

Ley 3/2016, de 9 de junio, protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (modificada por Real Decreto- ley 5/2019, de 17 de diciembre)

Información precontractual



**consumo
responde**

¿Has hecho ya tu consulta?

LÍNEA GRATUITA 900 215 080
consumoresponde.es
consumoresponde@juntadeandalucia.es

- Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de facilitar una **información precontractual de carácter general, que sea clara y suficiente**, sobre los préstamos hipotecarios que ofertan, de forma que permita a la persona consumidora y usuaria valorar la posible suscripción del contrato.

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 los documentos que conforman la información precontractual establecidos por la normativa estatal vigente, a los que se acompañará el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC)**.

- Esta información estará **accesible a las personas consumidoras y usuarias sin necesidad de que sea solicitada por estas**, ya se trate a través de su página Web o de sus oficinas.

- 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 la persona deudora 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 de 150.000 euros a 25 años, 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 25 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 10 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 persona notaria, 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 3 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.
- A efectos de lo previsto anteriormente, el ejemplo representativo tomará como referencia el importe de una hipoteca de 150.000 euros a 25 años.



consumo responde

¿Has hecho ya tu consulta?

—
LÍNEA GRATUITA 900 215 080

consumoresponde.es

consumoresponde@juntadeandalucia.es



Junta de Andalucía