



## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCL012520

**DECRETO-LEY 5/2019, de 17 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.**

(BOJA de 26 de diciembre de 2019)

El artículo 51 de la Constitución Española establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos. Asimismo, promoverán su información y educación, fomentarán sus organizaciones y las oirán en las cuestiones que puedan afectarles, en los términos que la ley establezca.

Por su parte, el Estatuto de Autonomía para Andalucía establece, en su artículo 27, que se garantiza a los consumidores y usuarios de los bienes y servicios el derecho a asociarse, así como a la información, formación y protección en los términos que establezca la ley y que asimismo, la ley regulará los mecanismos de participación y el catálogo de derechos del consumidor.

Igualmente, el artículo 58.2.4.º dispone que la Comunidad Autónoma de Andalucía asume competencias exclusivas, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.1.ª y 13.ª de la Constitución, sobre, entre otras materias, la de defensa de los derechos de los consumidores, la regulación de los procedimientos de mediación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones. Así mismo, su artículo 75 establece que corresponde a la Comunidad Autónoma, en materia de cajas de ahorro con domicilio en Andalucía, cajas rurales y entidades cooperativas de crédito, la competencia compartida sobre la actividad financiera, de acuerdo con los principios, reglas y estándares mínimos que establezcan las bases estatales, que incluye, en todo caso, la regulación de la distribución de los excedentes y de la obra social de las cajas; así como, en el marco de las bases del Estado, el desarrollo legislativo y la ejecución de la ordenación del crédito, la banca y los seguros.

La Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en su artículo 2, señala que las Administraciones Públicas de Andalucía garantizarán, con medidas eficaces, la defensa y protección de los consumidores y usuarios, dentro del ámbito de su competencia. Seguidamente, el artículo 4.2 de dicha Ley consagra, entre los derechos de las personas consumidoras y usuarias, la protección, reconocimiento y realización de sus legítimos intereses económicos y sociales, y en su apartado 7 se reconoce la especial protección en aquellas situaciones de inferioridad, subordinación o indefensión en que puedan encontrarse individual o colectivamente.

La Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) núm. 1093/2010, tiene por objeto establecer un marco común en relación con ciertos aspectos de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros aplicables a aquellos contratos relativos a créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder un crédito, como base para la elaboración de normas efectivas de suscripción con respecto a los bienes inmuebles de uso residencial en los Estados miembros, así como para determinados requisitos en materia prudencial y de supervisión, incluso para el establecimiento y la supervisión de los intermediarios de crédito, los representantes designados y las entidades no crediticias.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, asumió los dictados de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, así como de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, sin perjuicio del establecimiento de una mayor protección en todos aquellos aspectos que suponían una mayor garantía de los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

La finalidad de la Ley 3/2016, de 9 de junio, es garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios sobre una vivienda, estableciendo diferentes aspectos informativos en las fases previas del proceso de contratación del préstamo hipotecario, reforzando la posición de aquéllas en este tipo de



productos, regulando el deber de información y documentación de los operadores implicados durante todo el íter contractual, como en la fase posterior a la firma del contrato.

La Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, ha sido transpuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera, y la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

En materia de protección de las personas consumidoras y usuarias, existe concurrencia entre las competencias entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Estado, sin que ello suponga que la legislación básica estatal agote el desarrollo normativo que corresponde a nuestra Comunidad Autónoma, porque el mismo concepto de legislación básica sólo tiene razón de ser si ese desarrollo normativo por parte de las Comunidades Autónomas es posible. Así pues, en esta materia, la Comunidad Autónoma de Andalucía puede dictar normas en el ámbito de la información a éstas siempre que sean esencialmente administrativas, que no supongan ninguna obligación civil o mercantil, circunscribiéndose al ámbito propio de la defensa de las personas consumidoras y usuarias.

La entrada en vigor de la nueva normativa estatal ha supuesto la alteración de los documentos informativos hasta entonces existentes que han de suministrarse a lo largo de la contratación del préstamo o crédito hipotecario, eliminándose el documento de información personalizada (FIPER), que es sustituido por la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), y la creación de documentos nuevos, como es el caso de la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), que coexisten con los documentos en su día creados por la Ley 3/2016, de 9 de junio, en un momento en el que no existía la transposición estatal, produciéndose, actualmente, una duplicidad de menciones entre los distintos documentos informativos que puede generar confusión en los operadores económicos y en las personas consumidoras y usuarias.

Además, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ha venido a alterar el régimen anterior, que diferenciaba entre las obligaciones que correspondían a las entidades de crédito, contenidas en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, y en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, que desarrolla dicha Orden, y las obligaciones que correspondían a las entidades que no son de crédito, cuya regulación a nivel estatal está en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Así, la Ley 5/2019 de 15 de marzo, ha modificado el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, de modo que estas entidades distintas de las entidades de crédito, en determinados supuestos, quedan ahora incluidas en el ámbito de la nueva norma estatal.

Por otra parte, la disposición adicional quinta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, sobre el desarrollo autonómico, establece que, sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, en aras de la unidad de mercado, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, y no podrá exigir adicionar documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.

En este punto, es necesario solventar con la máxima celeridad la incertidumbre y, por tanto, la falta de seguridad jurídica generada en las personas consumidoras y usuarias y en las empresas prestamistas acerca de la aplicación de la Ley 3/2016, de 16 de junio, y de la vigencia de parte de su articulado y de los documentos de información que la misma establece, así como la posible duplicidad en las menciones recogidas en los documentos que la norma andaluza establece respecto de las menciones contenidas en los nuevos documentos creados por la normativa básica estatal.

El artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía determina que en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Consejo de Gobierno podrá dictar medidas legislativas provisionales en forma de decretos-leyes, que no podrán afectar a los derechos establecidos en este Estatuto, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía, no pudiéndose aprobar por decreto-ley los presupuestos de Andalucía. Esta competencia se haya también atribuida en el artículo 27 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



La regulación contenida en este decreto-ley cumple las condiciones de extraordinaria y urgente necesidad que se exigen para la utilización de este instrumento normativo, y atiende a los requisitos que prevé el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, debido a la concurrencia de una serie de circunstancias excepcionales y a la necesidad de reducir el impacto de aquéllas sobre las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y de garantizar la seguridad jurídica en su acceso al crédito hipotecario.

Efectivamente, desde la entrada en vigor de la citada ley, se ha generado en Andalucía una situación de inseguridad jurídica a la par que de posible inaplicación de hecho de la Ley 3/2016, de 9 de junio. Esta ley no ha sido objeto de derogación, como tampoco lo han sido aquéllos de sus preceptos cuyo contenido ya está previsto en la normativa estatal de transposición, ni aquéllos que aportan un plus de protección y de información para las personas consumidoras respecto a la norma estatal.

En consecuencia, se hace necesario tramitar una modificación urgente que no demore más en el tiempo la adaptación de la norma andaluza a la normativa estatal, a fin de que las personas consumidoras y usuarias que formalizan contratos de préstamo hipotecario sobre viviendas radicadas en el territorio de Andalucía recuperen el mismo nivel de protección de que disfrutaban con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, máxime cuando las modificaciones que este decreto-ley introduce tratan de dotar, de nuevo, de coherencia y sentido a la Ley 3/2016, de 9 de junio, para permitir la adecuada aplicación de ambas normativas, la básica estatal, y la de desarrollo dictada en Andalucía, facilitando su aplicación por las entidades que operan en el mercado hipotecario.

La utilización del decreto-ley como instrumento normativo para modificar la Ley 3/2016, de 9 de junio, responde a la situación de excepcionalidad, urgencia y gravedad generada, que se manifiesta en la afectación a los derechos de las personas consumidoras y usuarias, reconocidos tanto en la Constitución Española como en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, y en la trascendencia económica y social que tienen las operaciones de préstamo hipotecario, tanto por el número de ellas que se formalizan cada año en nuestra Comunidad Autónoma, en torno a 60.000, como por el importe medio económico que suponen las mismas, 126.250 euros, y su plazo medio de tiempo, 24 años. En consecuencia, la modificación de la Ley no puede demorarse con una tramitación legislativa ordinaria, sino que debe darse una respuesta inmediata para adaptar la norma andaluza a la normativa estatal básica dictada con posterioridad a aquella.

La trascendencia del mercado hipotecario en Andalucía explica las importantes repercusiones de la situación creada en esta Comunidad Autónoma a partir de la trasposición estatal de la Directiva 2014/17/UE, pudiendo darse el caso de que, a partir del 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no se esté facilitando a las personas consumidoras documentos informativos que garantizaban una mayor protección y seguridad en un negocio jurídico tan importante para la economía de tantas familias.

El decreto-ley se estructura en una parte expositiva, un artículo único, una disposición transitoria y una disposición final. En concreto, se introducen en el texto de la Ley la cita de la recientemente dictada normativa estatal de transposición de la Directiva, constituida, fundamentalmente, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, y la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril. Además, se define lo que ha de entenderse, a los efectos de la Ley, por vivienda, empresas prestamistas y de servicios de intermediación y se adapta el contenido del índice de documentación de entrega preceptiva. Asimismo, se eliminan del Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC) y del Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC) todas aquellas menciones que ya se prevén en los documentos establecidos en la normativa básica estatal, a efectos de que no se produzca duplicidad que genere confusión.

En el mismo sentido, se modifican los preceptos que regulan los gastos preparatorios del préstamo hipotecario, los productos o servicios accesorios, la evaluación de la solvencia, la oferta vinculante, el proyecto de escritura pública del préstamo hipotecario y contenido del documento contractual y los derechos de las personas consumidoras y usuarias en notarías y registros de la propiedad y el deber de colaboración con las administraciones públicas.

Por último, se modifica la disposición adicional segunda de la Ley 3/2016, de 9 de junio, referente a la obligación de conservación de la documentación, y se hacen una serie de modificaciones puntuales en el Anexo I, sobre el índice de documentación de entrega preceptiva.

En su virtud, y en uso de la facultad concedida por los artículos 110 y 58.2 4.º del Estatuto de Autonomía para Andalucía, y conforme a lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta del Consejero de Salud y Familias, y previa deliberación del Consejo de Gobierno el día 17 de diciembre de 2019,



## DISPONGO

**Artículo Único.** *Modificación de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.*

La Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, queda modificada como sigue:

Uno. El apartado 3 del artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«3. Lo establecido en esta ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes generales o en la normativa de protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias; la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) núm. 1093/2010; la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera; la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios; la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito; la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos; la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores; la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; y la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, así como cualquier otra que pudiera dictarse en la materia.»

Dos. El artículo 4 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos de la ley, se entenderá por:

a) Persona consumidora y usuaria: toda persona física o jurídica que, siendo destinataria final en los términos del artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, contrate un préstamo hipotecario sobre una vivienda, considerando como tal cualquier inmueble de uso residencial.

b) Personas garantes: cualquier persona que garantiza la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria. Se entenderá que incluye a las personas fiadoras, avalistas, hipotecantes no deudoras y otras que puedan prestar garantía siempre que intervengan al margen de una actividad empresarial, profesional o de prestación de servicios.

c) Empresas prestamistas: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos hipotecarios sobre una vivienda.

d) Servicios de intermediación: toda persona física o jurídica que, no actuando como empresa prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona consumidora y usuaria con una empresa prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones con respecto a los contratos de préstamo hipotecario sobre la vivienda: presentar u ofrecer a las personas consumidoras y usuarias dichos contratos de préstamo; asistirles realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamo; celebrar los contratos de préstamo con una persona consumidora y usuaria en nombre de la empresa prestamista.»



Tres. El apartado 1 del artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las personas consumidoras y usuarias que deseen concertar un préstamo hipotecario tienen derecho a que se les entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), de acuerdo con el modelo que figura en el Anexo I, en el que se relacionarán todos los documentos que, conforme al artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y a los artículos 9, 10 y 14 de la presente Ley, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización, y que son los siguientes:

a) La Ficha de Información Precontractual (FIPRE), y el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).

b) La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), y el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC), así como, si procede, el anexo a la FEIN sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés.

c) La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).

d) En el caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por la persona consumidora y usuaria en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

e) La copia del proyecto de contrato.

f) Información clara y veraz de los gastos que corresponden a la empresa prestamista y los que corresponden a la persona consumidora y usuaria.

g) En su caso, condiciones de las garantías del/de los seguro/s exigido/s.

h) La advertencia a la persona consumidora y usuaria de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario elegido por ella para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.

i) El documento que recoja otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, si procede».

Cuatro. El apartado 3 del artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«3. En el Documento de Información Precontractual Complementaria las empresas prestamistas y los servicios de intermediación deberán informar, mediante un ejemplo representativo, como mínimo de los siguientes extremos:

a) Cuando proceda, la indicación expresa de que el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 1911 del Código Civil, sin que tenga la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda.

b) La indicación de la existencia de varios modelos de amortización, señalando las implicaciones y consecuencias del ofertado, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo.

c) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia el préstamo hipotecario del apartado 4 de este artículo, indicando de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinticinco años. Si el préstamo incorporase una cláusula techo, en la tabla se reflejarán las oscilaciones con referencia al tipo de interés aplicable de acuerdo con la citada fluctuación y el máximo a aplicar y la cuota de amortización correspondiente a uno y otro. Para ello, se informará de forma resaltada de las cuotas que resultan afectadas por dicha cláusula mediante una doble expresión de la que resultaría de la aplicación, por un lado, del tipo de interés pactado y, por otro, de la cláusula techo. Con independencia de lo anterior, en la cabecera de esta tabla se reflejará de forma destacada el importe de la cuota correspondiente a la cláusula techo.

d) En el caso de que el préstamo se comercialice vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos), se advertirá expresamente de ello, así como de los riesgos especiales que implica para la persona consumidora y usuaria, incluyendo una tabla de oscilaciones de modo análogo a la de la letra anterior.



e) El tipo de interés de demora aplicable y su forma de cálculo. Su determinación es ajena a la entidad y su cálculo se hará como establezca la normativa estatal que resulte de aplicación.

f) La referencia a la documentación que ha de presentar la persona consumidora y usuaria a la empresa prestamista para llevar a cabo la evaluación de la solvencia y el plazo en que se tiene que facilitar.

g) La mención de que no existe obligación legal para la persona consumidora y usuaria de constituir ningún seguro, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pacte contractualmente la formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

h) La obligación de la empresa prestamista o el servicio de intermediación de entregar a la persona consumidora y usuaria, con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato, de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante, en los términos establecidos en el artículo 14.1.a) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

i) La referencia a la posible existencia de desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria.

j) La indicación de si la empresa prestamista o el servicio de intermediación está adherido voluntariamente a algún código de conducta y/o al Sistema Arbitral de Consumo.

k) El derecho de la persona consumidora y usuaria a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

l) El derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

m) Las implicaciones correspondientes para la persona consumidora y usuaria, mediante las siguientes advertencias, si ha lugar:

- “Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias (periodicidad)”.

- “Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente”.

- “Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia”.

- “El presente préstamo no se expresa en euros. Tenga en cuenta que el importe en euros que necesitará para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de moneda del préstamo/euro”.

- “Este es un préstamo de solo intereses. Ello quiere decir que solo pagará intereses hasta su vencimiento y que durante su vigencia deberá reunir capital suficiente para reembolsar el importe del préstamo en la fecha de vencimiento”.

- “De acuerdo con la normativa estatal aplicable, tendrá que pagar otros gastos, como los de tasación del inmueble, los aranceles notariales derivados de la copia de la escritura de préstamo hipotecario que solicite y los de la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad”.

- Otras que se consideren oportunas.»

Cinco. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10. *Información personalizada.*

1. De acuerdo con el artículo 10.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la empresa prestamista y, si ha lugar, el servicio de intermediación, ofrecerán a la persona consumidora y usuaria la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada, una vez que ésta haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación, que nunca será inferior a diez días naturales, respecto del momento en que quede vinculada por cualquier contrato u oferta de préstamo.

2. Esta información, que se suministrará en todo caso en formato papel y, además, en cualquier soporte duradero que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a esta, será gratuita y se facilitará mediante la entrega de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), de conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.



A esta documentación se adjuntará el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC) regulado en el apartado 3 de este artículo.

3. En el Documento de Información Personalizada Complementaria, las entidades prestamistas y los servicios de intermediación deberán informar, como mínimo, sobre los siguientes extremos:

- a) Los recogidos en el artículo 9.3.a), e), g), h), i), j), k) y l).
- b) En su caso, referencia a la necesidad de que exista alguna persona garante en la operación de préstamo hipotecario, debiendo informarle de las obligaciones específicas y de las responsabilidades que asume en el supuesto de impago del deudor principal.
- c) La referencia al modelo de amortización aplicado, señalando las implicaciones y consecuencias del ofertado por la empresa prestamista, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo.
- d) En caso de que aún no se hubiese tasado el bien inmueble, la indicación del derecho de la persona consumidora de aportar una tasación sobre el mismo, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

4. Todos los documentos informativos citados en los apartados anteriores serán fechados, quedando constancia de la identificación y firma tanto por la persona consumidora y usuaria como por la empleada de la empresa prestamista que facilite la información y la que ofrezca las correspondientes explicaciones adecuadas, en el caso de que sean diferentes, debiendo la empresa conservarlos en su poder.

5. En el supuesto de que, tras la evaluación de la solvencia, en el préstamo se contemple la necesidad de que exista alguna persona garante de la operación, ésta recibirá la misma información personalizada establecida para la persona consumidora y usuaria, debiendo firmarla, con indicación de las obligaciones específicas y de las responsabilidades que asume en el supuesto de impago del deudor principal. Además, en el caso de que se exija persona avalista o fiadora, se advertirá expresamente de su carácter solidario o no, así como de las consecuencias de la renuncia, en su caso, al beneficio de excusión y división.»

Seis. El apartado 1 del artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«1. Se considerarán gastos preparatorios del préstamo hipotecario los correspondientes a la comprobación de la situación registral del inmueble, los de gestión administrativa de la operación, los que sean consecuencia de la tasación u otros que sea necesario llevar a cabo, aun cuando la operación no llegue a formalizarse.»

Siete. El artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 12. *Productos o servicios accesorios.*

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 89.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, no podrá obligarse a la persona consumidora y usuaria a la suscripción de productos o servicios accesorios no solicitados.

2. Si, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se produce la venta vinculada de productos o servicios accesorios que se oferten para mejorar las condiciones del préstamo hipotecario, sin perjuicio de las menciones que procedan de acuerdo con el apartado 5 de dicho precepto, deberá hacerse constar en la información a suministrar, la relación de los mismos, su carácter no opcional, así como la ausencia de condiciones alternativas en caso de su no suscripción. Para ello, deberán consignarse los costes reales de los productos o servicios accesorios, así como el beneficio en costes económicos que supone para la persona consumidora y usuaria la contratación de cada uno de ellos. Si el coste de este producto o servicio accesorio no puede determinarse con anterioridad, se habrá de mencionar clara y destacadamente la fórmula de cálculo y un intervalo de su posible coste junto con la tasa anual equivalente.



En el caso de venta vinculada de productos o servicios accesorios que se oferten para ofrecer una seguridad adicional, acumular capital para garantizar el reembolso del préstamo o el pago de sus intereses o bien agrupar recursos para obtener el préstamo, deberá constar expresamente y de manera justificada esta finalidad.

3. En el caso de venta combinada de productos o servicios accesorios, sin perjuicio de las menciones que procedan de acuerdo con el artículo 17.7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá hacerse constar la relación de los mismos, su carácter opcional y no preceptivo, y la posibilidad de que se contrate cada uno de ellos de forma separada. Si el coste de este producto o servicio accesorio no puede determinarse con anterioridad, se habrá de mencionar clara y destacadamente la fórmula de cálculo y un intervalo de su posible coste junto con la tasa anual equivalente.

4. Respecto a las pólizas de seguro que la empresa prestamista pueda exigir en relación con el préstamo hipotecario, deberá informarse expresamente y por escrito a la persona consumidora y usuaria de que tiene derecho a que la empresa prestamista acepte la póliza de seguros de cualquier proveedor distinto del ofrecido por ésta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

5. El coste de la contratación de estos productos o servicios accesorios con la empresa prestamista no será superior al existente para el mismo producto o servicio en el mercado.»

Ocho. El artículo 13 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 13. *Evaluación de la solvencia.*

1. En aras de la concesión responsable de préstamos hipotecarios, con carácter previo a la celebración del contrato, las empresas prestamistas han de evaluar en profundidad la solvencia de la persona consumidora y usuaria, de conformidad con los artículos 11 y 12 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, 18 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, 16.1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y con el resto de la normativa estatal y comunitaria de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.6 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, una vez evaluada la solvencia, la empresa prestamista y el servicio de intermediación deberán informar a la persona consumidora y usuaria, y a la avalista o fiadora, en su caso, de su respectivo resultado, de forma gratuita y por escrito, en un plazo de 5 días hábiles desde que tenga conocimiento del mismo, acompañando una copia del resultado del estudio donde se identifiquen las fuentes y los criterios aplicados en su análisis. Si se apreciase algún error, se podrá solicitar que se revise la evaluación.»

Nueve. El artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 14. *Oferta vinculante.*

1. La empresa prestamista o el servicio de intermediación entregará a la persona consumidora y usuaria, con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá la consideración de oferta vinculante, en los términos establecidos en el artículo 14.1.a) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

2. La oferta vinculante comprenderá el contenido de los documentos que conforman la información personalizada establecidos por la normativa estatal vigente y el del documento de información personalizada complementaria, y deberá indicar expresamente su carácter vinculante y su plazo de vigencia.

En la misma se incluirán también otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes.

3. La FEIN ha de ser fechada y firmada por un representante de la empresa prestamista, cuya identificación deberá constar en la misma, por la persona consumidora y usuaria, y por la persona garante, en su caso, a la que se le entregará una copia de la misma. La FEIN tendrá el plazo de validez establecido por la normativa estatal de aplicación.



4. Con la entrega de la FEIN, se facilitará un índice de documentación de entrega preceptiva, que deberá ser fechado y firmado por ambas partes, en el que se marcarán los documentos que han sido suministrados.

5. La acreditación de la entrega del índice de documentación de entrega preceptiva no presupondrá en modo alguno el suministro de la documentación obligatoria prevista en esta ley, que deberá probarse en cada caso y para cada documento por los medios de prueba previstos en nuestro ordenamiento jurídico.»

Diez. El apartado 5 del artículo 15 queda redactado del siguiente modo:

«5. En el contrato deberán reflejarse de manera destacada las cláusulas sobre la amortización, los intereses, los intereses de demora, las condiciones de subrogación, y los instrumentos de cobertura riesgo de interés.»

Once. Se deroga el apartado 4 del artículo 16.

Doce. La disposición adicional segunda queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional segunda. *Conservación de la documentación.*

Sin perjuicio de lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, si no se formalizase el préstamo hipotecario, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación, deberán conservar toda la documentación facilitada a la persona consumidora y usuaria en el proceso de contratación del préstamo hipotecario, durante un plazo de cuatro años desde la entrega de la información personalizada contemplada en el artículo 10.»

Trece. El Anexo I queda redactado del siguiente modo:

#### «ANEXO I

##### Índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP)

Las personas consumidoras y usuarias que deseen concertar un préstamo hipotecario tienen derecho a que se les entreguen todos los documentos que las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización, y que son los siguientes:

- Ficha de Información Precontractual (FIPRE).
- Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).
- Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).
- Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).
- Anexo a la FEIN sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés, si procede.
- Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).
- En el caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por la persona consumidora y usuaria en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
  - Copia del proyecto de contrato.
  - Información clara y veraz de los gastos que corresponden a la empresa prestamista y los que corresponden a la persona consumidora y usuaria.
  - En su caso, condiciones de las garantías del/de los seguro/s exigido/s.
  - La advertencia a la persona consumidora y usuaria de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario elegido por ella para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega.
- Documento que recoja otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, si procede.



La empresa prestamista responderá a las consultas que le formule la persona consumidora y usuaria acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados.»

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Única.** *Procesos de contratación en tramitación.*

Las empresas prestamistas y servicios de intermediación tendrán que facilitar a las personas consumidoras y usuarias la información prevista en este decreto-ley en aquellos procesos de contratación de préstamos hipotecarios en los que, a la fecha de entrada en vigor de esta norma, no se haya formalizado la escritura pública.

#### DISPOSICIÓN FINAL

**Única.** *Entrada en vigor.*

El presente decreto-ley entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 17 de diciembre de 2019

JUAN MANUEL MORENO BONILLA  
Presidente de la Junta de Andalucía

JESÚS RAMÓN AGUIRRE MUÑOZ  
Consejero de Salud y Familias