividade de intermediación ou concesión de créditos ou préstamos hipotecarios.

Así mesmo, exíxeselles ás empresas que prestan estes servizos a carga da proba sobre o cumprimento das obrigas que lles impón esta lei e régúlase o acceso aos sistemas de resolución extraxudicial de conflitos e as accións de cesación fronte ás condutas contrarias á lei que lesionen os intereses xerais, colectivos ou difusos, dos consumidores.

En canto ao réxime sancionador, o incumprimento das obrigas impostas na lei constitúe infracción en materia de protección dos consumidores e usuarios, e será sancionado polas autoridades competentes conforme o previsto na lexislación autonómica. Para a

determinación da Administración pública competente aplicárase o disposto no Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro.

V

O capítulo II da lei aborda a regulación das obrigas a que se deben axustar as empresas que realizan a actividade de concesión de créditos ou préstamos hipotecarios nas comunicacións comerciais e a publicidade, que deberá mencionar a taxa anual equivalente mediante un exemplo representativo e iso sempre que indiquen o tipo de xuro ou calquera cifra relacionada co custo do préstamo ou crédito.

Ademais, exíxese que as empresas que concedan préstamos ou créditos hipotecarios entreguen aos consumidores un folleto informativo e gratuito cun contido mínimo.

Respecto da información previa ao contrato, establécense, con carácter novedoso, as informacións que a empresa lle debe facilitar ao consumidor, cunha antelación mínima de cinco días á sinatura do contrato, sobre a propia empresa, sobre o produto ou servizo ofrecido e sobre o contrato. Esta información previa inclúe elementos esenciais para a adopción dunha decisión informada e responsable, tales como a descrición das principais características dos contratos e o prezo total que debe pagar o consumidor.

Tamén se establecen algunhas regras respecto da taxación do ben e outros servizos accesorios, de forma que nos supostos en que a empresa concerte ou efectúe directamente a taxación do inmovible ou outro servizo que sexa por conta do consumidor, se indique a identidade dos profesionais seleccionados para o efecto, así como as tarifas de honorarios aplicables.

As empresas estarán obrigadas a efectuar unha oferta vinculante de préstamo ou crédito ao consumidor ou, de ser o caso, a lle notificar a súa denegación. A oferta formularase por escrito, asinada polo representante da empresa e, salvo que medien circunstancias extraordinarias ou non imputables á empresa, terá un prazo de validez non inferior a dez días hábiles desde a súa data de entrega.

Respecto ao contrato de préstamo ou crédito hipotecario, establécense que deberán cumprir as condicións previstas na Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios. En todo caso, os contratos incluírán os dereitos que correspondan ás partes para a modificación do custo total do crédito. Esténdense ás empresas as obrigas que xa cumpren as entidades de crédito respecto do contido das escrituras públicas nas cales se formalicen os préstamos hipotecarios.

Pola súa parte, as empresas teñen que satisfacer as exixencias sobre os índices ou tipos de referencia, que xa cumpren as entidades de crédito, e que se recollen, no caso de préstamos hipotecarios a tipo de xuro variable, na citada Orde do 5 de maio de 1994.

Respecto da actividade de intermediación, débese subliñar o feito de que esta lei non aborda no capítulo III o réxime xurídico dos contratos sobre os que se intermedia, polo que se, por exemplo, a intermediación recae sobre un préstamo ao consumo, o réxime xurídico de tal contrato de préstamo continúa rexéndose polo que establece a Lei 7/1995, do 23 de marzo, e isto tanto se o contrato de préstamo é outorgado por unha empresa ou por unha entidade de crédito. É dicir, o que regula o capítulo III desta lei é o réxime xurídico da transparencia dos propios contratos de intermediación celebrados por empresas.

Así, en materia de comunicacións comerciais e publicidade, ademais de sinalar que sempre que indiquen o tipo de xuro ou calquera cifra relacionada co custo do préstamo ou crédito, a publicidade deberá cumprir as exixencias establecidas pola normativa aplicable ao préstamo ou crédito sobre o que recae o asesoramento ou intermediación, establécense outras previsións, tales como que as empresas deberán indicar nas súas comunicacións comerciais e publicidade o alcance das súas funcións e representación, precisando, en particular, se traballa en exclusiva cunha entidade de crédito ou empresa ou vinculada con varias entidades de crédito ou outras empresas, ou como intermediarios independentes. Ademais, no caso de que a comunicación comercial se refira á agrupación de distintos créditos ou préstamos nun só, deberase facilitar, de forma clara, concisa e destacada, calquera tipo de gastos relacionados coa citada agrupación.

Respecto da información previa ao contrato, establécense as informacións que a empresa lle debe facilitar ao consumidor, cunha antelación mínima de quince días á sinatura do contrato, sobre a propia empresa, sobre o servizo ofrecido e sobre o contrato de intermediación. Esta información previa inclúe elementos esenciais para a adopción dunha decisión informada e responsable, tales como a descrición das principais características dos contratos e o prezo total que debe pagar o consumidor.

Esta lei recolle especificamente o dereito de desistencia nos contratos de intermediación. Así, establécese que se lle deberá outorgar ao consumidor un dereito de desistencia nos catorce días naturais seguintes á formalización do contrato, sen alegación de ningunha causa e sen penalización.

Regúlanse tamén obrigas adicionais na actividade de intermediación, de maneira que as empresas que traballen en exclusiva para unha entidade de crédito ou outra empresa non poderán percibir ningunha retribución dos clientes.

As empresas independentes só poderán percibir retribución cando se pactase o importe da remuneración mediante documento en papel ou outro soporte duradeiro e prohíbese ás empresas percibir dos clientes ou das empresas o prezo ou os fondos que constitúan o contrato principal.

Así mesmo, os intermediarios independentes estarán obrigados a seleccionar entre os produtos que se ofrecen no mercado os que mellor se adapten ás características que o consumidor lles manifestase, presentándolles, polo menos, tres ofertas vinculantes de entidades de crédito sobre cuxas condicións xurídicas e económicas asesorará o consumidor.

Finalmente, a lei regula pormenorizadamente o réxime transitorio de adaptación aos requisitos exixibles, os títulos competenciais que amparan a súa promulgación, as facultades de desenvolvemento e a súa entrada en vigor.

Por tanto, co obxectivo fundamental de mellorar a protección dos consumidores e usuarios, esta lei estende ás empresas que ofrecen contratos de préstamo ou crédito hipotecario, distintas das entidades de crédito, obrigas ata o de agora exixibles en exclusiva a estas últimas, en particular en materia de transparencia de comisións e tipos e información precontractual dos créditos e préstamos hipotecarios e, ademais, artículase un réxime xurídico específico a que quedan sometidas as empresas que realicen operacións de intermediación, con particular detalle para os supostos de reunificación de créditos ou préstamos.

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Ámbito de aplicación.*

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

a) A concesión de préstamos ou créditos hipotecarios baixo a forma de pagamento aprazado, apertura de crédito ou calquera outro medio equivalente de financiamento.

b) A intermediación para a celebración dun contrato de préstamo ou crédito con calquera finalidade a un consumidor, mediante a presentación, proposta ou realización de traballos preparatorios para a celebración dos mencionados contratos, incluída, de ser o caso, a posta a disposición de tales contratos aos consumidores para a súa subscripción.

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

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

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

3. O establecido nesta lei entenderase sen prexuízo do disposto noutras leis xerais ou na lexislación de protección dos dereitos dos consumidores e usuarios, en particular no Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, a Lei 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación, a Lei 34/1988, do 11 de novembro, xeral de publicidade, a Lei do 23 de xullo de 1908, de nulidade dos contratos de préstamos usurarios, a Lei 7/1995, do 23 de marzo, de crédito ao consumo e a Lei 22/2007, do 11 de xullo, sobre comercialización a distancia de servizos financeiros destinados aos consumidores. En caso de conflito, será de aplicación a norma que conteña un réxime máis preciso de control das actividades definidas no punto primeiro ou supoña unha maior protección dos consumidores e usuarios.

Artigo 2. *Carácter imperativo.*

Os dereitos recoñecidos por esta lei aos consumidores que contraten as actividades incluídas no seu ámbito de aplicación son irrenunciabes, e serán nulos a renuncia previa a tales dereitos e os actos realizados en fraude de lei, conforme o previsto no artigo 6 do Código civil.

Artigo 3. *Rexistros públicos de empresas.*

1. Con carácter previo ao inicio do exercicio da súa actividade, as empresas deberanse inscribir nos rexistros das comunidades autónomas correspondentes ao seu domicilio social.

2. As empresas que desenvolven as súas actividades en territorio español domiciliadas fóra de España deberanse inscribir no rexistro estatal que se cree no Instituto Nacional do Consumo.

No rexistro estatal, accesible por medios electrónicos, figurarán os datos identificativos da empresa, o ámbito territorial en que desenvolve a súa actividade, a actividade desenvolta e os demais extremos que regulamentariamente se establezan. Tamén figurarán os datos identificativos da entidade aseguradora ou bancaria coa cal se contratase o seguro de responsabilidade civil ou o aval bancario previsto no artigo 7 e cantos datos referidos a ese seguro ou aval se establezan no mencionado desenvolvemento regulamentario.

3. O rexistro estatal recollerá, así mesmo, os datos subministrados polas comunidades autónomas que, no exercicio das súas competencias, creen rexistros, e porá á disposición dos rexistros autonómicos a información sobre os datos que consten nel.

4. Estes rexistros serán públicos e de acceso gratuíto e incluírán a información actualizada que faciliten as empresas.

5. As empresas incluídas no ámbito de aplicación desta lei están obrigadas a lles facilitar información veraz e comprobable ás administracións públicas competentes e aos responsables dos rexistros.

Artigo 4. *Obrigas de transparencia en relación cos contratos.*

1. As empresas deberán ter á disposición dos consumidores as condicións xerais da contratación que utilicen. Os consumidores non terán que afrontar ningún gasto nin asumir ningún compromiso pola súa recepción. Esta información deberá estar dispoñible na páxina web das empresas, se estas dispoñen dela, e nos establecementos abertos ao público ou oficinas en que presten os seus servizos.

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

Artigo 5. *Obrigas de transparencia en relación cos prezos.*

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

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

2. Non obstante o establecido no punto anterior:

a) Nos préstamos ou créditos hipotecarios será de aplicación o disposto en materia de compensación por amortización anticipada pola lexislación específica reguladora do mercado hipotecario, salvo que se tratase de préstamos ou créditos hipotecarios concedidos con anterioridade ao 9 de decembro de 2007 e o contrato estipule o réxime da comisión por amortización anticipada contido na Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, caso en que será este o aplicable.

b) Nos préstamos ou créditos hipotecarios sobre vivendas, a comisión de apertura, que se devengará unha soa vez, englobará calquera gasto de estudo, de concesión ou tramitación do préstamo ou crédito hipotecario ou outros similares inherentes á actividade da empresa ocasionada pola concesión do préstamo ou crédito. No caso de préstamos ou créditos denominados en divisas, a comisión de apertura incluirá, así mesmo, calquera comisión por cambio de moeda correspondente ao desembolso inicial do préstamo ou crédito.

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

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

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

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

Artigo 6. *Taboleiro de anuncios.*

1. As empresas disporán, en todos e cada un dos establecementos abertos ao público, dun taboleiro de anuncios permanente, que se situará en lugar destacado de forma que atraia a atención do consumidor. O seu contido deberá resultar facilmente lexible e garantir, nos termos exixidos legal ou regulamentariamente, a accesibilidade das persoas con discapacidade; para tal efecto poderán habilitar a consulta da información que debe figurar no taboleiro de anuncios noutro lugar do establecemento, sempre que esa circunstancia se poña de manifesto no citado taboleiro.

No taboleiro recollerase toda aquela información que as empresas deban pór en coñecemento dos consumidores, tales como a existencia e dispoñibilidade do folleto de tarifas, a referencia á existencia de mecanismos de resolución extraxudicial de conflitos, a

normativa que regula a protección dos consumidores; de ser o caso, o dereito dos consumidores a solicitar ofertas vinculantes e demais extremos que regulamentariamente determinen as comunidades autónomas no exercicio das súas competencias.

As empresas que realicen actividades de intermediación ademais informarán no taboleiro de anuncios do dereito do consumidor a desistir do contrato de intermediación nos catorce días seguintes ao da súa formalización, sen alegación de causa e sen penalización.

2. As empresas que ofrezan a posibilidade de realizar as súas actividades a través da internet incluírán no enderezo propio da empresa, en posición suficientemente destacada, a súa denominación social e, de ser o caso, o nome comercial, o seu domicilio social así como unha mención á súa inscrición nos rexistros a que se refire o artigo 3 desta lei.

Tamén incluírán, en posición similar e de forma que atraia a atención do consumidor, as informacións de obrigatoria inserción no taboleiro de anuncios regulado neste artigo, así como o folleto de tarifas de forma que a súa consulta sexa accesible, sinxela e gratuíta, sen prexuízo do custo da conexión. Tanto as informacións coma o folleto deben ser accesibles para o público en xeral e non poderá quedar restrinxido o seu acceso aos clientes da empresa.

Artigo 7. *Seguro de responsabilidade civil ou aval bancario.*

Con carácter previo á súa inscrición nos rexistros previstos no artigo 3, as empresas deberán contratar un seguro de responsabilidade civil con entidade autorizada ou un aval bancario que cubra as responsabilidades en que puidesen incurrir fronte aos consumidores polos prexuízos derivados da realización dos servizos propios da actividade de intermediación ou concesión de préstamos ou créditos hipotecarios. A suma asegurada mínima e o importe mínimo do aval determinaranse regulamentariamente.

Artigo 8. *Proba.*

Corresponde ás empresas a proba do cumprimento das obrigas que lles impón esta lei.

Artigo 9. *Infraccións e sancións.*

1. O incumprimento polas empresas das disposicións desta lei será sancionado como infracción en materia de consumo e aplicarase o disposto no réxime sancionador xeral sobre protección dos consumidores e usuarios previsto no libro primeiro, título IV do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias e normativa autonómica que resulte de aplicación.

2. O incumprimento da obriga de inscrición no rexistro estatal previsto no artigo 3 será considerado infracción moi grave, e será competente para a imposición das sancións o Instituto Nacional do Consumo, aplicándose o disposto nos artigos 51 e 52 do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias e normativa complementaria.

Artigo 10. *Resolución extraxudicial de conflitos.*

As empresas poderán someter os seus conflitos cos consumidores á arbitrase de consumo, mediante a súa adhesión ao Sistema Arbitral do Consumo, conforme o previsto na regulación específica deste.

Artigo 11. *Accións de cesación.*

1. Poderase exercer a acción de cesación contra as condutas contrarias a esta lei que lesionen os intereses tanto colectivos coma difusos dos consumidores e usuarios.

2. A acción de cesación diríxese a obter unha sentenza que condene o demandado a cesar na conduta contraria a esta lei e a prohibir a súa reiteración futura. Así mesmo, a

acción poderase exercer para prohibir a realización dunha conduta cando esta finalizase ao tempo de exercer a acción, se existen indicios suficientes que fagan temer a súa reiteración de modo inmediato.

3. Estarán lexitimados para exercer a acción de cesación:

a) O Instituto Nacional do Consumo e os órganos ou entidades correspondentes das comunidades autónomas e das corporacións locais competentes en materia de defensa dos consumidores e usuarios.

b) As asociacións de consumidores e usuarios que reúnan os requisitos establecidos no Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro ou, de ser o caso, na lexislación autonómica en materia de defensa dos consumidores e usuarios.

c) O Ministerio Fiscal.

4. Todas as entidades citadas no número anterior poderán comparecer nos procesos promovidos por outra calquera delas, se o coidan oportuno para a defensa dos intereses que representan.

CAPÍTULO II

Actividade de contratación de préstamos ou créditos hipotecarios

Artigo 12. *Comunicacións comerciais e publicidade.*

1. Na publicidade e comunicacións comerciais das empresas e nos anuncios e ofertas exhibidos nos seus establecementos abertos ao público en que se ofrezan préstamos ou créditos hipotecarios, sempre que se faga referencia ao importe do crédito ou préstamo ou se indique o tipo de xuro ou calquera cifra relacionada co custo do crédito ou préstamo, as empresas deberán mencionar tamén a taxa anual equivalente, mediante un exemplo representativo, así como aqueloutros extremos que, sendo compatibles coa lexislación sobre prácticas comerciais desleais cos consumidores, regulamentariamente determinen as comunidades autónomas.

2. No caso de que a comunicación comercial se refira á agrupación de distintos créditos ou préstamos nun só, deberase facilitar información de forma clara, concisa e destacada de calquera tipo de gastos relacionados coa citada agrupación. Ademais, prohibese facer referencia á redución da cota mensual que se debe pagar, sen mencionar de forma expresa o aumento do capital pendente e o prazo de pagamento do novo préstamo ou crédito.

Artigo 13. *Folleto informativo sobre préstamos ou créditos hipotecarios.*

1. As empresas deberán informar obrigatoriamente os consumidores que soliciten préstamos ou créditos hipotecarios mediante a entrega gratuíta dun folleto en que conste a información prevista no artigo 14.1.a) e co contido mínimo do anexo I da Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

O consumidor poderá conservar no seu poder o folleto, mesmo cando opte por non concertar o préstamo ou crédito coa empresa.

2. O folleto informativo indicará con claridade os gastos preparatorios da operación, tales como asesoramento, taxación, comprobación da situación rexistral do inmovible, ou outros que sexan por conta do consumidor mesmo cando o préstamo ou crédito non se chegue a outorgar, así como os demais extremos que, sendo compatibles coa lexislación comunitaria sobre a materia, determinen as comunidades autónomas regulamentariamente. A información sobre estes gastos é vinculante cando a empresa concerte ou efectúe directamente a prestación do servizo.

3. A información sobre o resto dos gastos, tipos de xuro, tarifas ou comisións respectará o disposto no artigo 5, indicando expresamente o carácter orientativo daqueles que estean suxeitos ao resultado da negociación e ás condicións concretas da operación que se contrate.

O anterior enténdese sen prexuízo do disposto en materia de publicidade e prácticas desleais.

Artigo 14. *Información previa ao contrato.*

1. A empresa deberalle subministrar de forma gratuíta ao consumidor, cunha antelación mínima de cinco días naturais á celebración do contrato e, en todo caso, antes de que asuma calquera obriga derivada da oferta ou do contrato de préstamo ou crédito hipotecario, polo menos a seguinte información:

a) En canto á propia empresa:

1.º Identidade, número ou código de identificación fiscal, razón social, domicilio social e actividade principal da empresa.

2.º De ser o caso, páxina web da empresa e o seu carácter de franquía.

3.º Póliza de seguro de responsabilidade civil ou aval e entidade aseguradora ou de crédito con que se contratase.

4.º O rexistro, autonómico ou estatal, en que a empresa estea inscrita e o seu número de rexistro.

b) En canto ao préstamo ou crédito hipotecario ofrecido:

1.º Unha descrición das principais características do contrato de préstamo ou crédito.

2.º O prezo total que debe pagar o consumidor á empresa con inclusión de todas as comisións, cargas e gastos, así como todos os impostos pagados a través da empresa ou, cando non se poida indicar un prezo exacto, a base de cálculo que lle permita ao consumidor comprobar o prezo, así como a taxa anual equivalente expresada mediante un exemplo representativo.

3.º Unha advertencia que indique que o préstamo ou crédito ofrecido está relacionado con instrumentos ou operacións que implican riscos especiais, tales como que o prezo do contrato se incremente de maneira significativa, xa deriven das súas características específicas ou das operacións que se vaian executar ou cuxo prezo depende de flutuacións en mercados financeiros alleos ao control da empresa e cuxos resultados históricos non son indicadores de resultados futuros. En todo caso, o consumidor, a través de tal advertencia, deberá obter un coñecemento adecuado dos riscos asociados ao financiamento destas operacións, con especial referencia ao risco de tipo de xuro asumido.

4.º A indicación de que poidan existir outros impostos ou gastos que non se paguen a través da empresa ou que non os facture ela mesma. Non obstante, no caso de que estes gastos os causasen entidades ou persoas designadas pola empresa, deberase facer constar cales son e a súa contía.

5.º As modalidades de pagamento e de execución.

c) En canto ao contrato de préstamo ou crédito hipotecario:

1.º Os supostos en que existe o dereito a obter unha oferta vinculante conforme o previsto no artigo 16, a súa duración e as condicións e modo para o exercer.

2.º Información sobre calquera dereito que poidan ter as partes para resolver o contrato anticipadamente ou unilateralmente consonte a lexislación que resulte aplicable e as condicións do contrato, incluídas as compensacións que poida conter o contrato nese caso.

3.º En canto aos medios de reclamación, a qué sistemas de resolución extraxudicial de conflitos pode o consumidor ter acceso e como pode acceder a eles.

4.º Lingua ou linguas en que se poderá formalizar o contrato, neste caso á elección do consumidor, cando esta non sexa a lingua en que se lle ofreceu a información previa á contratación.

5.º Lexislación e tratamento tributario aplicable ao contrato.

2. A información prevista neste artigo prestarase por escrito ou en calquera soporte de natureza duradeira que permita a constancia da data da súa recepción polo destinatario e a súa conservación, reprodución e acceso a tal información.

3. O incumprimento dos requisitos relativos á información previa que deriven dos contratos, así como os relativos á subministración da dita información previa, que se establecen neste artigo, poderá dar lugar á invalidez dos contratos, de acordo co previsto na lexislación civil, sen prexuízo da integración dos contratos conforme o previsto nos artigos 61 e 65 do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias.

4. As comunidades autónomas, no exercicio das súas competencias en materia de consumo, poderán determinar regulamentariamente calquera outra información, compatible coa lexislación comunitaria sobre a materia, que a empresa deba comunicar ao consumidor de forma previa ao contrato.

Artigo 15. *Taxación do ben e outros servizos accesorios.*

1. Cando a empresa concerte ou efectúe directamente a prestación dos servizos preparatorios da operación, cuxo gasto sexa por conta do consumidor, deberalle indicar a este a identidade dos profesionais ou entidades seleccionados para o efecto, así como das tarifas dos honorarios aplicables, debéndolle entregar ao consumidor o servizo contratado pola empresa ou prestado por ela, se o crédito ou préstamo hipotecario non se chega a formalizar, ou unha copia no caso contrario.

En particular, as empresas deberanlle entregar ao consumidor copia do informe de taxación se a operación chega a formalizarse, ou o orixinal de tal informe, en caso contrario.

2. Os servizos previstos no número anterior deberanse prestar conforme o previsto no artigo 14.2.

Artigo 16. *Oferta vinculante.*

1. Efectuadas a taxación do inmovible e, de ser o caso, as oportunas comprobacións sobre a situación rexistral do predio e a capacidade financeira do prestatario, as empresas estarán obrigadas a lle efectuar unha oferta vinculante de préstamo ou crédito ao consumidor ou, de ser o caso, a lle notificar a denegación do préstamo ou crédito.

2. A oferta formularase por escrito e especificará, na súa mesma orde, as condicións financeiras correspondentes ás cláusulas financeiras sinaladas no anexo II da Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios, para a escritura de préstamo. A oferta deberá ser asinada por un representante da empresa e, salvo que medien circunstancias extraordinarias ou non imputables á empresa, terá un prazo de validez non inferior a dez días hábiles desde a súa data de entrega.

3. No documento que conteña a oferta vinculante farase constar de forma destacada o dereito do consumidor, en caso de que acepte a oferta, a examinar o proxecto de documento contractual, cunha antelación de tres días, no despacho do notario autorizante.

Artigo 17. *Contrato.*

1. Os contratos de préstamo ou crédito hipotecario concedidos polas empresas deberán cumprir as condicións previstas na Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

2. Adicionalmente, os contratos incluírán, de ser o caso, os dereitos que contractualmente correspondan ás partes para a modificación do custo total do préstamo ou crédito. En todo caso, nos préstamos ou créditos hipotecarios concedidos polas empresas a tipo de xuro variable, estas unicamente poderán utilizar como índices ou tipos de referencia aqueles que cumpran as seguintes condicións:

a) Que non dependan exclusivamente da propia empresa, nin sexan susceptibles de influencia por ela en virtude de acordos ou prácticas conscientemente paralelas con outras empresas ou entidades.

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

3. A notificación individualizada ao consumidor das variacións experimentadas no tipo de xuro aplicable non será precisa, no caso de préstamos ou créditos hipotecarios a tipo de xuro variable, cando se dean simultaneamente as seguintes circunstancias:

a) Que se pactase a utilización dun índice ou tipo de referencia oficial dos previstos na disposición adicional segunda da Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

b) Que o tipo de xuro aplicable ao préstamo ou crédito estea definido na forma prevista nas letras a) ou b) do número 1 da cláusula 3.^a bis do anexo II da Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

4. No caso de amortización anticipada de préstamos ou créditos hipotecarios aplicarase o disposto pola lexislación especial en materia de mercado hipotecario.

5. As escrituras públicas en que se formalicen os préstamos ou créditos hipotecarios concedidos polas empresas conterán, debidamente separadas das restantes, as cláusulas financeiras que axustarán a súa orde e contido ao establecido no anexo II da citada Orde do 5 de maio de 1994. As demais cláusulas de tales documentos contractuais non poderán desvirtuar o contido daquelas en prexuízo do consumidor.

Artigo 18. *Deberes notariais e rexistrals.*

1. Na súa condición de funcionarios públicos e derivado do seu deber xenérico de control de legalidade dos actos e negocios que autorizan, os notarios denegarán a autorización do préstamo ou crédito con garantía hipotecaria cando este non cumpra a legalidade vixente e, moi especialmente, os requisitos previstos nesta lei.

Do mesmo modo, os rexistradores denegarán a inscrición das escrituras públicas de préstamo ou crédito con garantía hipotecaria cando non cumpran a legalidade vixente e, moi especialmente, os requisitos previstos nesta lei.

2. En particular, os notarios informarán o consumidor do valor e alcance das obrigas que asume e, en calquera caso, deberán:

a) Comprobar se existen discrepancias entre a información previa ao contrato, as condicións financeiras da oferta vinculante do préstamo ou do crédito e as cláusulas xurídicas e financeiras do documento contractual, advertindo o consumidor das diferenzas que, de ser o caso, constatase, e do seu dereito a desistir da operación.

b) No caso de préstamo ou crédito a tipo de xuro variable, advertir expresamente o consumidor cando se dea algunha das seguintes circunstancias:

1.º Que o índice ou tipo de xuro de referencia pactado non sexa un dos oficiais a que se refire a disposición adicional segunda da Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

2.º Que o tipo de xuro aplicable durante o período inicial sexa inferior ao que resultaría teoricamente de aplicar no citado período inicial o tipo de xuro variable pactado para períodos posteriores.

3.º Que se establecesen límites á variación do tipo de xuro. En particular, cando as limitacións non sexan semellantes á alza e á baixa, o notario consignará expresamente na escritura esa circunstancia, advertindo disto a ambas as partes, salvo que resultase de aplicación o disposto no artigo 84 do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, caso en que procederá conforme o indicado en tal precepto.

c) No caso de préstamos ou créditos a tipo de xuro fixo, comprobar que o custo efectivo da operación que se fai constar para efectos informativos no documento se corresponde efectivamente coas condicións financeiras do préstamo ou crédito.

d) No caso de que estea prevista algunha cantidade para lle satisfacer ao prestamista con ocasión do reembolso anticipado do préstamo ou crédito, ou que esas facultades do consumidor se limiten doutro modo ou non se mencionen expresamente, consignar expresamente na escritura tal circunstancia, e advertir diso o consumidor.

e) No caso de que o préstamo ou crédito estea denominado en divisas, advertir o consumidor sobre o risco de flutuación do tipo de cambio.

f) Comprobar que ningunha das cláusulas non financeiras do contrato implican, para o consumidor, comisións ou gastos que se debesen ter incluído nas cláusulas financeiras.

3. A decisión do funcionario pola cal denegue a autorización do préstamo ou crédito con garantía hipotecaria, ou a inscrición dalgunha das súas cláusulas, deberase efectuar mediante escrito motivado en feitos e fundamentos de dereito. Poderase recorrer esa decisión ante a Dirección Xeral dos Rexistros e do Notariado conforme a lexislación específica.

CAPÍTULO III

Actividade de intermediación

Artigo 19. *Comunicacións comerciais e publicidade.*

1. Na publicidade e comunicacións comerciais e nos anuncios e ofertas exhibidos nos establecementos abertos ao público das empresas en que se ofrezca a intermediación para a celebración dun contrato de préstamo ou crédito, con calquera finalidade, sempre que indiquen o tipo de xuro ou calquera cifra relacionada co custo do crédito ou préstamo, deberanse cumprir as exixencias establecidas pola normativa que resulte aplicable ao préstamo ou crédito de que se trate sobre o que se ofrece a intermediación, así como aqueloutros extremos que, sendo compatibles coa lexislación sobre prácticas comerciais desleais cos consumidores, regulamentariamente determinen as comunidades autónomas.

2. No desenvolvemento destas actividades, as comunicacións comerciais das empresas deberán indicar de forma expresa e inequívoca que a actividade que se promociona é de intermediación na concesión de préstamos ou créditos.

3. As empresas deberán indicar, nas súas comunicacións comerciais e publicidade, o alcance das súas funcións e representación, precisando, en particular, se traballan en exclusiva cunha entidade de crédito ou empresa ou vinculadas con varias entidades de crédito ou outras empresas, ou como intermediarios independentes.

Son intermediarios de préstamos ou créditos independentes as empresas que, sen manteren vínculos contractuais que supoñan afección con entidades de crédito ou empresas que comercialicen créditos ou préstamos, ofrezan asesoramento independente, profesional e imparcial a quen demande a súa intervención para a obtención dun crédito ou préstamo. Presúmese, en todo caso, que existiu asesoramento independente, profesional e imparcial cando se presenten as tres ofertas vinculantes previstas no artigo 22.4.

4. No caso de que a comunicación comercial se refira á agrupación de distintos créditos ou préstamos nun só, deberase facilitar información de forma clara, concisa e destacada de calquera tipo de gastos relacionados coa citada agrupación. Ademais, prohibese facer referencia á redución da cota mensual que se deba pagar, sen mencionar de forma expresa o aumento do capital pendente e o prazo de pagamento do novo préstamo ou crédito.

Artigo 20. *Información previa ao contrato.*

1. As empresas que realicen as actividades de intermediación deberán subministrar de forma gratuíta ao consumidor, cunha antelación mínima de quince días naturais á celebración do contrato de intermediación e, en todo caso, antes de que asuma calquera obriga derivada do contrato, polo menos a seguinte información:

a) En canto á propia empresa:

1.º Identidade, número ou código de identificación fiscal, razón social, domicilio social e actividade principal da empresa.

2.º De ser o caso, páxina web da empresa e o seu carácter de franquía.

3.º Póliza de seguro de responsabilidade civil ou aval e entidade aseguradora ou de crédito con que se contratase.

4.º O rexistro, autonómico ou estatal, en que a empresa estea inscrita e o seu número de rexistro.

b) En canto ao servizo de intermediación ofrecido:

1.º Unha descrición das principais características dos contratos de intermediación.

2.º O prezo total que lle debe pagar o consumidor á empresa polo servizo prestado, con inclusión de todas as comisións, cargas e gastos, así como todos os impostos pagados a través da empresa ou, cando non se poida indicar un prezo exacto, a base de cálculo que permita ao consumidor comprobar o prezo.

3.º A indicación de que poidan existir outros impostos ou gastos que non se paguen a través da empresa ou que non os facture ela mesma. Porén, no caso de que estes gastos os causasen entidades ou persoas designadas pola empresa, deberase facer constar cales son e a súa contía.

4.º As modalidades de pagamento e de execución.

5.º Ademais, no caso de que se propoña a agrupación de préstamos ou créditos nun só, deberase informar sobre a taxa anual equivalente e as características esenciais do préstamo ou crédito proposto e a súa comparación cos préstamos ou créditos que se propoñen agrupar. Na comparación teranse en conta, así mesmo, todos os gastos e comisións polo servizo de intermediación e todos os gastos e comisións do contrato de préstamo ou crédito proposto.

c) En canto ao contrato de intermediación:

1.º A existencia do dereito de desistencia, a súa duración e as condicións e modo para o exercer.

2.º A información sobre calquera dereito, distinto do recollido no punto anterior, que poidan ter as partes para resolver o contrato anticipadamente ou unilateralmente consonte a lexislación que resulte aplicable e as condicións do contrato, incluídas as compensacións que poida conter o contrato nese caso.

3.º En canto aos medios de reclamación, a qué sistemas de resolución extraxudicial de conflitos pode o consumidor ter acceso e como pode acceder a eles.

4.º Lingua ou linguas en que se poderá formalizar o contrato, neste caso, á elección do consumidor, cando esta non sexa a lingua en que se lle ofreceu a información previa á contratación.

5.º Lexislación e tratamento tributario aplicable ao contrato.

2. A información prevista neste artigo terá carácter vinculante e prestarase por escrito ou en calquera soporte de natureza duradeira que permita a constancia, conservación, reprodución e acceso da información e da data de recepción desta polo destinatario.

3. O incumprimento dos requisitos relativos á información previa que deriven dos contratos, así como os relativos á subministración desa información previa, que se establecen neste artigo, poderá dar lugar á invalidez dos contratos, de acordo co previsto na lexislación civil, sen prexuízo da integración dos contratos conforme o previsto nos artigos 61 e 65 do texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias.

4. As comunidades autónomas, no exercicio das súas competencias en materia de consumo, poderán determinar regulamentariamente calquera outra información, compatible coa lexislación comunitaria sobre a materia, que a empresa deba comunicar ao consumidor de forma previa ao contrato.

Artigo 21. *Contrato.*

1. Os contratos de intermediación celebrados por empresas con consumidores faranse constar por escrito ou calquera outro soporte duradeiro que permita a súa constancia e formalizárense en tantos exemplares como partes interveñan, debéndose entregar a cada unha delas o seu correspondente exemplar debidamente asinado. Deberán recoller de forma explícita e clara, polo menos, o contido relativo á información previa ao contrato, a que se refire o artigo anterior.

2. O consumidor poderá desistir nos catorce días naturais seguintes á formalización do contrato de intermediación sen alegación de ningunha causa e sen penalización.

Artigo 22. *Obrigas adicionais na actividade de intermediación.*

1. As empresas que traballen en exclusiva para unha ou varias entidades de crédito ou outras empresas non poderán percibir ningunha retribución dos clientes.

2. As empresas independentes só poderán percibir retribución cando se pactase o importe da remuneración mediante documento en papel ou noutro soporte duradeiro.

3. Prohíbeselles ás empresas percibir dos consumidores o prezo ou os fondos que constitúan o contrato principal.

4. As empresas independentes estarán obrigadas a seleccionar entre os produtos que se ofrecen no mercado os que mellor se adapten ás características que o consumidor lles manifestase, presentándolle, polo menos, tres ofertas vinculantes de entidades de crédito ou outras empresas sobre cuxas condicións xurídicas e económicas asesorará o consumidor.

5. As empresas, na actividade de intermediación, están obrigadas, en todo caso, a lle prestar ao consumidor a información que resulte exixible pola normativa específica sobre o contrato ou contratos de préstamo ou crédito que ofrezan ao consumidor.

Disposición adicional única. *Referencias normativas.*

As citas desta lei á Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios, entenderanse realizadas a calquera outra disposición posterior que a modifique ou derroque e pola que o Ministerio de Economía e Facenda regule a transparencia das condicións financeiras dos préstamos hipotecarios.

Disposición transitoria única. *Réxime transitorio de adaptación aos requisitos exixidos.*

1. As empresas que desenvolvan as actividades incluídas nesta lei que no momento da súa entrada en vigor non cumpran cos requisitos establecidos nos artigos 12 e 19, en relación coas comunicacións comerciais e publicidade, deberanse adaptar a estes no prazo máximo de tres meses a partir da súa entrada en vigor.

2. As exixencias relativas ás obrigas de transparencia en relación cos contratos, información previa ao contrato, os requisitos de forma e contido dos contratos, así como as obrigas en materia de taxación e servizos accesorios, réxime de compensación por amortización anticipada, comisión de apertura nos préstamos ou créditos hipotecarios sobre vivendas e oferta vinculante, previstas nos artigos 4, 5, 14, 15, 16, 17, 20 e 21, resultarán exixibles nas relacións precontractuais e nos contratos que se celebren a partir da entrada en vigor desta lei.

As exixencias relativas ás obrigas de transparencia en relación cos prezos e o taboleiro de anuncios, previstas nos artigos 5 e 6, resultarán exixibles transcorridos tres meses a partir da entrada en vigor desta lei.

3. Unha vez constituídos os rexistros públicos de empresas a que se refire o artigo 3, as empresas deberán proceder á súa inscrición no prazo dos tres meses seguintes á súa constitución.

Unha vez transcorridos seis meses desde a entrada en vigor desta lei, as empresas cuxo domicilio social estea situado nunha comunidade autónoma que, no exercicio das súas competencias, optase por non crear o rexistro público autonómico nese prazo, deberanse inscribir provisionalmente no rexistro estatal regulado en tal artigo no prazo previsto no parágrafo precedente, sen prexuízo de que o rexistro estatal transfira os datos ao rexistro autonómico competente cando se proceda á súa constitución.

Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 19/1993, do 28 de decembro, sobre determinadas medidas de prevención do branqueo de capitais.*

A letra c) do número 2 do artigo 2 da Lei 19/1993, do 28 de decembro, sobre determinadas medidas de prevención do branqueo de capitais, queda redactado nos seguintes termos:

«c) As persoas físicas ou xurídicas que actúen no exercicio da súa profesión como auditores, contables externos ou asesores fiscais, así como as persoas físicas ou xurídicas, distintas das mencionadas no número 1 anterior, dedicadas profesionalmente á actividade de concesión de préstamos ou créditos ou á intermediación na concesión de préstamos ou créditos.»

Disposición derradeira segunda. *Título competencial.*

Esta lei dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.1.^a, 6.^a, 8.^a, 11.^a e 13.^a da Constitución española.

Disposición derradeira terceira. *Facultade de desenvolvemento.*

1. Correspóndelles ás comunidades autónomas, no seu respectivo ámbito territorial, aprobar as normas de desenvolvemento e execución desta lei, salvo o previsto nos artigos 3, en relación co rexistro estatal, e 7 respecto da fixación do importe da suma asegurada mínima e o importe mínimo do aval.

2. Habilítase o ministro de Sanidade e Consumo para desenvolver o disposto no artigo 3 desta lei. En todo caso, no prazo de seis meses a partir da entrada en vigor desta lei, constituirase o rexistro estatal a que se refire o citado artigo 3.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

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

Madrid, 31 de marzo de 2009.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO