

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### MINISTERI D'ECONOMIA I HISENDA

**17015** *Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris.*

#### Títol I. Disposicions generals

- Article 1. Objecte.
- Article 2. Àmbit d'aplicació.
- Article 3. Comissions.
- Article 4. Tipus d'interès.
- Article 5. Publicitat.
- Article 6. Informació precontractual.
- Article 7. Informació contractual.
- Article 8. Comunicacions al client.
- Article 9. Explicacions adequades.
- Article 10. Assessorament.
- Article 11. Requisits de forma i informació ressaltada.
- Article 12. Serveis bancaris vinculats.
- Article 13. Deure de diligència en execució d'ordres i correcció d'errors.
- Article 14. Règim sancionador.

#### Títol II. Dipòsits.

- Article 15. Dipòsits a la vista.
- Article 16. Dipòsits a termini amb garantia del principal.
- Article 17. Publicitat i documentació contractual.

#### Títol III. Crèdits, préstecs i serveis de pagament.

##### Capítol I. Préstec responsable.

- Article 18. Avaluació de la solvència.

##### Capítol II. Normes relatives als crèdits i préstecs hipotecaris

###### Secció 1a. Disposicions generals.

- Article 19. Àmbit d'aplicació.

###### Secció 2a. Informació precontractual.

- Article 20. Guia d'Accés al Préstec Hipotecari.
- Article 21. Fitxa d'informació precontractual.
- Article 22. Fitxa d'informació personalitzada.
- Article 23. Oferta vinculant.
- Article 24. Informació addicional sobre instruments de cobertura del risc de tipus d'interès.

- Article 25. Informació addicional sobre clàusules terra i sostre.

###### Secció 3a. Tipus d'interès.

- Article 26. Tipus d'interès variable.
- Article 27. Tipus d'interessos oficials.

Article 28. Índexs i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès.

Secció 4a. Document contractual i acte d'atorgament.

Article 29. Documentació contractual.

Article 30. Acte d'atorgament.

Secció 5a. Taxa anual equivalent.

Article 31. Càlcul de la taxa anual equivalent.

Secció 6a. Hipoteca inversa.

Article 32. Règim de transparència.

Capítol III. Normes relatives als crèdits al consum.

Article 33. Normativa de transparència dels crèdits al consum.

Capítol IV. Normes relatives als serveis de pagament.

Article 34. Normativa de transparència dels serveis de pagament.

Disposició transitòria única. Règim transitori d'altres índexs o tipus de referència.

Disposició derogatòria única. Derogació normativa.

Disposició final primera. Referències a la normativa de transparència a la 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 formalització de contractes de préstec o crèdit.

Disposició final segona. Modificació de l'Ordre EHA/1608/2010, de 14 de juny, sobre transparència de les condicions i requisits d'informació aplicables als serveis de pagament.

Disposició final tercera. Facultats de desplegament.

Disposició final quarta. Títol competencial.

Disposició final cinquena. Entrada en vigor.

Annex I. Fitxa d'Informació Precontractual (FIPRE).

Annex II. Fitxa d'Informació Personalitzada (FIPER).

Annex III. Fitxa d'Informació Precontractual (FIPRE) per a hipoteques inverses.

Annex IV. Fitxa d'Informació Personalitzada (FIPER) per a hipoteques Inverses.

Annex V. Càlcul de la taxa anual equivalent.

I

La transparència en el funcionament dels mercats ha suposat històricament un dels objectius més perseguits per l'ordenament jurídic de qualsevol sector econòmic. La correcta assignació dels recursos no es pot produir de manera autèntica, ni és factible garantir plenament la competència, si no existeix un marc adequat de protecció per als clients que, limitant els efectes de l'asimetria d'informació, els permeti adoptar les seves decisions econòmiques de la forma més convenient.

Dins del sector financer, i deixant de banda la protecció derivada de l'existència de fons de garantia de dipòsits i inversors, la defensa de la clientela ha pivotat tradicionalment sobre dos eixos. D'una banda, la normativa prudencial i de solvència de les entitats de crèdit, encara que orientada en primer terme a l'estabilitat dels mercats, té un efecte directe i molt valuós sobre la protecció dels clients. En aquest sentit, les entitats estan sotmeses a un estatut professional dels més exigents que es preveuen en tot l'ordenament jurídic, fet que afavoreix rotundament la seva solidesa i fiabilitat dins del tràfic financer.

D'altra banda, la legislació financera també disposa d'un sistema especial de protecció directa del client. Al marge de la protecció dels usuaris de serveis d'inversió i d'assegurança, que posseeixen regulacions molt completes i sistemàtiques, i més enllà de la defensa general dels consumidors, la protecció del client de serveis bancaris intenta pal·liar els efectes que produeix el desavantatge informatiu, de manera que fomenta la transparència en les relacions entitat-client al llarg de tot el lapse de la negociació bancària.

Aquesta normativa de transparència s'ha desplegat a Espanya mitjançant el desplegament de l'article 48.2 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit. Aquest precepte, amb la finalitat expressa de protegir els legítims interessos de la clientela de les entitats de crèdit, i sense perjudici de la llibertat de contractació, va dotar la ministra d'Economia i Hisenda de la facultat de dictar les normes necessàries per tutelar les relacions esmentades entre les entitats de crèdit i la seva clientela i conduir-les a la màxima transparència.

El primer desplegament reglamentari que va donar contingut a la regulació esmentada va tenir lloc ja fa més de dues dècades. L'Ordre de 12 de desembre de 1989, sobre tipus d'interès i comissions, normes d'actuació, informació a clients i publicitat de les entitats de crèdit és, des d'aleshores, el marc general de la regulació de les qüestions essencials sobre el tràfic financer detallista com són, per exemple, les comissions, els tipus d'interès o les comunicacions amb el client. Poc després, es va fer ús de la mateixa potestat reglamentària per abordar la regulació del préstec hipotecari, servei bancari detallista per excel·lència. En aquest sentit, amb l'objectiu de facilitar al client la perfecta comprensió i implicacions financeres del contracte de préstec hipotecari, a mitjan anys noranta va entrar en vigor l'Ordre de 5 de maig de 1994 sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

Des d'aleshores la legislació financera de transparència ha seguit avançant en determinades àrees sectorials. És el cas de la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum, dedicada a aquest servei bancari específic; la 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 formalització de contractes de préstec o crèdit, que estén el règim de transparència a altres intermediaris financers diferents de les entitats de crèdit; i en el rang reglamentari, l'Ordre EHA/1608/2010, de 14 de juny, sobre transparència de les condicions i requisits d'informació aplicables als serveis de pagament, i l'Ordre EHA/1718/2010, d'11 de juny, de regulació i control de la publicitat dels serveis i productes bancaris.

En aquest punt s'observa clarament com la normativa comuna o general de transparència espanyola (ordres ministerials de 1989 i 1995 i Circular 8/1990 del Banc d'Espanya que les desplega) ha quedat injustificablement obsoleta. D'una banda, a causa dels referits avenços de la regulació sectorial empresos en àrees com el crèdit al consum, els serveis de pagament o la publicitat. I, de l'altra, a causa de l'enorme transformació que la comercialització de serveis bancaris ha experimentat des dels primers anys noranta fins avui. Transformació estretament vinculada a circumstàncies com l'enorme expansió del crèdit, especialment hipotecari, a l'augment i completa generalització de l'accés detallista als serveis bancaris, l'aparició de nous instruments financers de complexitat creixent, la difusió de l'ús de les noves tecnologies en les relacions amb els clients i, sense cap dubte, a causa també de la profunda crisi del sector financer durant els anys més recents.

## II

Dins dels antecedents anteriors, la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, va intentar portar a terme un avenç substancial en matèria de transparència bancària. Les seves aportacions i novetats s'articulen en un doble sentit. D'una banda, s'ha introduït en el nostre ordenament un nou enfocament d'intervenció regulatòria que, malgrat la seva rellevància en el debat internacional, encara resultava aliè al nostre dret. Es tracta del foment de la responsabilitat en el préstec. Per a això, la Llei esmentada ha establert no

només l'obligatorietat de portar a terme una adequada avaluació de la solvència dels clients (pràctica, d'altra banda, completament estesa entre les entitats de crèdit espanyoles), sinó també la necessitat de fomentar activament tot un elenc de pràctiques, dirigides a garantir la concessió responsable dels préstecs.

I d'altra banda, la Llei esmentada ha facultat expressament la ministra d'Economia i Hisenda, i li ha concedit un termini de sis mesos, per aprovar les normes necessàries per garantir el nivell de protecció dels usuaris de serveis financers adequat en les seves relacions amb les entitats de crèdit.

Aquesta Ordre, per tant, en ús i compliment de l'habilitació anterior, compleix un triple objectiu. D'un costat, concentrar en un únic text la normativa bàsica de transparència de forma que, de manera sistemàtica i il·lustrativa, la codificació mateixa de la matèria millori per si mateixa la seva claredat i accessibilitat per al ciutadà, i superi l'actual dispersió normativa.

En segon lloc, la norma intenta actualitzar el conjunt de les previsions relatives a la protecció del client bancari, per tal de racionalitzar, millorar i augmentar on era imprescindible les obligacions de transparència i conducta de les entitats de crèdit. D'aquesta manera, en línia amb les reformes empreses en bona part del dret comparat, el nostre país millora l'exigència en matèries com ara informació relativa a tipus d'interès i comissions, comunicacions amb el client, informació (pre)contractual, serveis financers vinculats, etc. L'ordre inclou, així mateix, una menció expressa a l'assessorament, amb la finalitat de garantir que la prestació d'aquest servei bancari es realitzi sempre en millor interès del client, i valorant adequadament la seva situació i el conjunt de serveis disponibles en el mercat. D'aquesta manera, es distingeix tal servei de la directa comercialització per part de les entitats dels seus propis productes, activitat aquesta sotmesa al règim general de transparència i explicacions adequades. Finalment, es reconeixen de manera definitiva els mitjans electrònics com a mecanismes a tots els efectes equiparables al tradicional suport paper, en la relació de les entitats de crèdit amb els seus clients.

I, finalment, la norma desplega els principis generals que preveu la Llei d'economia sostenible pel que fa al préstec responsable, de manera que s'introdueixen les obligacions corresponents perquè el sector financer espanyol, en benefici dels clients i de l'estabilitat del mercat, millori els nivells prudencials en la concessió d'aquest tipus d'operacions. A aquests efectes, s'ha dissenyat un sistema basat en l'avaluació de la solvència, que té com a objectiu la valoració del risc d'impagament als efectes de la possible concessió d'un préstec i el desenvolupament del qual, en cap cas, no hauria de suposar una barrera d'accés al crèdit a la població, sinó un estímul legal al comportament més sa i prudent d'entitats i clients.

Adicionalment, la norma aborda altres àrees també substancials entre les quals es poden destacar les tres següents. En primer lloc, s'aborda el desplegament específic de la normativa de transparència del préstec hipotecari per a l'adquisició d'habitatge als efectes de substituir la regulació anterior, de 1994. El nou sistema de transparència, en línia amb la normativa ja aprovada de crèdit al consum i amb la normativa projectada en l'àmbit europeu, es dissenya sobre una sèrie de requeriments d'informació unificada tant de caràcter precontractual com contractual. S'afegeixen addicionalment altres eines més específiques, com la difusió d'una guia informativa adaptada a aquest producte que ha de permetre aprofundir en la necessària educació financera dels clients. També es reforça específicament la transparència pel que fa a determinats serveis: les clàusules terra o sostre i els instruments financers de cobertura del tipus d'interès. L'existència dels dos serveis vinculada als préstecs hipotecaris ja estava prevista en l'ordenament, i aquesta Ordre ve a reforçar al màxim les obligacions de transparència i difusió d'informació rellevant, que el client ha de ponderar abans de la seva contractació. En el mateix marc, i pel que fa a la hipoteca inversa, l'Ordre executa el desplegament del que preveu la disposició addicional primera de 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, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària.

I, finalment, la norma també regula els que han de ser tipus d'interès oficials conforme a l'habilitació inclosa en el ja esmentat article 48.2 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit. La modificació respon en aquest punt a la necessitat d'adaptar els tipus de referència a una integració dels mercats a escala europea i nacional cada cop més gran i a la necessitat d'augmentar les alternatives d'elecció de tipus, alhora que aquests s'ajusten al cost real d'obtenció de recursos per les entitats de crèdit.

Aquesta Ordre es dicta en ús de les habilitacions expressament conferides al ministre d'Economia i Hisenda en els articles 29.2 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, 48.2 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit, i la disposició addicional primera de 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, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària.

En virtut d'això, d'acord amb el Consell d'Estat, disposo:

## TÍTOL I

### Disposicions generals

#### Article 1. *Objecte.*

Aquesta Ordre ministerial té per objecte garantir l'adequat nivell de protecció dels clients d'entitats de crèdit, mitjançant la implantació de mesures de transparència en la prestació de serveis financers bancaris.

#### Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

1. Aquesta Ordre és aplicable als serveis bancaris dirigits o prestats a clients, o clients potencials, en territori espanyol per entitats de crèdit espanyoles o sucursals d'entitats de crèdit estrangeres. S'entén, a aquests efectes, per clients i clients potencials les persones físiques.

Així mateix, als efectes d'aquesta Ordre s'entenen per serveis bancaris els que comprenen els serveis de caixa, la captació de fons reemborsables, especialment dipòsits, la concessió de crèdit i préstec, els serveis de pagament i les altres activitats incloses a l'article 52 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit, excepte les esmentades en les lletres h) a m).

2. Queden exclosos de l'àmbit d'aquesta Ordre ministerial els serveis, operacions i activitats compresos en l'àmbit de la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors, de la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió col·lectiva, del text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, aprovat pel Reial decret legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre, del text refós de la Llei de regulació dels plans i fons de pensions, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2002, de 29 de novembre, i de la Llei 26/2006, de 17 de juliol, de mediació d'assegurances i reassegurances privades.

3. És aplicable a les entitats asseguradores el que preveu la secció 6a del capítol II del títol III.

4. Quan el client actuï en l'àmbit de la seva activitat professional o empresarial, les parts poden acordar que no s'apliqui totalment o parcialment el que preveu aquesta Ordre, amb l'excepció del que estableix el capítol II del títol III.

#### Article 3. *Comissions.*

1. Les comissions percebudes per serveis prestats per les entitats de crèdit són les que es fixin lliurement entre aquestes entitats i els clients.

Només es poden percebre comissions o repercutir despeses per serveis sol·licitats en ferm o acceptats expressament per un client i sempre que responguin a serveis efectivament prestats o despeses fetes.

2. Les entitats de crèdit han de posar a disposició dels clients, degudament actualitzades, les comissions habitualment percebudes pels serveis que presten amb més freqüència, així com les despeses repercutides en els esmentats serveis, tot això en un format unificat, conforme als termes específics que ha de determinar el Banc d'Espanya.

Aquesta informació ha d'incloure, en tot cas, de manera senzilla i que faciliti la comparació entre entitats, els conceptes que meriten comissió, la periodicitat amb què s'apliquen i l'import d'aquestes de manera desagregada per període en què s'apliquin.

Aquesta informació ha d'estar disponible en tots els establiments comercials de les entitats de crèdit, en les seves pàgines electròniques i en la pàgina electrònica del Banc d'Espanya, i ha d'estar a disposició dels clients, en qualsevol moment i gratuïtament.

3. Immediatament abans que un servei bancari hagi de ser prestat a un client a través d'un mitjà de comunicació a distància o d'un caixer automàtic o d'un dispositiu similar, s'ha d'indicar, mitjançant un missatge clar, perfectament perceptible i gratuït, la comissió aplicable per qualsevol concepte i les despeses a repercutir. Una vegada proporcionada aquesta informació, s'ha d'oferir al client, de manera igualment gratuïta, la possibilitat de desistir de l'operació sol·licitada.

Quan el servei bancari s'hagi de prestar a través d'un caixer automàtic o d'un dispositiu similar i l'entitat emissora del mitjà de pagament sigui diferent de la titular d'aquell, es pot substituir la informació que preveu el paràgraf anterior pel valor màxim de la comissió i altres despeses addicionals a què pugui quedar subjecta l'operació sol·licitada. En aquest supòsit, s'ha d'informar que l'import finalment carregat pot ser inferior, depenent, si s'escau, de les condicions estipulades en el contracte formalitzat entre el client i l'entitat emissora del mitjà de pagament.

4. En serveis bancaris prestats a través d'un mitjà de comunicació a distància o d'un caixer automàtic o d'un dispositiu similar, en lloc visible, hi ha de figurar un número de telèfon per a incidències, al qual es pot acudir en cas que es produeixin problemes en la prestació dels serveis.

#### Article 4. *Tipus d'interès.*

1. Els tipus d'interès aplicables als serveis bancaris, en operacions tant de dipòsits com de crèdit o préstec, són els que es fixin lliurement entre les entitats de crèdit que els presten i els clients, sigui quina sigui la modalitat i el termini de l'operació.

2. Les entitats de crèdit han de posar a disposició dels clients, degudament actualitzats, els tipus d'interès habitualment aplicats als serveis que presten amb més freqüència, en un format unificat, conforme als termes específics que determina el Banc d'Espanya.

Aquesta informació ha d'incloure, en tot cas, de manera senzilla i que faciliti la comparació entre entitats, la taxa anual equivalent (TAE) o una altra expressió equivalent de l'operació. A aquests efectes, s'entén com a taxa anual equivalent la que iguala en qualsevol data el valor actual dels efectius rebuts i lliurats al llarg de l'operació, per tots els conceptes, inclòs el saldo romanent al seu terme, amb les excepcions i indicacions que determini el Banc d'Espanya, sense perjudici del que disposa l'article 31 i els annexos d'aquesta Ordre. La fórmula utilitzada per obtenir l'esmentada informació s'ha de fer explícita, ja sigui directament o per referència al «Butlletí Oficial de l'Estat» en què s'hagi publicat la normativa en què es contingui.

Aquesta informació unificada ha d'estar disponible en tots els establiments comercials de les entitats de crèdit, en les seves pàgines electròniques i en la pàgina electrònica del Banc d'Espanya, i ha d'estar a disposició dels clients en qualsevol moment i gratuïtament.

3. Les entitats que permetin descoberts tàcits en els comptes de dipòsit o excedits tàcits en els de crèdit han de publicar, de la manera i amb les indicacions que estableixi el Banc d'Espanya, les comissions, els tipus d'interès o recàrrecs aplicables a aquests supòsits. Aquests tipus són d'obligada aplicació a totes les operacions d'aquesta



naturalesa que no en tinguin fixats contractualment altres d'inferiors. En particular, les entitats han de fer constar separatament els tipus aplicables als descoberts tàcits als quals es refereix l'article 20 de la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum.

#### Article 5. *Publicitat.*

Tota la publicitat de les entitats de crèdit referida als serveis bancaris ha de ser clara, objectiva i no enganyosa, conforme al que preveuen l'Ordre EHA/1718/2010, d'11 de juny, de regulació i control de la publicitat dels serveis i productes bancaris i la Circular 6/2010, de 28 de setembre, del Banc d'Espanya, a entitats de crèdit i entitats de pagament, sobre publicitat dels serveis i productes bancaris.

#### Article 6. *Informació precontractual.*

Les entitats de crèdit han de facilitar de forma gratuïta al client de serveis bancaris tota la informació precontractual que sigui legalment exigible per adoptar una decisió informada sobre un servei bancari i comparar ofertes similars. Aquesta informació ha de ser clara, oportuna i suficient, objectiva i no enganyosa i s'ha de lliurar amb la deguda antelació en funció del tipus de contracte o oferta i, en tot cas, abans que el client quedi vinculat per l'esmentat contracte o oferta.

#### Article 7. *Informació contractual.*

1. Les entitats de crèdit han de lliurar al client el corresponent exemplar del document contractual en què es formalitzi el servei rebut.

2. Les entitats de crèdit han de conservar el document contractual i n'han de posar a disposició del client una còpia sempre que aquest ho sol·liciti.

En les operacions formalitzades en document notarial cal atènyer-se, quant a l'obtenció de còpies pels clients, al que disposa la normativa notarial.

3. Els documents contractuals relatius a serveis bancaris de captació de fons reemborsables, especialment dipòsits, i de concessió de crèdit i préstec han de recollir de forma explícita i clara els aspectes següents:

a) El tipus d'interès nominal, la TAE o una altra expressió equivalent del cost o remuneració total efectius en termes d'interessos anuals, conforme al que a aquests efectes estableixi el Banc d'Espanya tenint en compte, si s'escau, el valor pecuniari de tota remuneració en espècie.

b) La periodicitat amb què s'ha de produir la meritació d'interessos, les dates de meritació i liquidació d'aquests, la fórmula o els mètodes utilitzats per obtenir, a partir del tipus d'interès nominal o dels altres factors del cost o la remuneració que siguin pertinents, l'import dels interessos meritats i, en general, qualsevol altra dada necessària per al càlcul de l'import esmentat.

c) Les comissions i les despeses repercutibles que siguin aplicables, amb indicació concreta del seu concepte, quantia, dates de meritació i liquidació, així com, en general, qualsevol altra dada necessària per al càlcul de l'import de tals conceptes.

d) La durada del dipòsit o préstec o crèdit i, si s'escau, la condicions per a la seva pròrroga.

e) Les normes relatives a les dates valor aplicables.

f) Els drets i les obligacions que corresponguin a l'entitat de crèdit per a la modificació del tipus d'interès pactat, o per a la modificació de les comissions o despeses repercutibles aplicades; i els drets de què, si s'escau, gaudeixi el client quan es produeixi tal modificació.

g) Els drets i les obligacions del client quant a la cancel·lació del dipòsit o préstec o al reemborsament anticipat d'aquest i el cost total que l'ús de tals facultats suposarien.

h) Les conseqüències per al client de l'incompliment de les seves obligacions, especialment, de l'impagament en cas de crèdit o préstec.

i) Els altres que estableixi el Banc d'Espanya.

Mencions anàlogues, en la mesura que sigui procedent, han de figurar, conforme a les precisions que pugui establir el Banc d'Espanya, a la resta de contractes subjectes a aquesta Ordre.

## Article 8. *Comunicacions al client.*

1. Tota comunicació de les entitats de crèdit, en els termes que preveu la normativa corresponent, referida a qualsevol dels serveis bancaris que preveu aquesta Ordre ha de:

- a) reflectir de manera clara i fidel els termes en què es duen a terme els serveis;
- b) no destacar cap benefici potencial del servei ocultant expressament els riscos que li són inherents;
- c) resultar suficient perquè el destinatari més habitual d'aquesta comunicació compregui adequadament els termes essencials del servei, i;
- d) no ometre ni desnaturalitzar cap informació rellevant.

2. Quan una entitat de crèdit tingui el dret de modificar unilateralment qualsevol terme d'un contracte de servei bancari ha de comunicar al client, amb una antelació no inferior a un mes, sempre que la durada inicial del contracte excedeixi aquest termini, els termes exactes de tal modificació o pròrroga i els drets de què, si s'escau, gaudeixi el client en relació amb aquestes. En els supòsits de modificacions de límits o capacitat de disposició de noves quantitats, quan s'hagi donat prèviament la circumstància d'un incompliment d'obligacions per part del client, la comunicació s'ha de produir amb una antelació no inferior a deu dies.

No obstant això, les modificacions que siguin més favorables per al client es poden aplicar immediatament.

3. Les entitats de crèdit han de facilitar als seus clients en cada liquidació d'interessos o comissions que practiquin pels seus serveis un document de liquidació en el qual s'han d'expressar amb claredat i exactitud:

- a) El tipus d'interès nominal aplicat en el període ja meritat i, si s'escau, el que s'hagi d'aplicar en el període que s'inicia.
- b) Les comissions aplicades, amb indicació concreta del seu concepte, base i període de meritació.
- c) Qualsevol altra despesa inclosa en la liquidació.
- d) Els impostos retinguts.
- e) I, en general, tots els antecedents que siguin necessaris perquè el client pugui comprovar la liquidació efectuada i calcular el cost del servei.

El Banc d'Espanya pot establir models normalitzats de liquidacions. Així mateix, en els casos que estableixi el Banc d'Espanya, igualment s'ha de reflectir el cost o rendiment efectiu romanents de l'operació, conforme a les indicacions que aquell estableixi.

4. Les entitats de crèdit han de remetre als seus clients anualment, durant el mes de gener de cada any, una comunicació en què, de manera completa i detallada, es reculli la informació que preveu aquesta Ordre sobre comissions i despeses meritades i tipus d'interès efectivament aplicats a cada servei bancari prestat al client durant l'any anterior. A aquests efectes, el Banc d'Espanya ha d'establir un document unificat per efectuar aquest tipus de comunicacions que, en tot cas, ha de tenir en compte les diferents pràctiques comercials de cada entitat.

5. Les entitats de crèdit han de facilitar la informació que permeti als hereus d'un client, una vegada acreditada tal condició, conèixer la seva situació patrimonial a l'entitat de crèdit al mateix temps que la mort del causant.

## Article 9. *Explicacions adequades.*

Les entitats de crèdit han de facilitar a qualsevol client explicacions adequades i suficients per comprendre els termes essencials de qualsevol servei bancari ofert i



adoptar una decisió informada, tenint en compte les seves necessitats i la seva situació financera.

Aquestes explicacions han de comprendre l'aclariment del contingut de la informació i comunicacions a les quals es refereix aquesta Ordre, així com una indicació sobre les conseqüències que la formalització d'un contracte de serveis bancaris pugui tenir per al client.

#### Article 10. *Assessorament en matèria bancària.*

Quan les entitats de crèdit i els clients decideixin subscriure un contracte de servei bancari d'assessorament han d'informar expressament els clients d'aquesta circumstància i, llevat que el servei sigui gratuït i així se li faci saber al client, han de rebre una remuneració independent per aquest concepte. La prestació d'aquest servei ha d'estar sotmesa al règim de transparència que preveu aquesta Ordre ministerial i ha d'implicar l'obligació de les entitats d'actuar en el millor interès del client, basant-se en una anàlisi objectiva i suficientment àmplia dels serveis bancaris disponibles en el mercat, i considerant tant la situació personal i financera del client, com les seves preferències i objectius.

Als efectes d'aquest article s'entén per assessorament tota recomanació personalitzada que l'entitat faci per a un client concret respecte a un o més serveis bancaris disponibles en el mercat.

#### Article 11. *Requisits de forma i informació ressaltada.*

1. Tota la informació, documentació i comunicacions dirigides als clients de serveis bancaris que preveu aquesta Ordre s'han de fer en paper, format electrònic o en un altre suport durador, i han d'estar redactades en termes fàcilment comprensibles, de manera clarament llegible, en castellà o en qualsevol de les altres llengües espanyoles oficials de les respectives comunitats autònomes en les quals es presti el servei o en qualsevol altra llengua acordada entre les parts.

2. Amb la finalitat de destacar als clients els elements essencials de la informació a la qual es refereixen els articles 3 a 6, el Banc d'Espanya pot exigir l'ús d'un format o tipus de lletra o comunicació especialment ressaltada.

#### Article 12. *Serveis bancaris vinculats.*

Les entitats de crèdit que comercialitzin serveis bancaris vinculats a la contractació d'un altre servei, financer o no, han d'informar el client, de manera expressa i comprensible, sobre la possibilitat o no de contractar cada servei de manera independent i en quines condicions.

En cas que només sigui possible la contractació del servei bancari vinculat a la contractació d'altres en les condicions ofertes, s'ha d'informar el client, de la manera que preveu l'article 11, de la part del cost total que correspon a cada un dels serveis, en la mesura que aquest cost estigui disponible per a l'entitat, i dels efectes que la seva no-contractació individual o cancel·lació anticipada produiria sobre el cost total dels serveis bancaris.

#### Article 13. *Deure de diligència en execució d'ordres i correcció d'errors.*

En tots els serveis bancaris, i amb independència d'aplicar puntualment les normes sobre disponibilitat de fons i de valoració corresponents, les entitats han de posar els mitjans necessaris per executar les ordres dels clients sense demores ni retards, utilitzant per fer-ho la màxima diligència.

La mateixa diligència s'ha d'exigir en la correcció dels errors detectats, sigui per l'entitat o els seus clients, així com en la comunicació del resultat de les sol·licituds de contractació d'operacions que plantegin els clients.

Article 14. *Règim sancionador.*

1. El que preveu aquesta Ordre té la condició de normativa d'ordenació i disciplina, de conformitat amb el que preveuen els articles 1.5 i 48.2 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, i 29.2 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, i el seu incompliment s'ha de sancionar d'acord amb el que preveu la mateixa Llei 26/1988, de 29 de juliol.

L'incompliment del que preveu aquesta Ordre s'ha de sancionar d'acord amb el que disposa l'article 18 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, en els casos en què aquesta els sigui aplicable.

2. El règim específic que estableix aquesta Ordre s'ha d'aplicar sense perjudici de la legislació general sobre consumidors i usuaris.

## TÍTOL II

### Dipòsits

Article 15. *Dipòsits a la vista.*

1. Sense perjudici del que estableix l'Ordre EHA/1608/2010, de 14 de juny, sobre transparència de les condicions i requisits d'informació aplicables als serveis de pagament, les entitats de crèdit han de comunicar gratuïtament al client, almenys mensualment, l'extracte de tots els moviments produïts en el seu compte corrent, si n'hi ha, amb informació relativa a la data, el concepte i l'import de l'operació.

En tot cas, s'ha de proporcionar al client una còpia de la informació relativa a qualsevol operació realitzada a través de qualsevol dipòsit a la vista.

2. Les entitats de crèdit han de col·laborar activament i intercanviar tota la informació que sigui necessària, entre si i amb el client mateix, per tal de facilitar el trasllat eficaç i àgil a una altra entitat de crèdit de les operacions financeres més habituals que utilitzin com a suport un dipòsit a la vista, com ara domiciliacions periòdiques, ordres permanents de transferència i transferències periòdiques rebudes.

Article 16. *Dipòsits a termini amb garantia del principal.*

Els documents contractuals relatius a serveis bancaris de captació de dipòsits a termini estructurats o híbrids han de recollir, de forma explícita i clara, l'obligació de l'entitat de reemborsar el principal del dipòsit en el moment del venciment, així com el tipus d'interès nominal, la TAE o una altra expressió equivalent de la remuneració total efectiva en termes d'interessos anuals, conforme al que estableixi el Banc d'Espanya tenint en compte els efectes sobre la remuneració tant del contracte principal com del derivat implícit.

Article 17. *Publicitat i documentació contractual.*

1. La publicitat realitzada per les entitats de crèdit per a la comercialització de dipòsits ha d'incloure una referència al Fons de Garantia de Dipòsits al qual està adherida l'entitat, quan aquest sigui diferent dels que preveu el Reial decret 2606/1996, de 20 de desembre, sobre Fons de Garantia de Dipòsits d'Entitats de Crèdit.

2. Els documents contractuals relatius a serveis bancaris de dipòsit han d'incloure una referència al Fons de Garantia de Dipòsits al qual està adherida l'entitat, indicant, quan aquest sigui diferent dels que preveu el Reial decret 2606/1996, de 20 de desembre, sobre Fons de Garantia de Dipòsits d'Entitats de Crèdit, la seva denominació degudament traduïda, el seu domicili i, si s'escau, la de la seva pàgina electrònica.

## TÍTOL III

### Crèdits, préstecs i serveis de pagament

#### CAPÍTOL I

##### Préstec responsable

###### Article 18. *Avaluació de la solvència.*

1. L'entitat de crèdit, abans que es formalitzi qualsevol contracte de crèdit o préstec, ha d'avaluar la capacitat del client per complir les obligacions que en deriven, sobre la base de la informació suficient obtinguda per mitjans adequats amb aquesta finalitat, entre aquests, la informació facilitada pel client mateix a sol·licitud de l'entitat.

A aquests efectes, les entitats han de disposar de procediments interns específicament desenvolupats per portar a terme l'avaluació de solvència esmentada en el paràgraf anterior. Aquests procediments s'han de revisar periòdicament per les entitats mateixes, que han de mantenir registres actualitzats de les esmentades revisions.

2. Els procediments als quals es refereix l'apartat anterior, a més d'ajustar-se a la normativa específica sobre gestió de riscos i control intern que sigui aplicable a les entitats de crèdit, han de preveure, almenys, els aspectes següents:

a) L'adequada avaluació de la situació d'ocupació, ingressos, patrimonial i financera del client, per a la qual cosa:

1r S'ha d'exigir tota la documentació que sigui adequada per avaluar la variabilitat dels ingressos del client.

2n S'ha de consultar l'historial creditici del client, per a la qual cosa es pot acudir a la Central d'Informació de Riscos del Banc d'Espanya, així com als fitxers de solvència patrimonial i crèdit als quals es refereix l'article 29 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, en els termes i amb els requisits i les garanties que preveuen la Llei orgànica esmentada i la seva normativa de desplegament.

3r S'ha de tenir en compte el nivell previsible d'ingressos a percebre després de la jubilació, en cas que es prevegi que una part substancial del crèdit o préstec es continuï reemborsant una vegada finalitzada la vida laboral.

b) La valoració de la capacitat del client i dels garants de complir amb les seves obligacions de pagament derivades del crèdit o préstec, per a la qual cosa s'han de tenir en compte, a més dels seus ingressos, els seus actius en propietat, els seus estalvis, les seves obligacions derivades d'uns altres deutes o compromisos, les seves despeses fixes i l'existència d'altres possibles garanties.

c) En el cas de crèdits o préstecs a tipus d'interès variable, i d'altres en els quals el valor de les quotes pugui variar significativament al llarg de la vida de l'operació, s'ha de valorar com afectaria aquesta circumstància a la capacitat del client de complir amb les seves obligacions tenint en compte la informació a la qual es refereix la lletra anterior.

d) En el cas de crèdits o préstecs hipotecaris o amb altres garanties reals, la valoració prudent de tals garanties mitjançant procediments que evitin influències o conflictes d'interès que puguin menyscabar la qualitat de la valoració.

3. En el supòsit de crèdits o préstecs amb garantia real, els criteris per determinar la concessió o no del crèdit o préstec, la seva quantia màxima i les característiques del seu tipus d'interès i del seu sistema d'amortització s'han de fonamentar, preferentment, en la capacitat estimada del client per fer front a les seves obligacions de pagament previstes al llarg de la vida del crèdit o préstec, i no exclusivament en el valor esperat de la garantia.

4. En el cas de subscripció d'assegurances d'amortització de crèdits o préstecs, tal subscripció no pot substituir, en cap cas, la necessària i completa avaluació de la

solvència del client i de la seva capacitat per complir amb les seves obligacions de pagament pels seus propis mitjans.

5. En el supòsit que una entitat rebutgi la concessió d'un crèdit o préstec per considerar insuficient la solvència del client basant-se en la consulta als fitxers als quals es refereix el paràgraf 2n de l'apartat 2.a), l'entitat ha d'informar el client del resultat de la consulta esmentada.

6. L'avaluació de la solvència que preveu aquest article s'ha de fer sense perjudici de la llibertat de contractació que, en els seus aspectes substantius i amb les limitacions que puguin emanar d'altres disposicions legals, hagi de presidir les relacions entre les entitats de crèdit i els clients i, en cap cas, ha d'afectar la seva plena validesa i eficàcia, ni ha d'implicar el trasllat a les entitats de la responsabilitat per l'incompliment de les obligacions dels clients.

## CAPÍTOL II

### Normes relatives als crèdits i préstecs hipotecaris

#### *Secció 1a. Disposicions generals*

##### Article 19. Àmbit d'aplicació.

1. Aquest capítol és aplicable als serveis bancaris de crèdit i préstec hipotecari, d'ara endavant préstecs, formalitzats amb un client, persona física, en els quals la hipoteca recaigui sobre un habitatge o la finalitat del qual sigui adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o edificis construïts o per construir.

2. S'han de presumir subjectes a aquesta Ordre els préstecs concedits amb garantia hipotecària sobre habitatges situats en territori espanyol, atorgats a persones físiques residents a Espanya.

3. Les entitats de crèdit que concedeixin préstecs a constructors o promotors immobiliaris, quan el constructor o promotor prevegi una posterior subrogació dels adquirents dels habitatges en el préstec, han d'incloure entre els termes de la seva relació contractual l'obligació dels constructors o promotors de lliurar als clients la informació personalitzada relativa al servei ofert per les entitats en els termes que preveu aquesta Ordre.

4. El Banc d'Espanya pot adaptar les exigències d'informació que conté aquest capítol per a la seva aplicació a un altre tipus de préstecs diferents dels que preveu l'apartat 1 i tampoc inclosos a la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum.

#### *Secció 2a. Informació precontractual*

##### Article 20. Guia d'Accés al Préstec Hipotecari.

1. El Banc d'Espanya ha d'elaborar una «Guia d'Accés al Préstec Hipotecari», amb la finalitat que els qui demandin serveis bancaris de préstec hipotecari disposin, amb caràcter previ a la seva formalització, d'informació adequada per adoptar les seves decisions de finançament.

2. La guia ha d'estar disponible en tots els establiments comercials de les entitats de crèdit, en les seves pàgines electròniques i en la pàgina electrònica del Banc d'Espanya, i s'ha de trobar a disposició dels clients, en qualsevol moment i gratuïtament.

##### Article 21. Fitxa d'Informació Precontractual.

1. Les entitats de crèdit han de proporcionar als clients que sol·licitin qualsevol d'aquests serveis informació clara i suficient sobre els préstecs que ofereixen. Aquesta

informació, que ha de ser gratuïta i tenir caràcter orientatiu, s'ha de facilitar mitjançant la Fitxa d'Informació Precontractual (FIPRE) que figura a l'annex I.

2. La Fitxa d'Informació Precontractual ha d'estar a disposició dels clients de préstecs, de forma gratuïta, en tots els canals de comercialització utilitzats per l'entitat.

#### Article 22. *Fitxa d'Informació Personalitzada.*

1. Les entitats de crèdit, una vegada que el client hagi facilitat la informació que es demani sobre les seves necessitats de finançament, la seva situació financera i les seves preferències, li han de proporcionar la informació personalitzada que sigui necessària per donar resposta a la seva demanda de crèdit, de forma que li permeti comparar els préstecs disponibles en el mercat, valorar les seves implicacions i adoptar una decisió fundada sobre si ha de subscriure el contracte o no. Aquesta informació s'ha de facilitar mitjançant la Fitxa d'Informació Personalitzada (FIPER) que figura a l'annex II.

2. La Fitxa d'Informació Personalitzada s'ha de lliurar a tots els clients de préstecs, de forma gratuïta, amb la deguda antelació i, en tot cas, abans que el client quedi vinculat per qualsevol contracte o oferta.

3. Tota informació addicional que l'entitat faciliti al client ha de figurar en un document separat, que s'ha d'adjuntar a la Fitxa d'Informació Personalitzada.

#### Article 23. *Oferta vinculant.*

1. Una vegada el client i l'entitat hagin mostrat la seva voluntat de contractar un determinat servei bancari de préstec hipotecari, es disposi de la taxació corresponent de l'immoble i s'hagin efectuat les oportunes comprovacions sobre la seva situació registral i sobre la capacitat financera del client conforme al que disposa l'article 18, aquest pot sol·licitar a l'entitat el lliurament d'una oferta vinculant.

2. L'oferta vinculant s'ha de facilitar mitjançant una Fitxa d'Informació Personalitzada com la que figura a l'annex II en la qual, addicionalment, s'ha d'especificar el següent:

- a) Que es tracta d'una oferta vinculant.
- b) El termini de vigència de l'esmentada oferta.

3. Tota informació addicional que l'entitat faciliti al client en l'oferta vinculant ha de figurar en un document separat, que s'ha d'adjuntar a la Fitxa d'Informació Personalitzada.

4. Si l'oferta vinculant es fa al mateix temps que es lliura la Fitxa d'Informació Personalitzada i coincideix íntegrament quant al seu contingut, es pot facilitar al client en un únic document.

5. Llevat que es donin circumstàncies extraordinàries o no imputables a l'entitat, l'oferta vinculant ha de tenir un termini de validesa no inferior a catorze dies naturals des de la seva data de lliurament.

#### Article 24. *Informació addicional sobre instruments de cobertura del risc de tipus d'interès.*

1. En relació amb qualsevol sistema de cobertura de tipus interès que es comercialitzi vinculat a un préstec concedit per l'entitat mateixa i, especialment, aquells als quals es refereix l'obligació establerta per a les entitats de crèdit a l'article 19.2 de la Llei 36/2003, d'11 de novembre, de mesures de reforma econòmica, s'ha d'informar el client de:

a) La naturalesa de l'instrument de cobertura, si es tracta d'un límit a l'alça del tipus d'interès, o si es tracta d'un altre tipus d'instrument de cobertura ja sigui perquè el límit a l'alça vagi acompanyat d'un límit a la baixa, o per qualsevol altra característica, cas en què s'ha d'indicar expressament que el producte no es limita a protegir el client enfront de l'alça de tipus.

- b) La seva durada i, si s'escau, les condicions per a la seva pròrroga o renovació.
- c) En funció de la naturalesa de l'instrument, si s'escau:

- 1r l'obligatorietat del pagament d'una prima, i el seu import;
  - 2n les potencials liquidacions periòdiques de l'instrument, producte o sistema de cobertura, tenint en compte diversos escenaris de tipus d'interès que responguin a l'evolució històrica del tipus de referència, destacant la possibilitat que aquestes poden ser negatives;
  - 3r la metodologia de càlcul del cost associat a una cancel·lació anticipada, amb referència a diferents escenaris de tipus d'interès que responguin a l'evolució històrica del tipus de referència.
- d) I altres característiques de l'instrument, producte o sistema de cobertura que pugui establir el Banc d'Espanya.

2. La informació a la qual es refereix l'apartat anterior s'ha de recollir en un annex a la Fitxa d'Informació Personalitzada.

3. No és necessari, als efectes de l'aplicació del que preveu aquest article, que en la contractació del sistema de cobertura es produeixi una vinculació expressa i formal amb el préstec, i és suficient que les parts reconeixin expressament en l'esmentada contractació que el sistema de cobertura es contracta amb aquesta finalitat respecte d'aquell.

L'esmentada finalitat no es pot observar, en cap cas, quan l'import nocional de la cobertura superi el del préstec que pretén cobrir. Per contra, sí que és possible observar-la encara que el termini del sistema de cobertura sigui superior al del préstec, sempre que aquest sigui renovable i la seva no-renovació suposi la cancel·lació del sistema de cobertura sense cost per al client.

#### Article 25. *Informació addicional sobre clàusules terra i sostre.*

En el cas de préstecs en què s'hagin establert límits a la variació del tipus d'interès, com ara clàusules terra o sostre, s'ha de recollir en un annex a la Fitxa d'Informació Personalitzada el tipus d'interès mínim i màxim a aplicar i la quota d'amortització màxima i mínima.

#### Secció 3a. *Tipus d'interès*

#### Article 26. *Tipus d'interès variable.*

1. En el cas de préstecs concedits a tipus d'interès variable, les entitats de crèdit únicament poden utilitzar com a índexs o tipus de referència els que compleixin les condicions següents:

- a) Que s'hagin calculat a cost de mercat i no siguin susceptibles d'influència per l'entitat mateixa en virtut d'acords o pràctiques conscientment paral·leles amb altres entitats.
- b) I que les dades que serveixin de base a l'índex o tipus siguin agregades d'acord amb un procediment matemàtic objectiu.

2. En el cas de préstecs concedits a tipus d'interès variable, s'ha d'adjuntar a la Fitxa d'Informació Personalitzada a la qual es refereix l'article 22, en un document separat, una referència especial a les quotes periòdiques a satisfer pel client en diferents escenaris d'evolució dels tipus d'interès. A aquests efectes, s'han de presentar almenys tres quotes d'amortització, calculades mitjançant l'ús dels nivells màxims, mitjans i mínims que els tipus de referència hagin presentat durant els últims quinze anys o el termini màxim disponible si és menor.



*Article 27. Tipus d'interès oficials.*

1. Als efectes de la seva aplicació per les entitats de crèdit, en els termes que preveu aquesta Ordre ministerial, s'han de publicar mensualment els tipus d'interès oficials següents:

- a) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a adquisició d'habitatge, concedits per les entitats de crèdit a Espanya.
- b) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris entre un i cinc anys, per a adquisició d'habitatge, concedits per les entitats de crèdit a la zona euro.
- c) Tipus de rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.
- d) Referència interbancària a un any (euríbor).
- e) Permuta d'interessos/Interest Rate Swap (IRS) al termini de cinc anys.
- f) El MIBOR, exclusivament per als préstecs hipotecaris formalitzats amb anterioritat a l'1 de gener de 2000 de conformitat amb el que preveu l'article 32 de la Llei 46/1998, de 17 de desembre, sobre introducció de l'euro.

2. Els tipus s'han de publicar mensualment en el «Butlletí Oficial de l'Estat» i també han d'estar disponibles en la pàgina electrònica del Banc d'Espanya.

3. La forma de càlcul dels tipus anteriors s'ha de determinar mitjançant una circular del Banc d'Espanya.

*Article 28. Índexs i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès.*

1. Als efectes del càlcul del valor de mercat dels préstecs hipotecaris i la consegüent compensació per risc de tipus d'interès als quals es refereix l'article 9.2 de 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, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària, es consideren índexs o tipus d'interès de referència els tipus Interest Rate Swap (IRS) als terminis de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 i 30 anys que ha de publicar el Banc d'Espanya i als quals s'ha d'afegir un diferencial. Aquest diferencial s'ha de fixar tenint en compte els més comunament aplicats per als préstecs hipotecaris per a adquisició d'habitatge a Espanya a diferents terminis d'amortització.

2. S'ha d'aplicar el tipus d'interès de referència dels anteriors que més s'aproximi al termini del préstec hipotecari que resti des de la cancel·lació anticipada fins a la pròxima data de revisió del tipus d'interès.

3. La forma de càlcul dels índexs i tipus anteriors s'ha de determinar mitjançant una circular del Banc d'Espanya.

*Secció 4a. Document contractual i acte d'atorgament*

*Article 29. Documentació contractual.*

Els documents contractuals i les escriptures públiques en les quals es formalitzin els préstecs han de contenir, degudament separades de les restants, clàusules financeres el contingut mínim de les quals s'ha d'ajustar a la informació personalitzada que preveu la Fitxa d'Informació Personalitzada. Les altres clàusules de tals documents contractuals no poden, en perjudici del client, desvirtuar el contingut d'aquelles.

En particular, amb les peculiaritats que preveuen els apartats següents, s'ha de fixar el tipus d'interès aplicable, així com l'obligació de notificar al client les variacions experimentades en aquest tipus d'interès.

Article 30. *Acte d'atorgament.*

1. En matèria d'elecció de notari cal atènyer-se al que disposen el Reglament notarial aprovat pel Decret de 2 de juny de 1944 i altres disposicions aplicables.

2. El client té dret a examinar el projecte d'escriptura pública de formalització del préstec hipotecari en el despatx del notari almenys durant els tres dies hàbils anteriors al seu atorgament. El client pot renunciar expressament, davant el notari autoritzant, a l'assenyalat termini sempre que l'acte d'atorgament de l'escriptura pública tingui lloc en la notaria mateixa.

3. 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 quan aquest no compleixi el que preveuen aquesta Ordre i la legalitat vigent. Així mateix, els notaris han d'informar el client del valor i l'abast de les obligacions que assumeix i, en qualsevol cas, ha de:

a) Comprovar si el client ha rebut adequadament i amb la suficient antelació la Fitxa d'Informació Personalitzada i, si s'escau, si existeixen discrepàncies entre les condicions de l'oferta vinculant i el document contractual finalment subscrit, i informar el client tant de l'obligació de l'entitat de posar a la seva disposició la Fitxa d'Informació Personalitzada, com d'acceptar finalment les condicions ofertes al client en l'oferta vinculant dins el termini de la seva vigència.

b) En el cas de préstecs a tipus d'interès variable, comprovar si el client ha rebut la informació que preveuen els articles 24, 25 i 26, i advertir-lo expressament quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

1r Que el tipus d'interès de referència pactat no sigui un dels oficials als quals es refereix l'article 27.

2n Que el tipus d'interès aplicable durant el període inicial sigui inferior al que resultaria teòricament d'aplicar en l'esmentat 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, com ara clàusules terra o sostre. En particular, el notari ha de consignar en l'escriptura aquesta circumstància, advertint expressament d'això el client i informant-lo, en tot cas, sobre:

i) Els efectes d'aquests límits davant la variació del tipus d'interès de referència.  
ii) Les diferències entre els límits a l'alça i a la baixa i, de manera especial, si s'ha establert únicament un límit màxim a la baixada del tipus d'interès.

c) Informar el client de qualsevol augment rellevant que es pugui produir en les quotes com a conseqüència de l'aplicació de les clàusules financeres pactades. En particular ha d'advertir dels efectes que l'existència de períodes de carència, si s'escau, tindria en l'import de les quotes una vegada finalitzats tals períodes; així mateix, ha d'advertir de la previsible evolució d'aquestes quan s'hagin pactat quotes creixents o quan s'hagi previst la possibilitat d'interrompre o posposar l'amortització del préstec.

d) Informar el client de l'eventual obligació de satisfer a l'entitat certes quantitats en concepte de compensació per desistiment o per risc de tipus d'interès en els termes que preveuen els articles 8 i 9 de 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, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària.

e) En cas que el préstec no estigui denominat en euros, advertir el client sobre el risc de fluctuació del tipus de canvi.

f) Comprovar que cap de les clàusules no financeres del contracte impliquen per al client comissions o despeses que s'hagin d'haver inclòs en les clàusules financeres.

g) En el cas d'hipoteca inversa ha de verificar l'existència del corresponent assessorament independent. En cas que la formalització de la hipoteca inversa es realitzi

en contra de la recomanació realitzada per l'assessorament independent, s'ha d'advertir d'aquest aspecte el client.

h) Informar el client dels costos exactes de la seva intervenció.

4. La decisió del funcionari per la qual denegui l'autorització del préstec o la inscripció d'alguna de les seves clàusules s'ha de fer mitjançant un escrit motivat, ordenat en fets i fonaments de dret. L'esmentada decisió ha de ser recurrible davant la Direcció General dels Registres i del Notariat en els terminis i en la forma prevista per al recurs d'alçada.

## Secció 5a. Taxa anual equivalent

### Article 31. Càlcul de la taxa anual equivalent.

1. La taxa anual equivalent, que iguala, sobre una base anual, al valor actual de tots els compromisos (disposicions de crèdit, reemborsaments i despeses) existents o futurs, assumits per l'entitat i pel client, s'ha de calcular d'acord amb la fórmula matemàtica que figura a l'annex V.

2. Per calcular la taxa anual equivalent s'ha de determinar el cost total del préstec per al client, exceptuant les despeses que aquest hauria de pagar per l'incompliment d'alguna de les seves obligacions d'acord amb el contracte de crèdit.

Quan sigui obligatori obrir un compte per obtenir el préstec, els costos de manteniment d'aquest compte, els costos relatius a la utilització d'un mitjà de pagament que permeti efectuar operacions de pagament i de disposició de crèdit, així com altres costos relatius a les operacions de pagament, s'han d'incloure en el cost total del crèdit per al client, llevat que els costos de l'esmentat compte s'hagin especificat de forma clara i per separat en el contracte de préstec o qualsevol altre contracte subscrit amb el client.

3. El càlcul de la taxa anual equivalent s'ha de realitzar partint del supòsit que el contracte de préstec ha d'estar vigent durant el període de temps acordat i que l'entitat i el client han de complir les seves obligacions en les condicions i en els terminis que s'hagin acordat en el contracte.

4. En els contractes de préstec que continguin clàusules que permetin modificacions del tipus d'interès i, si s'escau, de les despeses incloses en la taxa anual equivalent que no siguin quantificables en el moment del càlcul, la taxa anual equivalent s'ha de calcular partint del supòsit que el tipus d'interès i les altres despeses s'han de computar al nivell fixat en el moment de la signatura del contracte.

## Secció 6a. Hipoteca inversa

### Article 32. Règim de transparència.

Aquesta Ordre s'ha d'aplicar a les hipoteques inverses comercialitzades a Espanya de conformitat amb el que preveuen la disposició addicional primera de 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, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària, amb les especificitats següents:

a) És obligatori el lliurament de l'oferta vinculant a la qual es refereix l'article 23.

b) És obligatòria la prestació, com a molt tard amb motiu del lliurament de l'oferta vinculant, d'un servei d'assessorament independent i previ en els termes que preveu l'article 10.

c) Les fitxes a les quals es refereixen els articles 21 i 22 s'han d'ajustar al que preveuen l'annex III i IV i, addicionalment, el Banc d'Espanya i la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions han d'elaborar conjuntament una «Guia d'Accés a la Hipoteca Inversa» en termes adaptats i anàlegs als que preveu l'article 20.

## CAPÍTOL III

### Normes relatives als crèdits al consum

Article 33. *Normativa de transparència dels crèdits al consum.*

La transparència dels serveis bancaris de crèdit al consum subscrits pels clients es regeix pel que preveu la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum. Així mateix, en el que no preveu l'esmentada Llei 16/2011, de 24 de juny, els és aplicable el que estableixen el títol I i el capítol I del títol III d'aquesta Ordre.

## CAPÍTOL IV

### Normes relatives als serveis de pagament

Article 34. *Normativa de transparència dels serveis de pagament.*

La transparència dels serveis de pagament subscrits pels clients es regeix pel que preveu l'Ordre EHA/1608/2010, de 14 de juny, sobre transparència de les condicions i requisits d'informació aplicables als serveis de pagament. Així mateix, en el que no preveu l'esmentada Ordre EHA/1608/2010, de 14 de juny, els és aplicable el que estableixen els articles 3, 8, excepte l'apartat 2, 10 i 16 d'aquesta Ordre.

Disposició transitòria única. *Règim transitori d'índexs o tipus de referència.*

1. Els índexs o tipus de referència que es publiquin amb caràcter oficial i estiguin sent emprats en préstecs a interès variable a l'entrada en vigor d'aquesta Ordre continuen sent considerats aptes a tots els efectes. La desaparició completa dels esmentats índexs o tipus, amb tots els seus efectes, s'ha de produir transcorregut un any de l'entrada en vigor d'aquesta Ordre i la seva normativa de desplegament, sempre que en aquest termini s'hagi establert el corresponent règim de transició per als préstecs afectats.

2. Fins al moment indicat en l'últim incís de l'apartat anterior, el Banc d'Espanya s'ha d'encarregar de publicar mensualment a la seva seu electrònica els índexs i tipus de referència següents:

- a) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a adquisició d'habitatge, concedits pels bancs.
- b) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a adquisició d'habitatge, concedits per les caixes d'estalvis.
- c) Tipus actiu de referència de les caixes d'estalvis.

Per a la publicació d'aquests índexs han de continuar vigents les actuals definicions d'aquests de conformitat amb el que preveu la Circular 8/1990 del Banc d'Espanya, de 7 de setembre, a entitats de crèdit, sobre transparència de les operacions i protecció de la clientela, amb les particularitats següents:

a) Les caixes d'estalvis que exerceixen indirectament el seu negoci financer de conformitat amb el que preveu l'article 5 del Reial decret llei 11/2010, de 9 de juliol, d'òrgans de govern i altres aspectes del règim jurídic de les caixes d'estalvis han de declarar al Banc d'Espanya, d'acord amb el que estableixen les especificacions tècniques corresponents, com ara tipus d'interès als efectes de l'elaboració dels esmentats índexs, els que practiqui l'entitat bancària a la qual hagin aportat el seu negoci financer.

b) Les declaracions que amb aquesta finalitat facin les entitats bancàries a través dels quals s'exerceix indirectament no s'han de prendre en consideració per a l'elaboració dels índexs.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queden derogades totes les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que disposa aquesta Ordre ministerial.

En particular, queden derogades:

- a) L'Ordre de 12 de desembre de 1989, sobre tipus d'interès i comissions, normes d'actuació, informació a clients i publicitat de les entitats de crèdit.
- b) L'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.
- c) L'Ordre PRE/1019/2003, de 24 d'abril, sobre transparència dels preus dels serveis bancaris prestats mitjançant caixers automàtics.
- d) L'Ordre de 27 d'octubre de 1962, per la qual es regula provisionalment la tramitació dels expedients i assumptes en matèria de banca oficial i privada i caixes d'estalvis.

Sense perjudici del que preveu la disposició final cinquena, la norma a la qual es refereix la lletra d) anterior queda derogada l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat» d'aquesta Ordre.

Disposició final primera. *Referències a la normativa de transparència a la 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 formalització de contractes de préstec o crèdit.*

1. Conforme al que preveu la disposició addicional única de la 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 formalització de contractes de préstec o crèdit, 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 aquesta Ordre ministerial.

2. De la mateixa manera, s'entenen referides a aquesta Ordre ministerial qualssevol citacions realitzades en l'ordenament jurídic a la normativa de transparència d'entitats de crèdit i, en particular, a les ordres a les quals es refereix la disposició derogatòria única.

Disposició final segona. *Modificació de l'Ordre EHA/1608/2010, de 14 de juny, sobre transparència de les condicions i requisits d'informació aplicables als serveis de pagament.*

L'article 4.2 de l'Ordre EHA/1608/2010, de 14 de juny, sobre transparència de les condicions i requisits d'informació aplicables als serveis de pagament, queda redactat de la manera següent:

«2. Quan, als efectes de la utilització d'un instrument de pagament determinat, el proveïdor de serveis de pagament o un tercer exigeixi el pagament d'una despesa addicional, n'ha d'informar l'usuari de serveis de pagament abans que s'iniciï l'operació de pagament, sense perjudici del que disposa l'article 4.3 de l'Ordre EHA/2899/2011, de transparència i protecció del client de serveis bancaris».

Disposició final tercera. *Facultats de desplegament.*

S'habilita el Banc d'Espanya per dictar les normes necessàries per al desplegament i l'execució d'aquesta Ordre.

Disposició final quarta. *Títol competencial.*

Aquesta Ordre ministerial es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.6a, 11a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre

legislació mercantil, bases de l'ordenació del crèdit, banca i assegurança, i bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

Disposició final cinquena. *Entrada en vigor.*

1. Sense perjudici del que preveu l'apartat següent, aquesta Ordre entra en vigor al cap de sis mesos de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

2. El que preveu el capítol II del títol III, a excepció de la secció 3a, entra en vigor al cap de nou mesos de la publicació d'aquesta Ordre en el «Butlletí Oficial de l'Estat». Així mateix, la previsió a la qual es refereix l'apartat 4 de l'article 9 es començarà a aplicar el 2014 sobre els serveis prestats l'any anterior.

Madrid, 28 d'octubre de 2011.–La vicepresidenta del Govern d'Afers Econòmics i ministra d'Economia i Hisenda, Elena Salgado Méndez.

## ANNEX I

### FITXA D'INFORMACIÓ PRECONTRACTUAL (FIPRE)

El text d'aquest model s'ha de reproduir tal qual en les Fitxes d'Informació Precontractual que s'elaborin per a cada producte o servei. Les indicacions entre claudàtors s'han de substituir per la informació corresponent. En la part B es donen instruccions sobre com emplenar cada FIPRE.

Quan s'indiqui "*si s'escau*", l'entitat de crèdit ha d'emplenar la casella si la informació és pertinent per al contracte de préstec. Si la informació no és pertinent, l'entitat ha de suprimir les dades corresponents o la secció sencera. En aquest últim cas, la numeració de les seccions s'ha d'adaptar en conseqüència.

La informació que a continuació s'indica s'ha de facilitar en un sol document. S'han de fer servir caràcters tipogràfics clarament llegibles. Quan es tracti d'elements d'informació que s'hagin de ressaltar, s'ha de fer servir negreta, ombrejat o caràcters de mida més gran.



## Part A

## Model de FIPRE

<b>(Text introductori)</b>
<p>Aquest document s'estén el [data corrent] en resposta a la seva sol·licitud d'informació, i no comporta per a [nom de l'entitat] l'obligació de concedir-li un préstec. La informació incorporada té caràcter merament orientatiu.</p> <p>S'ha elaborat basant-se en les condicions actuals del mercat. L'oferta personalitzada posterior pot diferir en funció de la variació de les esmentades condicions o com a resultat de l'obtenció de la informació sobre les seves preferències i condicions financeres.</p>
<b>1. ENTITAT DE CRÈDIT.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identitat / Nom comercial.</li> <li>▪ Domicili social.</li> <li>▪ Número de telèfon.</li> <li>▪ Correu electrònic.</li> <li>▪ Adreça de pàgina electrònica.</li> <li>▪ Autoritat de supervisió: [Identitat de l'autoritat de supervisió i adreça de la seva pàgina electrònica.]</li> <li>▪ Persona de contacte: [Dades completes de la persona de contacte.]</li> <li>▪ Dades de contacte del servei d'atenció al client.</li> </ul>
<b>2. CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Import màxim del préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble.</li> <li>▪ Finalitat.</li> <li>▪ Tipus de préstec.</li> <li>▪ (Si s'escau) Préstec en divisa.</li> <li>▪ Termini d'amortització.</li> <li>▪ Periodicitat dels pagaments.</li> </ul>
<b>3. TIPUS D'INTERÈS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classe i nivell del tipus d'interès aplicable <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fix.</li> <li>○ Variable (expressat en tipus d'interès de referència + diferencial).</li> <li>○ Variable limitat (expressant el tipus d'interès mínim i màxim i el tipus d'interès de referència + diferencial)</li> </ul> </li> <li>▪ En cas que durant el termini d'amortització es modifiqui la classe de tipus d'interès s'ha de reflectir el termini en què s'ha d'aplicar cada tipus.</li> </ul>
<b>4. VINCULACIONS I DESPESES PREPARATÒRIES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Llistat de productes o serveis vinculats per obtenir el préstec en les condicions ofertes.</li> <li>▪ Despeses preparatòries.</li> </ul>
<b>5. TAXA ANUAL EQUIVALENT I COST TOTAL DEL PRÉSTEC</b>
<p>La TAE és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual. La TAE serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La TAE aplicable al seu préstec és [TAE]. Comprèn: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tipus d'interès.</li> <li>○ Altres components de la TAE.</li> <li>○ Cost total del préstec en termes absoluts.</li> <li>○ El càlcul de la TAE i del cost total del préstec es basen en els següents supòsits: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Import.</li> <li>▪ Tipus d'interès.</li> <li>▪ Altres supòsits.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<b>6. AMORTITZACIÓ ANTICIPADA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Si s'escau) Compensació per desistiment.</li> <li>▪ (Si s'escau) Compensació per risc de tipus d'interès</li> </ul>

## Part B

### *Instruccions per emplenar la FIPRE*

#### Secció «1. ENTITAT DE CRÈDIT».

1. La identitat, el número de telèfon, el domicili social i l'adreça de pàgina electrònica de l'entitat de crèdit han de ser els que corresponguin a la seu social d'aquesta entitat de crèdit. S'ha d'indicar l'autoritat competent per a la supervisió dels serveis bancaris de préstec hipotecari i les dades de contacte del servei d'atenció al client de l'entitat.

2. La informació sobre la persona de contacte és facultativa.

3. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar, si s'escau, el nom i l'adreça geogràfica del seu representant a l'Estat membre de residència del client. En aquests supòsits, la indicació del número de telèfon, l'adreça de correu electrònic i l'adreça de pàgina electrònica del representant de l'entitat és facultativa.

4. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar el nom del Registre Mercantil en què està inscrita, així com el seu número d'inscripció o un altre mitjà equivalent d'identificació en aquest registre.

#### Secció «2. CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS DEL PRÉSTEC».

1. L'«import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble» ha de representar la ràtio préstec-valor de taxació. Aquesta ràtio ha d'anar acompanyada d'un exemple significatiu, en valor absolut, de l'import màxim que es pot prendre en préstec per a un determinat valor d'un bé immoble.

2. A «finalitat», s'ha de consignar la finalitat per a la qual es concedeix el préstec, per exemple, adquisició d'habitatge habitual, rehabilitació o obtenció de finançament per a altres fins.

3. A la descripció de la classe de préstec s'ha d'indicar clarament de quina manera s'han de reemborsar el capital i els interessos durant la vigència del préstec (això és, reemborsaments constants, creixents o decreixents).

4. Si el préstec és en una moneda diferent de l'euro s'ha de consignar expressament, i s'ha d'advertir amb claredat que, com a conseqüència d'aquesta circumstància, la quota mensual pot variar. Addicionalment, s'ha d'incloure informació sobre la fórmula utilitzada per calcular els diferencials de tipus de canvi i la periodicitat del seu ajust.

Si existeix algun límit a l'alça o a la baixa del tipus de canvi o qualsevol altre tipus d'instrument que limiti la variabilitat d'aquest i la contractació del qual sigui un requisit per obtenir el préstec en les condicions indicades, s'ha d'especificar de manera destacada en aquesta secció.

#### Secció «3. TIPUS D'INTERÈS».

1. En aquesta secció s'ha d'explicar si el tipus d'interès és fix, variable o variable limitat i, si s'escau, els períodes en els quals el tipus aplicat ha de consistir en cada una d'aquestes classes. També s'ha d'assenyalar periodicitat de les revisions del tipus variable i variable limitat.

2. El nivell del tipus d'interès variable i variable limitat s'ha d'expressar com un índex de referència més un diferencial, si s'escau.

3. S'ha d'especificar de forma destacada l'existència de límits a la baixa (terres) o a l'alça (sostres) del tipus d'interès variable limitat o de qualsevol altre tipus d'instrument que limiti la variabilitat del tipus d'interès.

## Secció «4. VINCULACIONS I DESPESES PREPARATÒRIES».

1. En aquesta secció s'han d'incloure tots els productes o serveis que han de ser contractats conjuntament amb el préstec per poder obtenir-lo en les condicions ofertes.

També s'ha d'incloure qualsevol requisit que s'ha de complir per obtenir el préstec en les condicions indicades, com ara ser menor d'una determinada edat o pertànyer a un determinat grup de la població.

2. També s'han d'indicar les despeses preparatòries de l'operació, com ara comprovació de la situació registral de l'immoble, o altres que s'han de considerar a càrrec del client encara que el préstec no s'arribi a atorgar.

En particular, s'ha d'indicar si resulta exigible la taxació de l'immoble i a càrrec de qui han de ser les despeses d'aquesta. També s'ha d'indicar que l'entitat està obligada a acceptar qualsevol taxació aportada pel client, sempre que estigui certificada per un taxador homologat i no hagi caducat, i no es pot carregar cap despesa addicional per les comprovacions que, si s'escau, realitzi sobre l'esmentada taxació.

3. En els préstecs la finalitat dels quals sigui l'adquisició d'habitatge s'ha de fer constar el dret que assisteix el client per designar, de mutu acord amb l'entitat de crèdit, la persona o l'entitat que hagi de portar a terme la taxació de l'immoble, la que s'hagi d'encarregar de la gestió administrativa de l'operació (gestoria), així com de l'entitat asseguradora que, si s'escau, hagi de cobrir les contingències que l'entitat exigeixi per a la formalització del préstec.

## Secció «5. TAXA ANUAL EQUIVALENT I COST TOTAL DEL PRÉSTEC»

1. El càlcul de les dues variables s'ha de basar en un exemple representatiu elaborat per l'entitat en funció del que es considera un préstec habitual en el mercat.

2. Dins del concepte de "cost total del préstec" s'inclouen totes les despeses, inclosos els interessos, les comissions, els impostos i qualsevol altre tipus de despeses que el client hagi de pagar en relació amb el contracte de préstec i que siguin coneguts per l'entitat, amb excepció de les despeses de notaria. El cost de tots els serveis accessoris relacionats amb el contracte de préstec, en particular les primes d'assegurança, s'inclou així mateix en aquest concepte si l'obtenció del préstec en les condicions ofertes està condicionada a la prestació de tals serveis.

## Secció «6. REEMBORSAMENT ANTICIPAT»

Si l'amortització anticipada del préstec, total o parcial, comporta l'exigència de compensació a l'entitat s'ha de reflectir en termes de percentatge sobre el capital amortitzat.

## ANNEX II

### FITXA D'INFORMACIÓ PERSONALITZADA (FIPER)

El text del present model s'ha de reproduir tal qual en les Fitxes d'Informació Personalitzada (FIPER). Les indicacions entre claudàtors s'han de substituir per la informació corresponent. A la part B es donen instruccions sobre com emplenar la FIPER.

Quan s'indiqui "si s'escau", l'entitat de crèdit ha d'emplenar la casella si la informació és pertinent per al contracte de préstec. Si la informació no és pertinent, l'entitat ha de suprimir les dades corresponents o la secció sencera. En aquest últim cas, la numeració de les seccions s'ha d'adaptar en conseqüència.

La informació que a continuació s'indica s'ha de facilitar en un sol document. S'han d'utilitzar caràcters tipogràfics clarament llegibles. Quan es tracti d'elements d'informació que s'hagin de ressaltar, s'ha de fer servir negreta, ombrejat o caràcters de mida més gran.

## Part A

## Model de FIPER

(Text introductor)
<p>Aquest document s'estén el [data corrent] en resposta a la seva sol·licitud d'informació, i no comporta per a [nom de l'entitat] l'obligació de concedir-li un préstec hipotecari.</p> <p>S'ha elaborat basant-se en la informació que vostè, [nom del client], ha facilitat fins a la data, així com en les actuals condicions del mercat financer. La informació que segueix és vàlida fins al [data de validesa]. Després d'aquesta data, pot variar d'acord amb les condicions del mercat.</p>
1. ENTITAT DE CRÈDIT
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Identitat / Nom comercial.</li><li>▪ Domicili social.</li><li>▪ Número de telèfon.</li><li>▪ Correu electrònic.</li><li>▪ Adreça de pàgina electrònica.</li><li>▪ Autoritat de supervisió: [Identitat de l'autoritat de supervisió i adreça de la seva pàgina web].</li><li>▪ Persona de contacte: [Dades completes de la persona de contacte].</li></ul>
2. CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Import i moneda del préstec: [valor] [moneda]</li><li>▪ (Si s'escau) Aquest préstec no s'expressa en [moneda nacional]</li><li>▪ Durada del préstec.</li><li>▪ Tipus de préstec.</li><li>▪ Classe de tipus d'interès aplicable.</li><li>▪ Import total a reemborsar.</li><li>▪ Import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble.</li><li>▪ (Si s'escau) Garantia.</li></ul>
3. TIPUS D'INTERÈS
<p>La TAE és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual. La TAE serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ La TAE aplicable al seu préstec és [TAE]. Comprèn:<ul style="list-style-type: none"><li>○ El tipus d'interès [valor en percentatge o en tipus de referència més diferencial si es tractés d'un tipus variable o variable limitat]</li><li>○ [Altres components de la TAE]</li></ul></li></ul>
4. PERIODICITAT I NOMBRE DE PAGAMENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Periodicitat de reemborsament: [periodicitat]</li><li>▪ Nombre de pagaments: [número]</li></ul>
5. IMPORT DE CADA QUOTA HIPOTECÀRIA
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ [Import] [moneda]</li><li>▪ (Si s'escau) Les quotes hipotecàries calculades en diferents escenaris d'evolució del tipus d'interès quan el préstec aplica un tipus d'interès variable o variable limitat.</li><li>▪ (Si s'escau) El tipus de canvi utilitzat per a la conversió del reemborsament en [moneda del préstec] a [moneda nacional] és el publicat per [nom de l'organisme encarregat de la publicació del tipus de canvi] el [data].</li></ul>

## 6. TAULA D'AMORTITZACIONS

La taula següent mostra l'import que s'ha de pagar cada [periodicitat]

- Les quotes (columna [núm. pertinent]) són iguals a la suma dels interessos pagats (columna [núm. pertinent]), el capital pagat (columna [núm. pertinent]) i, *si s'escau*, altres costos (columna [núm. pertinent]).
- *Si s'escau*, Els costos de la columna «altres costos» corresponen a [llista de costos]. El capital pendent (columna [núm. pertinent]) és igual a l'import del préstec que queda per reemborsar.
- [Import i moneda del préstec]
- [Durada del préstec]
- [Tipus d'interès]
- [Taula]
- (*Si s'escau*) [Advertència sobre la variabilitat de les quotes]

## 7. VINCULACIONS I ALTRES COSTOS

Si desitja beneficiar-se de les condicions del préstec descrites en aquesta fitxa, ha de complir les obligacions que, a continuació, s'indiquen.

- Obligacions
- (*Si s'escau*) Observi que les condicions de préstec descrites, inclòs el tipus d'interès aplicable, poden variar en cas d'incompliment de les obligacions esmentades.
- A més dels costos ja inclosos en les quotes [periodicitat], aquest préstec comporta els costos següents:
  - Costos que s'han d'abonar una sola vegada.
  - Costos que s'han d'abonar periòdicament.
- Asseguri's que té coneixement de tots els altres tributs i costos (p. ex., despeses notarials) connexos al préstec.

## 8. AMORTITZACIÓ ANTICIPADA

Si decideix amortitzar el préstec anticipadament, consulti'ns a fi de determinar el nivell exacte de la compensació en aquell moment.

- Aquest préstec es pot amortitzar anticipadament, totalment o parcialment.
  - [Condicions]
  - [Procediment]
- (*Si s'escau*) Compensació per desistiment.

## (SI S'ESCAU) 9. DRET DE SUBROGACIÓ

Si ho desitja pot emportar-se a una altra entitat de crèdit (subrogar) el seu préstec fins i tot sense el consentiment de [nom de l'entitat].

## 10. DEPARTAMENT D'ATENCIÓ AL CLIENT

- Departament d'Atenció al Client: nom, adreça geogràfica, número de telèfon, correu electrònic, persona de contacte i les seves dades de contacte.
- (*Si s'escau*) Defensor del client: nom, adreça geogràfica, número de telèfon, correu electrònic, persona de contacte i les seves dades de contacte.

## 11. SERVEI DE RECLAMACIONS DEL BANC D'ESPANYA

En cas de desacord amb el departament d'atenció al client de l'entitat de crèdit, o transcorreguts dos mesos sense resposta d'aquest, pot dirigir una reclamació (o, sempre que ho desitgi, formular una consulta o queixa) al Servei de Reclamacions del Banc d'Espanya (91.338.65.30):

- Per escrit adreçat al Servei de Reclamacions, c. Alcalá, 48, 28014 Madrid.
- Per via electrònica en la pàgina <http://www.bde.es>

## 12. INCOMPLIMENT DELS COMPROMISOS VINCULATS AL PRÉSTEC: CONSEQÜÈNCIES PER AL CLIENT

- [Tipus d'incompliment]
- [Conseqüències financeres i/o jurídiques]

Si té dificultats per efectuar els seus pagaments [periodicitat], posi's en contacte amb nosaltres com més aviat millor per estudiar possibles solucions.

## (SI S'ESCAU) 13. INFORMACIÓ ADDICIONAL, EN EL CAS DE VENDES A DISTÀNCIA

- (Si s'escau) La legislació escollida per l'entitat de crèdit com a base per a l'establiment de relacions amb vostè amb anterioritat a la formalització del contracte de crèdit és [legislació aplicable].
- La informació i documentació contractual s'han de facilitar en [llengua]. Amb el seu consentiment, durant la vigència del contracte de préstec, ens comunicarem amb vostè en [llengua o llengües].

## 14. RISCOS I ADVERTÈNCIES

Li demanem que prengui nota dels riscos que comporta un préstec hipotecari.

- Els seus ingressos poden variar. Asseguri's que si els seus ingressos disminueixen encara seguirà podent fer front a les seves quotes hipotecàries [periodicitat].
- Vostè té dret a examinar el projecte de document contractual en el despatx del notari autoritzant, amb l'antelació de 3 dies hàbils previs a la **seva formalització** davant d'aquest.
- (Si s'escau) Vostè **pot** perdre el seu habitatge si no efectua els pagaments puntualment.
- (Si s'escau) Respon vostè davant [nom de l'entitat] del pagament del préstec no només amb el seu habitatge sinó amb tots els seus béns presents i futurs.
- (Si s'escau) Ha de tenir en compte el fet que el tipus d'interès d'aquest préstec no roman fix durant tot el seu període de vigència.
- (Si s'escau) Ha de tenir en compte el fet que el tipus d'interès d'aquest préstec tot i ser variable mai es beneficiarà de descensos del tipus d'interès de referència per sota del [límit mínim del tipus d'interès variable limitat].
- (Si s'escau) Aquest préstec no s'expressa en euros. Tingui en compte que l'import en euros que necessitarà per pagar cada quota variarà en funció del tipus de canvi de [moneda del préstec/euro].
- (Si s'escau) Aquest és un préstec de només interessos. Això vol dir que, durant la seva vigència, necessita reunir capital suficient per reemborsar l'import del préstec en la data de venciment.
- Al marge del que recull aquesta fitxa, ha de pagar altres tributs i despeses (si s'escau), p. ex., despeses notariales.



## Part B

### *Instruccions per emplenar la FIPER*

La FIPER s'ha d'emplenar de la manera següent:

Secció «TEXT INTRODUCTORI»

La data de validesa ha de figurar degudament destacada.

Secció «1. ENTITAT DE CRÈDIT»

1. La identitat, el número de telèfon, el domicili social i l'adreça de la pàgina electrònica de l'entitat de crèdit han de ser els que corresponguin a la seu social d'aquesta entitat de crèdit. S'ha d'indicar l'autoritat competent per a la supervisió dels serveis bancaris de préstec hipotecari.

2. La informació sobre la persona de contacte és facultativa.

3. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar, si s'escau, el nom i l'adreça geogràfica del seu representant a l'Estat membre de residència del client. En aquests supòsits, la indicació del número de telèfon, l'adreça de correu electrònic i l'adreça de pàgina web del representant de l'entitat és facultativa.

4. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar el nom del Registre Mercantil en el qual està inscrit, així com el seu número d'inscripció o un altre mitjà equivalent d'identificació en aquest registre.

Secció «2. CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS DEL PRÉSTEC»

1. La durada del préstec s'ha d'indicar en anys o mesos, segons sigui procedent. Si la durada del préstec pot variar durant la vigència del contracte, l'entitat ha d'explicar quan i en quines circumstàncies pot ocórrer.

En la descripció de la classe de préstec s'ha d'indicar clarament de quina forma s'han de reemborsar el capital i els interessos durant la seva vigència (això és, reemborsaments constants, creixents o decreixents).

2. En aquesta secció s'ha d'explicar si el tipus d'interès és fix, variable o variable limitat i, si s'escau, els períodes en els quals el tipus aplicat ha de consistir en cada una d'aquestes classes. També s'ha d'assenyalar la periodicitat de les revisions del tipus variable i variable limitat. Així mateix, s'ha d'explicar la fórmula utilitzada per revisar el tipus d'interès. L'entitat ha d'indicar a més on trobar informació addicional sobre els índexs o els tipus utilitzats en la fórmula. El nivell del tipus d'interès variable i variable limitat s'ha d'expressar com un índex de referència més un diferencial, si s'escau. S'ha d'especificar de forma destacada l'existència de límits a la baixa (terres) o a l'alça (sostres) del tipus d'interès variable limitat, o de qualsevol altre tipus d'instrument que limiti la variabilitat del tipus d'interès.

Si la moneda del préstec és diferent de la moneda nacional, l'entitat ha d'incloure informació sobre la fórmula utilitzada per calcular els diferencials de tipus de canvi i la periodicitat del seu ajust.

3. L'«import total a reemborsar» ha de ser igual a la suma de l'import del préstec i el cost total d'aquest. Dins d'aquest concepte s'inclouen totes les despeses, inclosos els interessos, les comissions, els impostos i qualsevol altre tipus de despeses que el client hagi de pagar en relació amb el contracte de préstec i que siguin coneguts per l'entitat, amb excepció de les despeses de notaria. El cost dels serveis accessoris relacionats amb el contracte de préstec, en particular les primes d'assegurança, s'inclou així mateix en

aquest concepte si l'obtenció del préstec en les condicions ofertes està condicionada a la formalització d'aquests contractes de serveis.

Si es tractés d'un préstec en divisa o a tipus d'interès variable, s'ha de calcular l'import total a reemborsar amb el supòsit que el tipus d'interès o de canvi es manté constant durant tot el període al nivell de la data més pròxima a la de l'emissió de la FIPER.

4. L'«import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble» representa la ràtio préstec-valor de taxació. Aquesta ràtio ha d'anar acompanyada d'un exemple significatiu en valor absolut de l'import màxim que es pot prendre en préstec per a un determinat valor d'un bé immoble.

### Secció «3. TIPUS D'INTERÈS»

A més del tipus d'interès, s'han d'especificar tots els restants costos que entren en la TAE.

S'ha d'especificar, així mateix, de forma destacada l'existència de límits a la baixa (terres) o a l'alça (sostres) del tipus d'interès variable limitat o de qualsevol altre tipus d'instrument que limiti la variabilitat del tipus d'interès.

### Secció «4. PERIODICITAT I NOMBRE DE PAGAMENTS»

Si els pagaments s'han de realitzar de forma periòdica, s'ha d'indicar la periodicitat (p. ex., mensualment). Si la periodicitat dels pagaments no ha de ser constant, s'ha d'explicar clarament al client les diferents periodicitats. El nombre de pagaments indicat ha d'incloure tot el període de vigència del préstec.

### Secció «5. IMPORT DE CADA QUOTA HIPOTECÀRIA»

1. S'ha d'indicar clarament la moneda en què vagi expressat el préstec.

2. Si l'import de la quota hipotecària pot variar per motiu que el tipus d'interès de referència sigui variable o que el préstec estigui denominat en divisa, s'ha d'utilitzar com a referència per al càlcul d'aquesta quota el tipus d'interès o tipus de canvi del dia més pròxim a la data d'emissió de la FIPER. Addicionalment s'ha de consignar quan i amb quanta periodicitat variarà posteriorment.

Si l'import de les quotes pot variar durant la vigència del préstec, però es manté fix durant un determinat període inicial, l'entitat ha d'especificar el període durant el qual l'import inicial de la quota ha de seguir sent vàlid, i quan i amb quina periodicitat variarà posteriorment.

3. Si el tipus d'interès aplicable és variable o variable limitat, l'entitat ha d'incloure exemples numèrics que indiquin clarament de quina manera els canvis en el pertinent tipus d'interès de referència han d'afectar l'import de les quotes. Aquests exemples de variació del tipus d'interès han de ser realistes i simètrics, i han d'oferir sempre informació sobre els efectes de supòsits desfavorables. En particular, s'ha d'incloure la informació següent i els seus efectes sobre la quota hipotecària:

- a) variació experimentada pel tipus d'interès de referència durant els últims dos anys en termes de la diferència entre el valor màxim i el mínim assolit en el període esmentat;
- b) valors màxim i mínim assolits per l'esmentat tipus durant els últims quinze anys, o el termini màxim disponible si és menor, i les dates en què tals valors es van assolir;
- c) l'import de la quota que resultaria de calcular-la amb els esmentats tipus mínim i màxim o, si n'hi ha, amb els límits a la baixa i/o a l'alça que s'estableixin per al préstec.

4. Si la moneda del préstec no és l'euro, l'entitat ha d'incloure exemples numèrics que indiquin clarament de quina manera els canvis en el pertinent tipus de canvi han d'afectar l'import de les quotes. Aquests exemples de variació del tipus de canvi han de ser realistes i simètrics, i sempre han d'oferir informació sobre els efectes de supòsits

desfavorables. En particular, s'ha d'incloure la informació següent i els seus efectes sobre la quota hipotecària:

- a) variació experimentada pel tipus de canvi de referència durant els últims dos anys en termes de la diferència entre el valor màxim i el mínim assolit en l'esmentat període;
- b) valors màxim i mínim assolits per l'esmentat tipus durant els últims quinze anys i les dates en què tals valors es van assolir;
- c) l'import de la quota que resultaria de calcular-la amb els esmentats tipus mínim i màxim o, si n'hi ha, amb els límits a la baixa i/o a l'alça que s'estableixin per al préstec.

5. Quan la moneda utilitzada per al pagament de les quotes difereixi de la moneda del préstec, s'ha d'indicar amb claredat el tipus de canvi que s'ha d'aplicar. L'esmentada indicació ha d'incloure el nom de l'organisme encarregat de publicar el tipus de canvi aplicable i el moment de càlcul d'aquest.

#### Secció «6. TAULA D'AMORTITZACIONS»

1. Si l'interès pot variar durant la vigència del préstec, l'entitat ha d'indicar, després de la referència al tipus d'interès, el període durant el qual ha de ser vàlid el tipus d'interès inicial.

2. La taula que s'ha d'inserir en aquesta secció ha de contenir les columnes següents: «data d'amortització», «import de la quota hipotecària», «interessos a abonar en cada quota hipotecària», «altres costos inclosos en la quota hipotecària» (si és procedent), «capital amortitzat en cada quota» i «capital pendent després de cada quota hipotecària».

3. La informació sobre el primer any de reemborsament s'ha de facilitar per quota hipotecària, amb inclusió d'un subtotal per a cada una de les columnes al final del primer any. En els anys restants, la informació es pot facilitar per al conjunt de l'any. Al final de la taula ha de figurar una fila per al total general, que ha de reflectir els imports totals de cada columna. S'ha de destacar clarament l'import total abonat pel client (això és, l'import total de la columna «import de la quota hipotecària»), identificant-lo com a tal.

4. Si el tipus d'interès està sotmès a revisió i es desconeix l'import de la quota després de cada revisió, l'entitat pot indicar en la taula el mateix import de quota per a tota la durada del préstec. En aquest cas, l'entitat ha de cridar l'atenció del client, diferenciant per a això visualment els imports coneguts dels hipotètics (p. ex., utilitzant caràcters tipogràfics, vores o ombrejat diferents). També s'ha d'incloure un text clarament llegible que expliqui en relació amb quins períodes poden variar els imports recollits en la taula, i per quina raó.

#### Secció «7. VINCULACIONS I ALTRES COSTOS»

1. En aquesta secció, l'entitat ha d'indicar les vinculacions pertinents, com ara l'obligatorietat de contractar qualsevol servei amb la mateixa entitat o amb una altra. Per cada obligació, l'entitat ha d'especificar enfront de qui s'assumeix i en quin termini s'ha de satisfer.

2. L'entitat ha d'enumerar també cada cost per categoria, indicant-ne l'import, a qui s'ha d'abonar i en quin moment. Si es desconeix l'import, l'entitat ha de facilitar una possible forquilla o ha d'indicar com s'ha de calcular.

#### Secció «8. AMORTITZACIÓ ANTICIPADA»

1. L'entitat ha d'indicar en quines condicions es pot amortitzar totalment o parcialment el préstec. Així mateix, ha d'indicar quins tràmits ha de realitzar el client per sol·licitar l'amortització anticipada.

2. Si l'amortització anticipada comporta compensació per a l'entitat, aquesta ha d'indicar l'import com a percentatge del capital amortitzat o en cas que depengui d'altres factors s'ha d'indicar la forma de càlcul de la compensació. L'entitat ha de facilitar almenys

dos exemples il·lustratius amb la finalitat de mostrar al client l'import de les despeses d'amortització anticipada segons diferents hipòtesis possibles.

#### Secció «9. DRET DE SUBROGACIÓ»

L'entitat ha d'informar el client de la seva capacitat unilateral per subrogar el seu préstec hipotecari conforme al que preveu la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.

#### Secció «10. DEPARTAMENT D'ATENCIÓ AL CLIENT»

La informació sobre les persones de contacte és facultativa.

#### Secció «11. SERVEI DE RECLAMACIONS DEL BANC D'ESPANYA»

#### Secció «12. INCOMPLIMENT DELS COMPROMISOS VINCULATS AL PRÉSTEC: CONSEQÜÈNCIES PER AL CLIENT »

1. Si l'incompliment d'alguna de les obligacions que incumbeixen el client en relació amb el préstec pot comportar-li conseqüències financeres o jurídiques, l'entitat ha de descriure en aquesta secció els diferents supòsits (p. ex., tipus d'interès de demora, incompliment de les vinculacions especificades en la secció 7).

2. L'entitat ha d'especificar de forma clara i fàcilment comprensible les sancions o les conseqüències a què pot donar lloc cada un d'aquests supòsits. S'han d'expressar de forma destacada les conseqüències greus, especialment, els efectes de l'execució hipotecària i de la responsabilitat il·limitada del client.

#### Secció «13. INFORMACIÓ ADDICIONAL, EN EL CAS DE VENDES A DISTÀNCIA»

Quan sigui procedent, en aquesta secció s'ha d'incloure una clàusula que estipuli la legislació aplicable al contracte de préstec i la jurisdicció competent.

#### Secció «14. RISCOS I ADVERTÈNCIES»

S'han d'indicar de forma destacada totes les advertències assenyalades.

### ANNEX III

#### FITXA D'INFORMACIÓ PRECONTRACTUAL (FIPRE) PER A HIPOTEQUES INVERSESES

El text d'aquest model s'ha de reproduir tal qual en les Fitxes d'Informació Precontractual que s'elaborin per a cada producte o servei. Les indicacions entre claudàtors s'han de substituir per la informació corresponent. En la part B es donen instruccions sobre com emplenar cada FIPRE.

Quan s'indiqui "*si s'escau*", l'entitat ha d'emplenar la casella si la informació és pertinent per al contracte d'hipoteca inversa. Si la informació no és pertinent, l'entitat ha de suprimir les dades corresponents o la secció sencera. En aquest últim cas, la numeració de les seccions s'ha d'adaptar en conseqüència.

La informació que a continuació s'indica, s'ha de facilitar en un sol document. S'han d'utilitzar caràcters tipogràfics clarament llegibles. Quan es tracti d'elements d'informació que s'hagin de ressaltar, s'ha de fer servir negreta, ombrejat o caràcters de mida més gran.

## Part A

### Model de FIPRE per a hipoteques inverses

(Text introductor)
<p>Aquest document s'estén el [data corrent] en resposta a la seva sol·licitud d'informació, i no comporta per a [nom de l'entitat] l'obligació de concedir-li la hipoteca inversa. La informació incorporada té caràcter merament orientatiu.</p> <p>S'ha elaborat basant-se en les condicions actuals del mercat. L'oferta personalitzada posterior pot diferir en funció de la variació de les condicions esmentades o com a resultat de l'obtenció de la informació sobre les seves preferències i condicions financeres.</p>
1. ENTITAT.
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Identitat / Nom comercial.</li><li>▪ Domicili social</li><li>▪ Número de telèfon.</li><li>▪ Correu electrònic.</li><li>▪ Adreça de pàgina electrònica.</li><li>▪ Autoritat de supervisió: [Identitat de l'autoritat de supervisió i adreça de la seva pàgina electrònica.]</li><li>▪ Persona de contacte: [Dades completes de la persona de contacte.]</li><li>▪ Dades de contacte del servei d'atenció al client.</li></ul>
2. CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC ASSOCIAT A LA HIPOTECA INVERSA
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Import màxim del préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble.</li><li>▪ (Si s'escau) Import a reemborsar del préstec en divisa.</li><li>▪ Béns hipotecables i caràcters que han de reunir.</li><li>▪ Tipus d'hipoteca en funció del seu venciment.<ul style="list-style-type: none"><li>○ [Durada] o Vitalícia.</li><li>○ Altres.</li></ul></li></ul>
3. TIPUS D'INTERÈS
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Classe i nivell del tipus d'interès aplicable<ul style="list-style-type: none"><li>○ Fix.</li><li>○ Variable (expressat en tipus d'interès de referència + diferencial).</li><li>○ Variable limitat (expressant el tipus d'interès mínim i màxim i el tipus d'interès de referència + diferencial)</li></ul></li><li>▪ En cas que durant el termini d'amortització es modifiqui la classe de tipus d'interès s'ha de reflectir el termini en què s'ha d'aplicar cada tipus.</li></ul>
4. REQUISITS I VINCULACIONS
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Condicions d'edat o dependència requerides de sol·licitant i beneficiaris</li><li>▪ Llistat de productes o serveis vinculats per obtenir el préstec en les condicions ofertes.</li></ul>

**5. ABONAMENT AL CLIENT, TAXA ANUAL EQUIVALENT I COST TOTAL DE LA HIPOTECA INVERSA**

- Modalitat d'abonament al client
- Import de l'abonament.

La TAE és el cost total de la hipoteca inversa expressat en forma de percentatge anual. La TAE serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes.

- La TAE aplicable a la seva hipoteca inversa és [TAE]. Comprèn:
  - Tipus d'interès.
  - Altres components de la TAE.
  - Cost de la hipoteca inversa en termes absoluts.
- El càlcul de l'abonament al client, la TAE i el cost total de la hipoteca inversa es basen en els supòsits següents:
  - Import.
  - Tipus d'interès.
  - (Si s'escau) Supòsits actuàrials (esperança de vida, etc.)
  - Altres supòsits.

**6. CANCEL·LACIÓ DEL PRÉSTEC I AMORTITZACIÓ ANTICIPADA**

- Forma de cancel·lar el préstec pel client o els seus hereus.
- Per al cas d'amortització anticipada:
  - (Si s'escau) Compensació per desistiment.
  - (Si s'escau) Compensació per risc de tipus d'interès

**7. DRET A ASSESSORAMENT INDEPENDENT I A OFERTA VINCULANT**

- El sol·licitant té dret a rebre assessorament independent i una oferta vinculant conforme al que disposa l'Ordre EHA/2899/2011, de transparència i protecció del client de serveis bancaris.



## Part B

### *Instruccions per emplenar la FIPRE per a hipoteques inverses*

#### Secció «1. ENTITAT»

1. La identitat, el número de telèfon, el domicili social i l'adreça de pàgina electrònica de l'entitat, han de ser els que corresponguin a la seu social d'aquesta entitat. S'ha d'indicar l'autoritat competent per a la supervisió dels serveis d'hipoteca inversa i les dades de contacte del servei d'atenció al client de l'entitat.

2. La informació sobre la persona de contacte és facultativa.

3. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar, si s'escau, el nom i l'adreça geogràfica del seu representant a l'Estat membre de residència del client. En aquests supòsits, la indicació del número de telèfon, l'adreça de correu electrònic i l'adreça de pàgina electrònica del representant de l'entitat és facultativa.

4. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar el nom del Registre Mercantil en el qual està inscrit, així com el seu número d'inscripció o un altre mitjà equivalent d'identificació en aquest registre.

#### Secció «2. CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS DE LA HIPOTECA INVERSA»

1. L'«import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble» ha de representar la ràtio préstec-valor de taxació. Aquesta ràtio ha d'anar acompanyada d'un exemple significatiu, en valor absolut, de l'import màxim que es pot prendre en préstec per a un determinat valor d'un bé immoble.

2. A «bé hipotecable i caràcters que ha de reunir», s'ha de consignar el tipus de bé que pot servir com a garantia hipotecària del préstec i els seus requisits per servir com la dita garantia.

4. En la descripció del «tipus d'hipoteca inversa en funció del seu venciment», s'ha d'especificar si es tracta d'una hipoteca inversa vitalícia o amb límit temporal. En aquest últim cas, s'ha de consignar la seva durada en anys, des de la data en la qual se signa el contracte fins a la data en què s'ha de reemborsar el préstec associat a aquesta.

5. Si les quantitats percebudes pel deutor/beneficiari o la quantitat a reemborsar a venciment són en una moneda diferent de l'euro s'ha de consignar expressament aquest fet, i s'ha d'advertir amb claredat que, com a conseqüència d'aquesta circumstància, les esmentades quantitats o el deute total poden variar. Addicionalment, el client ha d'incloure informació sobre la fórmula utilitzada per calcular els diferencials de tipus de canvi i la periodicitat del seu ajust.

Si existís algun límit a l'alça o a la baixa del tipus de canvi o qualsevol altre tipus d'instrument que limiti la variabilitat d'aquest i la contractació del qual sigui un requisit per obtenir la hipoteca inversa en les condicions indicades, s'ha d'especificar de forma destacada en aquesta secció.

#### Secció «3. TIPUS D'INTERÈS»

1. En aquesta secció s'ha d'explicar si el tipus d'interès és fix, variable o variable limitat i, si s'escau, els períodes en els quals el tipus aplicat ha de consistir en cada una d'aquestes classes. També s'ha d'assenyalar la periodicitat de les revisions del tipus variable i variable limitat.

2. El nivell del tipus d'interès variable i variable limitat s'ha d'expressar com un índex de referència més un diferencial, si és el cas.

3. S'ha d'especificar de forma destacada l'existència de límits a la baixa (terres) o a l'alça (sostres) del tipus d'interès variable limitat o de qualsevol altre tipus d'instrument que limiti la variabilitat del tipus d'interès.

## Secció «4. REQUISITS I VINCULACIONS»

1. En aquesta secció s'han d'incloure tots els productes o serveis que s'han de contractar conjuntament amb el préstec per poder obtenir-lo en les condicions ofertes.
2. També s'ha d'incloure qualsevol requisit que s'ha de complir per obtenir el préstec en les condicions indicades, com ara les condicions d'edat o dependència de sol·licitant i beneficiaris.

## Secció «5. ABONAMENT AL DEUTOR, TAXA ANUAL EQUIVALENT I COST TOTAL DE LA HIPOTECA INVERSA»

1. En la descripció de la «modalitat d'abonament del deutor» s'ha d'indicar clarament si s'han de percebre disposicions úniques o periòdiques i, en aquest últim cas, amb quina periodicitat (mensual, trimestral, anual, etc.). També s'ha d'indicar la seva forma de càlcul i la possibilitat de realitzar disposicions extraordinàries. Addicionalment s'ha d'especificar si els abonaments són constants, creixents o decreixents.
2. En el concepte "abonament al deutor" s'ha de consignar l'import de l'esmentat abonament. Si l'abonament no és constant s'ha d'oferir un interval que ha de comprendre des de la disposició més pròxima a la data de la FIPRE a la més allunyada.
3. El càlcul de l'abonament al deutor, de la TAE i del cost total de la hipoteca inversa s'ha de basar en un exemple representatiu elaborat per l'entitat en funció del que es considera una hipoteca inversa habitual en el mercat.
3. Dins del concepte de "cost total de la hipoteca inversa" s'inclouen totes les despeses, inclosos els interessos, les comissions, els impostos i qualsevol altre tipus de despeses que el client hagi de pagar en relació amb el contracte d'hipoteca inversa i que siguin coneguts per l'entitat, amb excepció de les despeses de notaria. El cost dels serveis accessoris relacionats amb el contracte de préstec, en particular les primes d'assegurança, s'inclou així mateix en aquest concepte si l'obtenció del préstec en les condicions ofertes està condicionada a la prestació de tals serveis.

## Secció «6. CANCEL·LACIÓ DEL PRÉSTEC I AMORTITZACIÓ ANTICIPADA»

Si l'amortització anticipada del préstec, total o parcial, comporta l'exigència de compensació a l'entitat s'ha de reflectir en termes de percentatge sobre el capital amortitzat.

## Secció «7. DRET A ASSESSORAMENT INDEPENDENT, A INFORMACIÓ PERSONALITZADA I A OFERTA VINCULANT»

S'ha de consignar expressament en aquesta secció els drets que assisteixen el sol·licitant d'obtenir l'assessorament independent, l'oferta vinculant i la informació personalitzada conforme al que preveu aquesta Ordre.

### ANNEX IV

#### FITXA D'INFORMACIÓ PERSONALITZADA (FIPER) PER A HIPOTEQUES INVERSES

El text d'aquest model s'ha de reproduir tal qual en les Fitxes d'Informació Personalitzada (FIPER). Les indicacions entre claudàtors s'han de substituir per la informació corresponent. A la part B es donen instruccions sobre com emplenar la FIPER.

Quan s'indiqui "si s'escau", l'entitat ha d'emplenar la casella si la informació és pertinent per al contracte de préstec. Si la informació no és pertinent, l'entitat ha de suprimir les dades corresponents o la secció sencera. En aquest últim cas, la numeració de les seccions s'ha d'adaptar en conseqüència.

La informació que a continuació s'indica s'ha de facilitar en un sol document. S'han de fer servir caràcters tipogràfics clarament llegibles. Quan es tracti d'elements d'informació que s'hagin de ressaltar, s'ha de fer servir negreta, ombrejat o caràcters de mida més gran.

**Part A***Model de FIPER per a hipoteques inverses***(Text introductor)**

Aquest document s'estén el [data corrent] en resposta a la seva sol·licitud d'informació, i no comporta per a [nom de l'entitat] l'obligació de concedir-li una hipoteca inversa.

S'ha elaborat basant-se en la informació que vostè, [nom del client], ha facilitat fins a la data, així com en les actuals condicions del mercat financer. La informació que segueix és vàlida fins al [data de validesa]. Després d'aquesta data, pot variar d'acord amb les condicions del mercat.

**1. ENTITAT**

- Identitat / Nom comercial.
- Domicili social.
- Número de telèfon.
- Correu electrònic.
- Adreça de pàgina electrònica.
- Autoritat de supervisió: [Identitat de l'autoritat de supervisió i adreça de la seva pàgina web].
- Persona de contacte: [Dades completes de la persona de contacte].

**2. CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC ASSOCIAT A LA HIPOTECA INVERSA**

- Import total a reemborsar i classe de tipus d'interès.
  - (Si s'escau) El tipus d'interès és variable / variable limitat, amb el qual l'import total a reemborsar pot variar.
    - Import a reemborsar calculat en diferents escenaris de tipus d'interès.
    - [Data en la qual es fixa el tipus d'interès per al càlcul de l'import total a reemborsar definitiu].
  - (Si s'escau) L'import a reemborsar no s'expressa en [moneda nacional]
    - El tipus de canvi utilitzat per a la conversió del reemborsament en [moneda del préstec a [moneda nacional]] és el publicat pel [nom de l'organisme encarregat de la publicació del tipus de canvi] el [data].
- (Si s'escau) [Data de reemborsament]
- Import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble.
- Bé hipotecable i caràcters que ha de reunir.
- (Si s'escau) Garantia.

**3. TIPUS D'INTERÈS**

La TAE és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual. La TAE serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes.

- La TAE aplicable al seu préstec és [TAE]. Comprèn:
  - El tipus d'interès [valor en percentatge o en tipus de referència més diferencial si es tractés d'un tipus variable o variable limitat]
  - [Altres components de la TAE]

**4. ABONAMENT AL BENEFICIARI**

- [Periodicitat de l'abonament]
- [Import] [moneda]
- (Si s'escau) la taula següent mostra l'import que es rep [periodicitat]

[Data inici – Data fi Abonament 1]	Abonament 1
[Data inici – Data fi Abonament 2]	Abonament 2
...	...

- Vostè disposa de la possibilitat de destinar totalment o parcialment les disposicions periòdiques que pugui obtenir com a conseqüència de la hipoteca inversa a la contractació d'un pla de previsió assegurat en els termes indicats en la disposició adicional quarta de la Llei 41/2007, de 7 de desembre.

**5. REQUISITS, VINCULACIONS I ALTRES COSTOS**

Si desitja beneficiar-se de les condicions de la hipoteca inversa descrites en aquesta fitxa, ha de complir els requisits i obligacions que, a continuació, s'indiquen.

- Requisits.
- Obligacions.
- (Si s'escau) Observi que les condicions de la hipoteca inversa, inclòs el tipus d'interès aplicable, poden variar en cas d'incompliment de les esmentades obligacions.
- A més del reemborsament del principal del préstec i els interessos del préstec, **aquesta** hipoteca inversa comporta els costos següents:
  - Costos que s'han d'abonar una sola vegada.
  - Costos que s'han d'abonar periòdicament.
- Asseguri's que té coneixement de tots els altres tributs i costos (p. ex., despeses notariales) connexos a la hipoteca inversa.

**6. CANCEL·LACIÓ DEL PRÉSTEC I AMORTITZACIÓ ANTICIPADA**

- Forma en la qual pot cancel·lar el préstec el client o els seus hereus.
- Si decideix amortitzar el préstec anticipadament, consulti'ns a fi de determinar el nivell exacte de la compensació en aquell moment.
- Aquest préstec es pot amortitzar anticipadament, totalment o parcialment.
    - [Condicions]
    - [Procediment]
  - (Si s'escau) Compensació per desistiment.

**7. DISPONIBILITAT DEL BÉ HIPOTECAT**

- Disponibilitat del bé hipotecat, amb especial referència a les situacions d'alienació i arrendament. Requisits que es poden exigir per portar a terme aquestes operacions.

**(SI S'ESCAU) 8. DRET DE SUBROGACIÓ**

**Si ho desitja pot emportar-se a una altra entitat de crèdit (subrogar) la seva hipoteca inversa encara que sigui sense el consentiment de [nom de l'entitat].**

**9. DRET A ASSESSORAMENT INDEPENDENT I A OFERTA VINCULANT**

- Vostè té dret a rebre assessorament independent i una oferta vinculant conforme al que disposa l'Ordre EHA/2899/2011, de transparència i protecció del client de serveis bancaris.

## 10. DEPARTAMENT D'ATENCIÓ AL CLIENT

- Departament d'Atenció al Client: nom, adreça geogràfica, número de telèfon, correu electrònic, persona de contacte i les seves dades de contacte.
- (Si s'escau) Defensor del client: nom, adreça geogràfica, número de telèfon, correu electrònic, persona de contacte i les seves dades de contacte.

## 11. SERVEI DE RECLAMACIONS DEL BANC D'ESPANYA O DE LA DIRECCIÓ GENERAL D'ASSEGURANCES I FONDS DE PENSIONS

En cas de desacord amb el departament d'atenció al client de l'entitat, o transcorreguts dos mesos sense resposta d'aquest, pot adreçar una reclamació (o, sempre que ho desitgi, formular una consulta o queixa) al:

- Servei de Reclamacions del Banc d'Espanya (91.338.65.30):
  - Per escrit adreçat al Servei de Reclamacions c. Alcalá, 48, 28014 Madrid.
  - Per via electrònica en la pàgina <http://www.bde.es>
- Servei de Reclamacions de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions (91 339 70 00):
  - Per escrit adreçat al Servei de Reclamacions, passeig de la Castellana, 44, 28046 Madrid.
  - Per via electrònica en la pàgina <https://www.sededgsfp.gob.es>

## 12. INCOMPLIMENT DELS COMPROMISOS VINCULATS AL PRÉSTEC: CONSEQÜÈNCIES PER AL CLIENT

- [Tipus d'incompliment]
- [Conseqüències financeres i/o jurídiques]

Si vostè o els seus hereus preveuen dificultats per efectuar el reemborsament del préstec, posi's en contacte amb nosaltres amb la màxima brevetat possible per estudiar possibles solucions.

## (SI S'ESCAU) 13. INFORMACIÓ ADDICIONAL, EN EL CAS DE VENDES A DISTÀNCIA

- (Si s'escau) La legislació escollida per l'entitat com a base per a l'establiment de relacions amb vostè amb anterioritat a la formalització del contracte de crèdit és [legislació aplicable].
- La informació i documentació contractual s'han de facilitar en [llengua]. Amb el seu consentiment, durant la vigència del contracte de préstec, ens comunicarem amb vostè en [llengua o llengües].

## 14. RISCOS I ADVERTÈNCIES

Li demanem que prengui nota dels riscos que comporta un préstec hipotecari.

- (Si s'escau) Vostè pot perdre el seu habitatge o l'ús d'aquest en cas que [circumstàncies contractuals que l'ocasionarien].
- (Si s'escau) Respon vostè davant [nom de l'entitat] del pagament de la hipoteca inversa no només amb el seu habitatge sinó amb tots els seus béns presents i futurs.
- Vostè té dret a examinar el projecte de document contractual en el despatx del notari autoritzant, amb l'antelació de 3 dies hàbils previs a la seva formalització davant d'aquest.
- (Si s'escau) Ha de tenir en compte el fet que els abonaments que percebrà no són vitalicis sinó que tenen un límit temporal que és [data d'últim abonament].
- (Si s'escau) Ha de tenir en compte el fet que el tipus d'interès d'aquest préstec no roman fix durant tot el seu període de vigència.
- (Si s'escau) Ha de tenir en compte el fet que el tipus d'interès d'aquest préstec, tot i ser variable, mai es beneficiarà de descensos del tipus d'interès de referència per sota del [límit mínim del tipus d'interès variable limitat].
- (Si s'escau) Aquest préstec no s'expressa en **euros**. Tingui en compte que l'import en **euros** que necessita per reemborsar el préstec varia en funció del tipus de canvi de [moneda del préstec/**euro**].
- Al marge del que recull aquesta fitxa, ha de pagar altres tributs i despeses (si s'escau), p. ex., despeses notariales.

## Part B

### *Instruccions per emplenar la FIPER per a hipoteques inverses*

La FIPER s'ha d'emplenar de la manera següent:

Secció «TEXT INTRODUCTORI»

1. La data de validesa ha de figurar degudament destacada.

Secció «1. ENTITAT»

1. La identitat, el número de telèfon, el domicili social i l'adreça de la pàgina electrònica de l'entitat han de ser els que corresponguin a la seu social d'aquesta entitat. S'ha d'indicar l'autoritat competent per a la supervisió dels serveis d'hipoteca inversa.

2. La informació sobre la persona de contacte és facultativa.

3. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar, si s'escau, el nom i l'adreça geogràfica del seu representant a l'Estat membre de residència del client. En aquests supòsits, la indicació del número de telèfon, l'adreça de correu electrònic i l'adreça de pàgina web del representant de l'entitat és facultativa.

4. De conformitat amb l'article 7 de la Llei 22/2007, d'11 de juliol, sobre comercialització a distància de serveis financers destinats als consumidors, si l'operació s'ofereix a distància, l'entitat ha d'indicar el nom del Registre Mercantil en el qual està inscrit, així com el seu número d'inscripció o un altre mitjà equivalent d'identificació en aquest registre.

Secció «2. CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS DEL PRÉSTEC ASSOCIAT A LA HIPOTECA INVERSA»

1. L'«import total a reemborsar» ha de ser igual a la suma de l'import del préstec i el cost total d'aquest. Dins d'aquest concepte s'inclouen totes les despeses, inclosos els interessos, les comissions, els impostos i qualsevol altre tipus de despeses que el client hagi de pagar en relació amb el contracte de préstec i que siguin coneguts per l'entitat, amb excepció de les despeses de notaria. El cost dels serveis accessoris relacionats amb el contracte de préstec, en particular les primes d'assegurança, s'inclou així mateix en aquest concepte si l'obtenció del préstec en les condicions ofertes està condicionada a la formalització d'aquests contractes de serveis.

Si es tracta d'un préstec en divisa o a tipus d'interès variable, s'ha de calcular l'import total a reemborsar amb el supòsit que el tipus d'interès o de canvi es manté constant durant tot el període al nivell de la data més pròxima a la de l'emissió de la FIPER.

2. En aquesta secció s'ha d'explicar si el tipus d'interès és fix, variable o variable limitat. També s'ha d'assenyalar la data en què s'han de fixar els tipus d'interès que han de donar lloc a l'import total de reemborsament definitiu. Així mateix, s'ha d'explicar la fórmula utilitzada per calcular el tipus d'interès. L'entitat ha d'indicar a més on trobar informació addicional sobre els índexs o els tipus utilitzats en la fórmula. El nivell del tipus d'interès variable i variable limitat s'ha d'expressar com un índex de referència més un diferencial, si s'escau. S'ha d'especificar de forma destacada l'existència de límits a la baixa (terres) o a l'alça (sostres) del tipus d'interès variable limitat, o de qualsevol altre tipus d'instrument que limiti la variabilitat del tipus d'interès.

Si la moneda del préstec és diferent de la moneda nacional, l'entitat ha d'incloure informació sobre la fórmula utilitzada per calcular els diferencials de tipus de canvi i la periodicitat del seu ajust.

3. Si el tipus d'interès aplicable és variable o variable limitat, l'entitat ha d'incloure exemples numèrics que indiquin clarament de quina manera els canvis en el pertinent



tipus d'interès de referència han d'afectar l'import total a reemborsar. Aquests exemples de variació del tipus d'interès han de ser realistes i simètrics, i han d'oferir sempre informació sobre els efectes de supòsits desfavorables. En particular, s'ha d'incloure la següent informació i els seus efectes sobre la quota hipotecària:

- a) variació experimentada pel tipus d'interès de referència durant els últims dos anys en termes de la diferència entre el valor màxim i el mínim assolit en aquest període;
- b) valors màxim i mínim assolits per l'esmentat tipus durant els últims quinze anys, o el termini màxim disponible si és menor, i les dates en què tals valors es van assolir;
- c) l'import total a reemborsar que resultaria de calcular-la amb els esmentats tipus mínim i màxim o, si n'hi ha, amb els límits a la baixa i/o a l'alça que s'estableixin per al préstec.

4. Si la moneda del préstec no és l'euro, l'entitat ha d'incloure exemples numèrics que indiquin clarament de quina manera els canvis en el pertinent tipus de canvi han d'afectar l'import de les quotes. Aquests exemples de variació del tipus de canvi han de ser realistes i simètrics, i sempre han d'oferir informació sobre els efectes de supòsits desfavorables. En particular, s'ha d'incloure la següent informació i els seus efectes sobre la quota hipotecària:

- a) variació experimentada pel tipus de canvi de referència durant els últims dos anys en termes de la diferència entre el valor màxim i el mínim assolit en l'esmentat període;
- b) valors màxim i mínim assolits per l'esmentat tipus durant els últims quinze anys i les dates en què tals valors es van assolir;
- c) l'import de la quota que resultaria de calcular-la amb els esmentats tipus mínim i màxim o, si n'hi ha, amb els límits a la baixa i/o a l'alça que s'estableixin per al préstec.

5. L'«import màxim de préstec disponible en relació amb el valor del bé immoble» ha de representar la ràtio préstec-valor de taxació. Aquesta ràtio ha d'anar acompanyada d'un exemple significatiu en valor absolut de l'import màxim que es pot prendre en préstec per a un determinat valor d'un bé immoble.

### Secció «3. TIPUS D'INTERÈS»

A més del tipus d'interès, s'han d'especificar tots els restants costos que entren en la TAE.

### Secció «4. ABONAMENT AL BENEFICIARI»

1. En aquesta secció s'ha d'indicar la periodicitat amb la qual es rep l'abonament del creditor per cada període i el seu import.
2. Si els pagaments al deutor són variables, s'ha d'incloure en aquesta secció una taula en la qual s'estableixin les quanties que es reben en cada període i les dates d'inici i fi d'aquests períodes.

### Secció «5. REQUISITS, VINCULACIONS I ALTRES COSTOS»

1. En aquesta secció, l'entitat ha d'indicar les vinculacions pertinents, com ara l'obligatorietat de contractar qualsevol servei amb la mateixa entitat o amb una altra. Per cada obligació, l'entitat ha d'especificar enfront de qui s'assumeix i en quin termini s'ha de satisfer.
2. L'entitat ha d'enumerar també cada cost per categoria, indicant-ne l'import, a qui s'ha d'abonar i en quin moment. Si se'n desconeix l'import, l'entitat ha de facilitar un possible interval o ha d'indicar com s'ha de calcular.
3. També s'ha d'incloure en aquesta secció qualsevol requisit que s'ha de complir per obtenir el préstec en les condicions indicades, com ara les condicions d'edat o dependència de sol·licitant i beneficiaris.

## Secció «6. CANCEL·LACIÓ DEL PRÉSTEC I AMORTITZACIÓ ANTICIPADA»

1. L'entitat ha d'indicar en quines condicions es pot amortitzar totalment o parcialment el préstec. Així mateix, ha d'indicar quins tràmits ha de realitzar el client per sol·licitar l'amortització anticipada.

2. Si l'amortització anticipada comporta compensació per a l'entitat, aquesta ha d'indicar l'import com a percentatge del capital amortitzat o, en cas que depengui d'altres factors, s'ha d'indicar la forma de càlcul de la compensació. L'entitat ha de facilitar almenys dos exemples il·lustratius amb la finalitat de mostrar al client l'import de les despeses d'amortització anticipada segons diferents hipòtesis possibles.

## Secció «7. DISPONIBILITAT DEL BÉ HIPOTECAT»

En aquesta secció s'ha de consignar la disponibilitat del bé hipotecat del deutor, en particular, si aquest pot ser alienat o arrendat, les comunicacions que el deutor estigui obligat a realitzar a l'entitat sobre això i la variació de les condicions contractuals que suposaria.

## Secció «8. DRET DE SUBROGACIÓ»

L'entitat ha d'informar el client de la seva capacitat unilateral per subrogar el seu préstec hipotecari conforme al que preveu la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.

## Secció «9. DRET A ASSESSORAMENT INDEPENDENT I A OFERTA VINCULANT»

L'entitat ha d'informar el client del seu dret a rebre assessorament independent tenint en compte la situació financera d'aquest i els riscos econòmics derivats de la subscripció d'aquest producte conforme al que disposen la disposició addicional primera de 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, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària, i l'article 33 d'aquesta Ordre. Addicionalment, se l'ha d'informar del seu dret a rebre una oferta vinculant que l'entitat li ha de lliurar obligatòriament.

## Secció «10. DEPARTAMENT D'ATENCIÓ AL CLIENT»

La informació sobre les persones de contacte és facultativa.

## Secció «11. SERVEI DE RECLAMACIONS DEL BANC D'ESPANYA»

## Secció «12. INCOMPLIMENT DELS COMPROMISOS VINCULATS AL PRÉSTEC: CONSEQÜÈNCIES PER AL CLIENT»

1. Si l'incompliment d'alguna de les obligacions que incumbeixen al client o als seus hereus en relació amb el préstec pot comportar-li conseqüències financeres o jurídiques, l'entitat ha de descriure en aquesta secció els diferents supòsits (p. ex., tipus d'interès de demora, incompliment de les vinculacions especificades a la secció 7).

2. L'entitat ha d'especificar de forma clara i fàcilment comprensible les sancions o les conseqüències a què pot donar lloc cada un d'aquests supòsits. S'han d'expressar de forma destacada les conseqüències greus, especialment, els efectes de l'execució hipotecària.

## Secció «13. INFORMACIÓ ADDICIONAL, EN EL CAS DE VENDES A DISTÀNCIA»

Quan sigui procedent, en aquesta secció s'ha d'incloure una clàusula que estipuli la legislació aplicable al contracte de préstec i la jurisdicció competent.

## Secció «14. RISCOS I ADVERTÈNCIES»

S'han d'indicar de forma destacada totes les advertències assenyalades.

## ANNEX V

## Càlcul de la taxa anual equivalent

I. *Equació de base que tradueix l'equivalència de les disposicions de crèdit, d'una banda, i dels reemborsaments i pagaments de despeses, d'una altra*

L'equació de base, que defineix la taxa anual equivalent (TAE), expressa l'equivalència anual entre, d'una banda, la suma dels valors actualitzats de les disposicions de crèdit i, de l'altra, la suma dels valors actualitzats dels imports dels reemborsaments i pagaments de despeses, és a dir:

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

on:

- X és la TAE,
- m és el número d'ordre de l'última disposició de crèdit,
- k és el número d'ordre d'una operació de disposició de crèdit, per la qual cosa  $1 \leq k \leq m$ ,
- $C_k$  és l'import de la disposició de crèdit número k,
- $t_k$  és l'interval de temps, expressat en anys i fraccions d'any, entre la data de la primera operació de disposició de crèdit i la data de cada una de les disposicions següents, de manera que  $t_1 = 0$ ,
- $m'$  és el número d'ordre de l'últim reemborsament o pagament de despeses,
- l és el número d'ordre d'un reemborsament o pagament de despeses,
- $D_l$  és l'import d'un reemborsament o pagament de despeses,
- $s_l$  és l'interval de temps, expressat en anys i fraccions d'any, entre la data de la primera disposició de crèdit i la de cada reemborsament o pagament de despeses.

Observacions:

- a) Les sumes abonades per cada una de les parts en diferents moments no són necessàriament iguals ni s'abonen necessàriament a intervals iguals.
- b) La data inicial és la de la primera disposició de fons.
- c) Els intervals entre les dates utilitzades en els càlculs s'han d'expressar en anys o fraccions d'any. Un any té 365 dies (en el cas dels anys de traspàs, 366), 52 setmanes o dotze mesos normalitzats. Un mes normalitzat té 30,41666 dies (és a dir, 365/12), amb independència que l'any sigui bixest o no.
- d) El resultat del càlcul s'ha d'expressar amb una precisió d'un decimal com a mínim. Si la xifra del decimal següent és superior o igual a 5, el primer decimal s'ha d'arrodonir a la xifra superior.
- e) Es pot reformular l'equació utilitzant només un sumatori i utilitzant la noció de fluxos ( $A_k$ ), que han de ser positius o negatius, és a dir, respectivament pagats o percebuts en els períodes 1 a k, expressats en anys, a saber:

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

on S és el saldo dels fluxos actualitzats, el valor dels quals ha de ser nul si es vol conservar l'equivalència dels fluxos.

II. *Supòsits addicionals per calcular la taxa anual equivalent:*

a) si el contracte de crèdit dóna al consumidor llibertat de disposició dels fons, s'ha de considerar que el consumidor ha disposat de l'import total del crèdit immediatament i totalment;

b) si el contracte de crèdit disposa diferents formes de disposició de fons amb diferents despeses o tipus d'interès, s'ha de considerar que es disposa de l'import total del crèdit al tipus d'interès i amb les despeses més elevades aplicades a la categoria de transacció més comunament utilitzada en aquest tipus de contracte de crèdit;

c) si el contracte de crèdit dóna al consumidor llibertat de disposició de fons en general, però imposa, entre les diferents formes de disposició de fons, una limitació respecte de l'import i del període de temps, s'ha de considerar que de l'import del crèdit se n'ha disposat en la data més propera que preveu l'acord i de conformitat amb els esmentats límits de disposició de fons;

d) si no s'ha fixat un calendari de reemborsaments, s'ha de presumir:

1r) que el crèdit es concedeix per un període de vint anys, i

2n) que el crèdit s'ha de retornar en 240 quotes mensuals iguals;

e) si s'ha fixat un calendari de reemborsaments, però l'import d'aquests és flexible, es considera que l'import de cada reemborsament és el més baix dels que preveu el contracte;

f) llevat d'indicació en contra, quan el contracte de crèdit estipuli diverses dates de reemborsament, el crèdit s'ha de concedir i els reemborsaments s'han d'efectuar en la data més propera de les que preveu el contracte;

g) si encara no s'ha acordat l'import màxim aplicable al crèdit, s'ha de presumir que és de 180.000 euros;

h) en el cas d'un préstec pont, s'ha de considerar que s'ha disposat de l'import del crèdit en la seva totalitat i per tota la durada del contracte de crèdit. Si la durada del contracte de crèdit no es coneix, la taxa anual equivalent s'ha de calcular basant-se en el supòsit que la durada del crèdit és de 3 mesos;

i) si s'ofereixen per un període o import limitats diferents tipus d'interès i despeses, s'ha de considerar que el tipus d'interès i les despeses són els més elevats durant tota la vigència del contracte de crèdit;

j) per als contractes de crèdit respecte dels quals s'hagi convingut un tipus d'interès en relació amb el període inicial, al final del qual s'ha de determinar un nou tipus d'interès, que s'ha d'ajustar periòdicament d'acord amb un indicador convingut, el càlcul de la taxa anual equivalent ha de partir del supòsit que, al final del període del tipus d'interès fixat, el tipus d'interès és el mateix que el vigent en el moment de calcular-se la taxa anual equivalent, en funció del valor de l'indicador convingut en aquell moment.