



Afi Analistas
Financieros
Internacionales

Españoleto, 19 - 28010 Madrid
Tels: 91 520 01 91 - Fax: 91 520 01 43

Análisis y Seguimiento de Banca y Seguros (ASByS)

Regulación Bancaria nº 129

**Orden de Transparencia y Protección del
Cliente de Servicios Bancarios**

30 de octubre de 2011
Nº Pág. 23

Índice

1.- Introducción	3
2.- Ámbito de aplicación.....	4
3.- Normas generales	5
3.1.- Comisiones.	5
3.2.- Tipos de interés.....	6
3.3.- Publicidad.....	7
3.4.- Información precontractual.	7
3.5.- Información contractual.	7
3.6.- Comunicaciones al cliente.....	8
3.7.- Explicaciones adecuadas	9
3.8.- Asesoramiento en materia bancaria	9
3.9.- Requisitos de forma e información resaltada	10
3.10.- Servicios bancarios vinculados.....	10
3.11.- Deber de diligencia en ejecución de órdenes y corrección de errores	10
3.12.- Régimen sancionador.....	10
4.- Depósitos.....	11
4.1.- Depósitos a la vista.	11
4.2.- Depósitos a plazo con garantía del principal	11
4.3.- Publicidad y documentación contractual.....	11
5.- Préstamo responsable: evaluación de la solvencia	12
5.1.- Procedimientos internos	12
6.- Créditos y préstamos hipotecarios	13
6.1.- Información precontractual	14
6.2.- Tipos de interés.....	16
6.3.- Documentación contractual y acto de otorgamiento	18
6.4.- Tasa Anual Equivalente.....	19
6.5.- Hipoteca inversa.....	20
7.- Créditos al consumo	20
8.- Servicios de pago	20
ANEXO: CÁLCULO DE LA TASA ANUAL EQUIVALENTE.....	21
1.-. Ecuación de base.....	21
2.- Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente	22

Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (**BOE día 29**).

1.- Introducción

La orden que se analiza en esta nota, en adelante la orden, tiene por objeto garantizar el adecuado nivel de protección de los clientes de entidades de crédito (EC), mediante la implantación de medidas de transparencia en la prestación de servicios financieros bancarios.

Dado que la orden constituye una norma completa en sí misma, se expone todo su contenido básico, con excepción de sus cuatro primeros anexos, referentes respectivamente a:

- Ficha de Información Precontractual (FIPRE)
- Ficha de Información Personalizada (FIPER)
- FIPRE para hipotecas inversas
- FIPER para hipotecas inversas

Sin embargo, se incorpora el Anexo V, referente al cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

El contenido de la disposición transitoria y el de la disposición final 2ª se exponen en los lugares correspondientes a su temática respectiva. La disposición final 1ª no se tiene en cuenta en esta nota, por referirse a una normativa no aplicable a las EC¹.

La orden se dicta al amparo de lo establecido en el art. 149.1.6ª, 11ª y 13ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

La orden, que habilita al Banco de España (BdE) para dictar las normas precisas para el desarrollo y ejecución de la misma, entra en vigor a los 6 meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE), excepto:

- 1) Las normas relativas a los créditos y préstamos hipotecarios (apartado 6 de la nota), salvo la parte relativa a los tipos de interés (subapartado 6.2), que lo harán a los 9 meses de dicha publicación.
- 2) La previsión expuesta en el 1er párrafo del epígrafe 3.6.2², que obliga a las EC a remitir a sus clientes anualmente, durante el mes de enero de cada año, una comunicación sobre comisiones y gastos devengados y tipos de interés efectivamente aplicados a cada servicio bancario prestado al cliente durante el año anterior, que comenzará a aplicarse en 2014 sobre los servicios prestados el año anterior.

La orden deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la misma y, en particular, las que figuran en el cuadro 1.

¹ Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de
² Entendemos que la referencia al art. 9.4 de la orden es errónea, cuando parece corresponder al art. 8.4.

Cuadro 1
NORMAS EXPRESAMENTE DEROGADAS POR LA ORDEN EHA/2899/2011

- Orden de 12-12-1989, sobre tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información a clientes y publicidad de las entidades de crédito.
- Orden de 5-5-1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.
- Orden PRE/1019/2003, de 24 de abril, sobre transparencia de los precios de los servicios bancarios prestados mediante cajeros automáticos.
- Orden de 27-10-1962 por la que se regula provisionalmente la tramitación de los expedientes y asuntos en materia de banca oficial y privada y cajas de ahorro. En este caso desde el día siguiente al de la publicación en el BOE de la orden.

2.- Ámbito de aplicación.

La orden se aplica a los servicios bancarios dirigidos o prestados a clientes, o clientes potenciales, personas físicas en territorio español por EC españolas o sucursales de EC extranjeras.

Cuando el cliente actúe en el ámbito de su actividad profesional o empresarial, las partes podrán acordar que no se aplique total o parcialmente la orden, con la excepción de las normas relativas a los créditos y préstamos hipotecarios.

Se entiende por servicios bancarios:

- los servicios de caja,
- la captación de fondos reembolsables, especialmente depósitos,
- la concesión de crédito y préstamo,
- los servicios de pago y
- las demás actividades incluidas en el art. 52 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito (LDIEC), excepto las mencionadas en las letras h) a m).

El cuadro 2 recoge los servicios bancarios objeto de esta orden, teniendo en cuenta las excepciones citadas.

Se excluyen del ámbito de la orden los servicios, operaciones y actividades regulados en:

- 1) Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores,
- 2) Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva,
- 3) Texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre
- 4) Texto refundido de la Ley de regulación de los planes y fondos de pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre
- 5) Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados.

Cuadro 2
SERVICIOS BANCARIOS OBJETO DE TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN

- Servicios de caja
- Captación de depósitos u otros fondos reembolsables
- Préstamo y crédito, incluyendo crédito al consumo, crédito hipotecario y la financiación de transacciones comerciales.
- "Factoring" con o sin recurso.
- Arrendamiento financiero.
- Servicios de pago
- Emisión y gestión de otros medios de pago, tales como tarjetas de crédito, cheques de viaje o cheques bancarios
- Concesión de avales y garantías y suscripción de compromisos similares.
- Alquiler de cajas fuertes
- Emisión de dinero electrónico

Lo que se expone en esta nota sobre hipoteca inversa, apartado 6.5, se aplica también a las entidades aseguradoras.

3.- Normas generales

3.1.- Comisiones.

Las comisiones percibidas por servicios prestados por las EC serán las que se fijen libremente entre dichas entidades y los clientes.

Sólo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos.

Las EC deberán poner a disposición de los clientes, debidamente actualizadas, las comisiones habitualmente percibidas por los servicios que prestan con mayor frecuencia, así como los gastos repercutidos en dichos servicios, todo ello en un formato unificado, conforme a los términos específicos que determine el BdE.

Esta información incluirá, en todo caso, de manera sencilla y que facilite la comparación entre entidades, los conceptos que devengan comisión, la periodicidad con que se aplican y el importe de las mismas de manera desagregada por periodo en que se apliquen.

Esta información estará disponible en todos los establecimientos comerciales de las EC, en sus páginas electrónicas y en la página electrónica del BdE, y deberá estar a disposición de los clientes, en cualquier momento y gratuitamente.

3.1.1.- Servicios a distancia y cajeros automáticos

Inmediatamente antes de que un servicio bancario vaya a ser prestado a un cliente a través de un medio de comunicación a distancia o de un cajero automático o de un dispositivo similar, se

deberá indicar, mediante un mensaje claro, perfectamente perceptible y gratuito, la comisión aplicable por cualquier concepto y los gastos a repercutir. Una vez proporcionada dicha información, se ofrecerá al cliente, de forma igualmente gratuita, la posibilidad de desistir de la operación solicitada.

Cuando el servicio bancario vaya a ser prestado a través de un cajero automático o de un dispositivo similar y la entidad emisora del medio de pago sea diferente de la titular de aquel, se podrá sustituir la información del párrafo anterior por el valor máximo de la comisión y demás gastos adicionales a que pueda quedar sujeta la operación solicitada. En este supuesto, deberá informarse de que el importe finalmente cargado podrá ser inferior, dependiendo, en su caso, de las condiciones estipuladas en el contrato celebrado entre el cliente y la entidad emisora del medio de pago.

En servicios bancarios prestados a través de un medio de comunicación a distancia o de un cajero automático o de un dispositivo similar, en lugar visible, figurará un número de teléfono para incidencias, al que se podrá acudir en el caso de que se produzcan problemas en la prestación de los servicios.

3.2.- Tipos de interés.

Los tipos de interés aplicables a los servicios bancarios, en operaciones tanto de depósitos como de crédito o préstamo, serán los que se fijen libremente entre las EC que los prestan y los clientes, cualquiera que sea la modalidad y plazo de la operación.

Las EC deberán poner a disposición de los clientes, debidamente actualizados, los tipos de interés habitualmente aplicados a los servicios que prestan con mayor frecuencia, en un formato unificado, conforme a los términos específicos que determinará el BdE.

Esta información incluirá, en todo caso, de manera sencilla y que facilite la comparación entre entidades, la TAE u otra expresión equivalente de la operación. A estos efectos, se entenderá como TAE aquella que iguale en cualquier fecha el valor actual de los efectivos recibidos y entregados a lo largo de la operación, por todos los conceptos, incluido el saldo remanente a su término, con las excepciones e indicaciones que determine el BdE, sin perjuicio de lo que se expone más adelante respecto a la TAE de los créditos y préstamos hipotecarios y de los anexos de la orden.

La fórmula utilizada para obtener la citada información deberá hacerse explícita, ya sea directamente o por referencia al BOE en que se hubiera publicado la normativa en que se contenga.

Esta información unificada estará disponible de la misma forma antes señalada para las comisiones.

Las entidades que permitan descubiertos tácitos en las cuentas de depósito o excedidos tácitos en las de crédito deberán publicar, en la forma y con las indicaciones que establezca el BdE, las comisiones, tipos de interés o recargos aplicables a esos supuestos. Esos tipos serán de obligada aplicación a todas las operaciones de esa naturaleza que no tuvieran fijados contractualmente otros inferiores. En particular, las entidades harán constar separadamente los tipos aplicables a los descubiertos tácitos a los que se refiere el art. 20 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo³.

³ 1. En el caso de un contrato para abrir una cuenta a la vista, donde existe la posibilidad de que se permita al consumidor un descubierta tácito, el contrato contendrá información sobre el tipo deudor, las condiciones de aplicación de dicho tipo, los índices o

3.3.- Publicidad.

Toda la publicidad de las EC referida a los servicios bancarios deberá ser clara, objetiva y no engañosa, conforme a lo previsto en la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios y en la Circular 6/2010, de 28 de septiembre, del Banco de España, a entidades de crédito y entidades de pago, sobre publicidad de los servicios y productos bancarios⁴.

3.4.- Información precontractual.

Las EC deberán facilitar de forma gratuita al cliente de servicios bancarios toda la información precontractual que sea legalmente exigible para adoptar una decisión informada sobre un servicio bancario y comparar ofertas similares. Esta información deberá ser clara, oportuna y suficiente, objetiva y no engañosa y habrá de entregarse con la debida antelación en función del tipo de contrato u oferta y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por dicho contrato u oferta.

3.5.- Información contractual.

Las EC deberán entregar al cliente el correspondiente ejemplar del documento contractual en que se formalice el servicio recibido.

Las EC deberán conservar el documento contractual y poner a disposición del cliente copia del mismo siempre que éste lo solicite.

En las operaciones formalizadas en documento notarial se estará, en cuanto a la obtención de copias por los clientes, a lo dispuesto en la normativa notarial.

3.5.1.- Depósitos, créditos y préstamos

Los documentos contractuales relativos a servicios bancarios de captación de fondos reembolsables, especialmente depósitos, y de concesión de crédito y préstamo deberán recoger de forma explícita y clara los siguientes extremos:

- a) El tipo de interés nominal, la TAE u otra expresión equivalente del coste o remuneración total efectivos en términos de intereses anuales, conforme a lo que a estos efectos establezca el BdE, teniendo en cuenta, en su caso, el valor pecuniario de toda remuneración en especie.
- b) La periodicidad con que se producirá el devengo de intereses, las fechas de devengo y liquidación de los mismos, la fórmula o métodos utilizados para obtener, a partir del tipo de interés nominal o de los otros factores del coste o la remuneración que resulten

tipos de referencia aplicables al tipo deudor inicial, los recargos aplicables desde la suscripción del contrato de crédito y, en su caso, las condiciones en las que puedan modificarse.

2. Además, el prestamista proporcionará en cualquier caso esa información de forma periódica.

3. En caso de descubierto tácito importante que se prolongue durante un período superior a un mes, el prestamista informará al consumidor sin demora de los siguientes extremos:

a. Del descubierto tácito.

b. Del importe del descubierto tácito.

c. Del tipo deudor.

d. De las posibles penalizaciones, gastos o intereses de demora aplicables.

4. En ningún caso podrá aplicarse a los créditos que se concedan en forma de descubiertos a los que se refiere este artículo un tipo de interés que dé lugar a una TAE superior a 2,5 veces el interés legal del dinero.

⁴ Véase nuestra Regulación Bancaria nº 114, de 11-10-2010.

- pertinentes, el importe de los intereses devengados y, en general, cualquier otro dato necesario para el cálculo de dicho importe.
- c) Las comisiones y gastos repercutibles que sean de aplicación, con indicación concreta de su concepto, cuantía, fechas de devengo y liquidación, así como, en general, cualquier otro dato necesario para el cálculo del importe de tales conceptos.
 - d) La duración del depósito o préstamo o crédito y, en su caso, la condiciones para su prórroga.
 - e) Las normas relativas a las fechas valor aplicables.
 - f) Los derechos y obligaciones que correspondan a la EC para la modificación del tipo de interés pactado, o para la modificación de las comisiones o gastos repercutibles aplicados; y los derechos de que, en su caso, goce el cliente cuando se produzca tal modificación.
 - g) Los derechos y obligaciones del cliente en cuanto a la cancelación del depósito o préstamo o al reembolso anticipado del mismo y el coste total que el uso de tales facultades supondrían.
 - h) Las consecuencias para el cliente del incumplimiento de sus obligaciones, especialmente, del impago en caso de crédito o préstamo.
 - i) Los demás que establezca el BdE.

Menciones análogas, en la medida que proceda, deberán figurar, conforme a las precisiones que pueda establecer el BdE, en el resto de contratos sujetos a la orden.

3.6.- Comunicaciones al cliente.

Toda comunicación de las EC, en los términos previstos por la normativa correspondiente, referida a cualquiera de los servicios bancarios previstos en la orden deberá:

- a) reflejar de manera clara y fiel los términos en que se desarrollan los servicios;
- b) no destacar ningún beneficio potencial del servicio ocultando expresamente los riesgos inherentes al mismo;
- c) resultar suficiente para que el destinatario más habitual de la misma comprenda adecuadamente los términos esenciales del servicio, y;
- d) no omitir ni desnaturalizar ninguna información relevante.

Cuando una EC tenga el derecho de modificar unilateralmente cualquier término de un contrato de servicio bancario deberá comunicar al cliente, con una antelación no inferior a un mes, siempre que la duración inicial del contrato exceda de este plazo, los términos exactos de tal modificación o prórroga y los derechos de que, en su caso, goce el cliente en relación con las mismas.

En los supuestos de modificaciones de límites o capacidad de disposición de nuevas cantidades, cuando se haya dado previamente la circunstancia de un incumplimiento de obligaciones por parte del cliente, la comunicación se producirá con una antelación no inferior a 10 días.

No obstante, las modificaciones que fuesen más favorables para el cliente podrán aplicarse inmediatamente.

3.6.1.- Liquidaciones de intereses

Las EC facilitarán a sus clientes en cada liquidación de intereses o comisiones que practiquen por sus servicios, un documento de liquidación en el que se expresarán con claridad y exactitud:

- a) El tipo de interés nominal aplicado en el periodo ya devengado y, en su caso, el que se vaya a aplicar en el periodo que se inicia.
- b) Las comisiones aplicadas, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo.
- c) Cualquier otro gasto incluido en la liquidación.
- d) Los impuestos retenidos.
- e) En general, cuantos antecedentes sean precisos para que el cliente pueda comprobar la liquidación efectuada y calcular el coste del servicio.

El BdE podrá establecer modelos normalizados de liquidaciones y, en los casos que determine, deberá igualmente reflejarse el coste o rendimiento efectivo remanentes de la operación, conforme a las indicaciones que establezca.

3.6.2.- Información anual y post mortem

Las EC remitirán a sus clientes anualmente, durante el mes de enero de cada año, una comunicación en la que, de manera completa y detallada, se recoja la información prevista en la orden sobre comisiones y gastos devengados y tipos de interés efectivamente aplicados a cada servicio bancario prestado al cliente durante el año anterior. A estos efectos, el BdE establecerá un documento unificado para efectuar este tipo de comunicaciones que, en todo caso, tendrá en cuenta las diferentes prácticas comerciales de cada entidad.

Las EC deberán facilitar la información que permita a los herederos de un cliente, una vez acreditada tal condición, conocer su situación patrimonial en la EC al tiempo del fallecimiento del causante.

3.7.- Explicaciones adecuadas

Las EC deberán facilitar a todo cliente explicaciones adecuadas y suficientes para comprender los términos esenciales de todo servicio bancario ofertado y adoptar una decisión informada, teniendo en cuenta sus necesidades y su situación financiera.

Estas explicaciones comprenderán la aclaración del contenido de la información y comunicaciones a las que se refiere la orden, así como una indicación sobre las consecuencias que la celebración de un contrato de servicios bancarios pueda tener para el cliente.

3.8.- Asesoramiento en materia bancaria

Cuando las EC y los clientes decidan suscribir un contrato de servicio bancario de asesoramiento deberán informar expresamente a los clientes de esta circunstancia y, salvo que el servicio sea gratuito y así se le haga saber al cliente, habrán de recibir una remuneración independiente por este concepto.

La prestación de este servicio estará sometida al régimen de transparencia expuesto en esta nota e implicará la obligación de las entidades de actuar en el mejor interés del cliente, basándose en un análisis objetivo y suficientemente amplio de los servicios bancarios disponibles en el mercado,

y considerando tanto la situación personal y financiera del cliente, como sus preferencias y objetivos.

Se entenderá por asesoramiento toda recomendación personalizada que la entidad haga para un cliente concreto respecto a una o más servicios bancarios disponibles en el mercado.

3.9.- Requisitos de forma e información resaltada

Toda la información, documentación y comunicaciones dirigidas a los clientes de servicios bancarios expuestas en esta nota se realizarán en papel, formato electrónico o en otro soporte duradero, y estarán redactadas en términos fácilmente comprensibles, de manera claramente legible, en castellano o en cualquiera de las demás lenguas españolas oficiales de las respectivas Comunidades Autónomas en las que se preste el servicio o en cualquier otra lengua acordada entre las partes.

Con la finalidad de destacar a los clientes los elementos esenciales de la información expuesta en los epígrafes 3.1 a 3.4 anteriores, el BdE podrá exigir el empleo de un formato o tipo de letra o comunicación especialmente resaltada.

3.10.- Servicios bancarios vinculados

Las EC que comercialicen servicios bancarios vinculados a la contratación de otro servicio, financiero o no, deberán informar al cliente, de manera expresa y comprensible, sobre la posibilidad o no de contratar cada servicio de manera independiente y en qué condiciones.

En caso de que solo resulte posible la contratación del servicio bancario vinculado a la contratación de otros en las condiciones ofertadas, se informará al cliente, en la forma expuesta en el epígrafe precedente, de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los servicios, en la medida en que este coste esté disponible para la entidad, y de los efectos que su no contratación individual o cancelación anticipada produciría sobre el coste total de los servicios bancarios.

3.11.- Deber de diligencia en ejecución de órdenes y corrección de errores

En todos los servicios bancarios, y con independencia de aplicar puntualmente las normas sobre disponibilidad de fondos y de valoración correspondientes, las entidades pondrán los medios necesarios para ejecutar las órdenes de los clientes sin demoras ni retrasos, empleando para ello la máxima diligencia.

Igual diligencia será exigible en la corrección de los errores detectados, sea por la entidad o sus clientes, así como en la comunicación del resultado de las solicitudes de contratación de operaciones que planteen los clientes.

3.12.- Régimen sancionador.

Lo previsto en la orden tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a los arts. 1.5⁵ y 48.2⁶ de la LDIEC y 29.2 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible⁷, y su incumplimiento se sancionará de acuerdo con lo previsto por la propia LDIEC.

⁵ Se consideran normas de ordenación y disciplina las leyes y disposiciones administrativas de carácter general que contengan preceptos específicamente referidos a las EC y de obligada observancia para las mismas. Entre tales disposiciones se entenderán comprendidas tanto las aprobadas por órganos del Estado o, en su caso, de las Comunidades Autónomas que tengan atribuidas competencias en la materia, como las Circulares aprobadas por el BdE.

El incumplimiento de lo previsto en la orden se sancionará con arreglo a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores⁶, en los casos en los que la misma les resulte de aplicación.

El régimen específico establecido en la orden se aplicará sin perjuicio de la legislación general sobre consumidores y usuarios.

4.- Depósitos

4.1.- Depósitos a la vista.

Sin perjuicio de lo establecido en la Orden EHA/1608/2010, de 14 de junio, sobre transparencia de las condiciones y requisitos de información aplicables a los servicios de pago, las EC deberán comunicar gratuitamente al cliente, al menos mensualmente, el extracto de todos los movimientos producidos en su cuenta corriente, si los hubiera, con información relativa a la fecha, concepto e importe de la operación.

En todo caso, se deberá proporcionar al cliente una copia de la información relativa a cualquier operación realizada a través de cualquier depósito a la vista.

Las EC deberán colaborar activamente e intercambiar toda la información que resulte necesaria, entre sí y con el propio cliente, al objeto de facilitar el traslado eficaz y ágil a otra EC de las operaciones financieras más habituales que empleen como soporte un depósito a la vista, tales como domiciliaciones periódicas, órdenes permanentes de transferencia y transferencias periódicas recibidas.

4.2.- Depósitos a plazo con garantía del principal

Los documentos contractuales relativos a servicios bancarios de captación de depósitos a plazo estructurados o híbridos deberán recoger, de forma explícita y clara, la obligación de la entidad de reembolsar el principal del depósito al vencimiento, así como el tipo de interés nominal, la TAE u otra expresión equivalente de la remuneración total efectiva en términos de intereses anuales, conforme a lo que establezca el BdE teniendo en cuenta los efectos sobre la remuneración tanto del contrato principal como del derivado implícito.

4.3.- Publicidad y documentación contractual

La publicidad realizada por las EC para la comercialización de depósitos deberá incluir una referencia al Fondo de Garantía de Depósitos (FGD) al que se encuentra adherida la entidad,

⁶ Faculta al Ministro de Economía y Hacienda (MEH) para regular diversos aspectos de las relaciones entre las EC y su clientela, con el fin de proteger los legítimos intereses de la clientela activa y pasiva de las mismas y sin perjuicio de la libertad de contratación que, en sus aspectos sustantivos y con las limitaciones que pudieran emanar de otras disposiciones legales, deba presidir dichas relaciones.

⁷ Faculta al MEH para que apruebe las normas necesarias para garantizar el adecuado nivel de protección de los usuarios de servicios financieros en sus relaciones con las EC, incluyéndose, en todo caso, las medidas relacionadas con la transparencia de las condiciones financieras de los préstamos y créditos hipotecarios y del crédito al consumo. Estas normas tendrán la condición de normas de ordenación y disciplina.

⁸ En el caso de los proveedores de servicios financieros, se considerarán normas de ordenación y disciplina: las disposiciones relativas a la obligación de dejar constancia de las ofertas y la celebración de los contratos en un soporte duradero; a los requisitos de información previa al contrato; a las obligaciones de comunicación de las condiciones contractuales y de la información previa y a las relativas a servicios no solicitados. Su incumplimiento será sancionado según lo establecido por la normativa sectorial correspondiente, con las siguientes especialidades:

a. Para las entidades de crédito, y cualesquiera otras que presten servicios financieros que figuren inscritas en los registros administrativos del BdE, y siempre que las infracciones no tengan carácter ocasional o aislado, como una infracción grave, de acuerdo con lo previsto en la LDIEC.

cuando este sea diferente de los previstos en el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito.

Los documentos contractuales relativos a servicios bancarios de depósito deberán incluir una referencia al FGD al que se encuentra adherida la entidad, indicando, cuando este sea diferente de los previstos en el citado Real Decreto 2606/1996, su denominación debidamente traducida, su domicilio y, en su caso, la de su página electrónica.

5.- Préstamo responsable: evaluación de la solvencia

La EC, antes de que se celebre cualquier contrato de crédito o préstamo, deberá evaluar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del mismo, sobre la base de la información suficiente obtenida por medios adecuados a tal fin, entre ellos, la información facilitada por el propio cliente a solicitud de la entidad.

La evaluación de la solvencia expuesta en este apartado se realizará sin perjuicio de la libertad de contratación que, en sus aspectos sustantivos y con las limitaciones que pudieran emanar de otras disposiciones legales, deba presidir las relaciones entre las EC y los clientes y, en ningún caso, afectará a su plena validez y eficacia, ni implicará el traslado a las entidades de la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones de los clientes.

5.1.- Procedimientos internos

A estos efectos, las entidades deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia anterior. Estos procedimientos serán revisados periódicamente por las propias entidades, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones.

Los procedimientos anteriores, además de ajustarse a la normativa específica sobre gestión de riesgos y control interno que resulte aplicable a las EC, deberán contemplar, al menos, los siguientes aspectos:

- a) La adecuada evaluación de la situación de empleo, ingresos, patrimonial y financiera del cliente, para lo cual:
 - 1) Se exigirá cuanta documentación sea adecuada para evaluar la variabilidad de los ingresos del cliente.
 - 2) Se consultará el historial crediticio del cliente, para lo cual se podrá acudir a la Central de Información de Riesgos del BdE, así como a los ficheros de solvencia patrimonial y crédito a los que se refiere el art. 29 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal⁹, en los términos y con los requisitos y garantías previstos en dicha ley orgánica y su normativa de desarrollo.

⁹ 1. Quienes se dediquen a la prestación de servicios de información sobre la solvencia patrimonial y el crédito sólo podrán tratar datos de carácter personal obtenidos de los registros y las fuentes accesibles al público establecidos al efecto o procedentes de informaciones facilitadas por el interesado o con su consentimiento.

2. Podrán tratarse también datos de carácter personal relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias facilitados por el acreedor o por quien actúe por su cuenta o interés. En estos casos se notificará a los interesados respecto de los que hayan registrado datos de carácter personal en ficheros, en el plazo de 30 días desde dicho registro, una referencia de los que hubiesen sido incluidos y se les informará de su derecho a recabar información de la totalidad de ellos, en los términos establecidos por la presente Ley.

3. En los supuestos a que se refieren los dos apartados anteriores, cuando el interesado lo solicite, el responsable del tratamiento le comunicará los datos, así como las evaluaciones y apreciaciones que sobre el mismo hayan sido comunicadas durante los últimos seis meses y el nombre y dirección de la persona o entidad a quien se hayan revelado los datos.

- 3) Se tendrá en cuenta el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral.
- b) La valoración de la capacidad del cliente y de los garantes de cumplir con sus obligaciones de pago derivadas del crédito o préstamo, para lo que se tendrán en cuenta, además de sus ingresos, sus activos en propiedad, sus ahorros, sus obligaciones derivadas de otras deudas o compromisos, sus gastos fijos y la existencia de otras posibles garantías.
- c) En el caso de créditos o préstamos a tipo de interés variable, y de otros en los que el valor de las cuotas pueda variar significativamente a lo largo de la vida de la operación, se deberá valorar cómo afectaría esta circunstancia a la capacidad del cliente de cumplir con sus obligaciones teniendo en cuenta la información a la que se refiere la letra anterior.
- d) En el caso de créditos o préstamos hipotecarios o con otras garantías reales, la valoración prudente de tales garantías mediante procedimientos que eviten influencias o conflictos de interés que puedan menoscabar la calidad de la valoración.

En el supuesto de créditos o préstamos con garantía real, los criterios para determinar la concesión o no del crédito o préstamo, la cuantía máxima del mismo y las características de su tipo de interés y de su sistema de amortización deben fundamentarse, preferentemente, en la capacidad estimada del cliente para hacer frente a sus obligaciones de pago previstas a lo largo de la vida del crédito o préstamo, y no exclusivamente en el valor esperado de la garantía.

En el caso de suscripción de seguros de amortización de créditos o préstamos, tal suscripción no podrá sustituir, en ningún caso, la necesaria y completa evaluación de la solvencia del cliente y de su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago por sus propios medios.

En el supuesto de que una entidad rechace la concesión de un crédito o préstamo por considerar insuficiente la solvencia del cliente basándose en la consulta a los ficheros antes citados, la entidad informará al cliente del resultado de dicha consulta.

6.- Créditos y préstamos hipotecarios

Este apartado de la nota se aplica a los servicios bancarios de crédito y préstamo hipotecario, en adelante préstamos, celebrados con un cliente, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir.

Se presumirán sujetos a la orden los préstamos concedidos con garantía hipotecaria sobre viviendas situadas en territorio español, otorgados a personas físicas residentes en España.

Las EC que concedan préstamos a constructores o promotores inmobiliarios, cuando el constructor o promotor prevea una posterior subrogación de los adquirentes de las viviendas en el préstamo, deberán incluir entre los términos de su relación contractual, la obligación de los constructores o promotores de entregar a los clientes la información personalizada relativa al servicio ofrecido por las entidades en los términos previstos en esta orden.

4. Sólo se podrán registrar y ceder los datos de carácter personal que sean determinantes para enjuiciar la solvencia económica de los interesados y que no se refieran, cuando sean adversos, a más de 6 años, siempre que respondan con veracidad a la situación actual de aquéllos.

El BdE podrá adaptar las exigencias de información expuestas en este apartado para su aplicación a otro tipo de préstamos diferentes de los señalados y tampoco incluidos en la antes mencionada Ley 16/2011.

6.1.- Información precontractual

6.1.1.- Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario

El BdE elaborará este tipo de guía, con la finalidad de que quienes demanden servicios bancarios de préstamo hipotecario dispongan, con carácter previo a la formalización de los mismos, de información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación.

La guía estará disponible en todos los establecimientos comerciales de las EC, en sus páginas electrónicas y en la página electrónica del BdE, y deberá hallarse a disposición de los clientes, en cualquier momento y gratuitamente.

6.1.2- Ficha de Información Precontractual.

Las EC deberán proporcionar a los clientes que soliciten cualquiera de estos servicios, información clara y suficiente sobre los préstamos que ofertan. Esta información, que será gratuita y tendrá carácter orientativo, se facilitará mediante la FIPRE, cuyo contenido figura en el anexo I de la orden.

La FIPRE estará a disposición de los clientes de préstamos, de forma gratuita, en todos los canales de comercialización utilizados por la entidad.

6.1.3- Ficha de Información Personalizada.

Las EC, una vez que el cliente haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias, proporcionarán a este la información personalizada que resulte necesaria para dar respuesta a su demanda de crédito, de forma que le permita comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si debe o no suscribir el contrato. Esta información se facilitará mediante la FIPER, cuyo contenido figura en el anexo II de la orden.

La FIPER se entregará a todos los clientes de préstamos, de forma gratuita, con la debida antelación y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por cualquier contrato u oferta. Toda información adicional que la entidad facilite al cliente figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la FIPER.

6.1.4.- Oferta vinculante.

Una vez el cliente y la entidad hayan mostrado su voluntad de contratar un determinado servicio bancario de préstamo hipotecario, se disponga de la tasación correspondiente del inmueble y se hayan efectuado las oportunas comprobaciones sobre su situación registral y sobre la capacidad financiera del cliente, este podrá solicitar a la entidad la entrega de una oferta vinculante.

La oferta vinculante se facilitará mediante una FIPER en la que, adicionalmente, se especificará lo siguiente:

- a) Que se trata de una oferta vinculante.
- b) El plazo de vigencia de dicha oferta.

Toda información adicional que la entidad facilite al cliente en la oferta vinculante figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la FIPER.

Si la oferta vinculante se hace al mismo tiempo que se entrega la FIPER y coincide íntegramente en cuanto a su contenido, podrá facilitarse al cliente en un único documento.

Salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, la oferta vinculante tendrá un plazo de validez no inferior a 14 días naturales desde su fecha de entrega.

6.1.5.- Información adicional sobre instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés.

En relación con cualquier sistema de cobertura de tipo interés que se comercialice vinculado a un préstamo concedido por la propia entidad y, especialmente, aquellos a los que se refiere la obligación establecida para las EC en el artículo 19.2 de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica¹⁰, se informará al cliente de:

- a) La naturaleza del instrumento de cobertura, si se trata de un límite al alza del tipo de interés, o si se trata de otro tipo de instrumento de cobertura ya sea porque el límite al alza vaya acompañado de un límite a la baja, o por cualquier otra característica, en cuyo caso se indicará expresamente que el producto no se limita a proteger al cliente frente al alza de tipos.
- b) Su duración y, en su caso, las condiciones para su prórroga o renovación.
- c) En función de la naturaleza del instrumento, si fuera el caso:
 - 1) la obligatoriedad del pago de una prima, y su importe;
 - 2) las potenciales liquidaciones periódicas del instrumento, producto o sistema de cobertura, teniendo en cuenta diversos escenarios de tipos de interés que respondan a la evolución histórica del tipo de referencia, destacando la posibilidad de que las mismas pueden ser negativas;
 - 3) la metodología de cálculo del coste asociado a una cancelación anticipada, con referencia a distintos escenarios de tipos de interés que respondan a la evolución histórica del tipo de referencia.
- d) Otras características del instrumento, producto o sistema de cobertura que pudiera establecer el BdE.

La información anterior se recogerá en un anexo a la FIPER.

No será necesario, a efectos de aplicar lo expuesto en este epígrafe, que en la contratación del sistema de cobertura se produzca una vinculación expresa y formal con el préstamo, siendo suficiente que las partes reconozcan expresamente en dicha contratación que el sistema de cobertura se contrata con esa finalidad respecto de aquel.

Dicha finalidad no podrá observarse, en ningún caso, cuando el importe nominal de la cobertura supere al del préstamo que pretende cubrir. Por el contrario, sí será posible observarla aun cuando el plazo del sistema de cobertura sea superior al del préstamo, siempre que este sea

¹⁰ Las EC ofrecerán a quienes soliciten préstamos hipotecarios a tipo de interés variable al menos un instrumento, producto o sistema de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés.

Las características de dicho instrumento, producto o sistema de cobertura se harán constar en las ofertas vinculantes y en los demás documentos informativos previstos en las normas de ordenación y disciplina relativas a la transparencia de préstamos hipotecarios.

Lo anterior será de aplicación a las ofertas vinculantes previstas en el art. 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

renovable y su no renovación suponga la cancelación del sistema de cobertura sin coste para el cliente.

6.1.6.- Información adicional sobre cláusulas suelo y techo.

En el caso de préstamos en que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo, se recogerá en un anexo a la FIPER, el tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima.

6.2.- Tipos de interés

6.2.1.- Tipos de interés variable

En el caso de préstamos concedidos a tipo de interés variable, las EC únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se hayan calculado a coste de mercado y no sean susceptibles de influencia por la propia entidad en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.
- b) Que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

En el caso de préstamos concedidos a tipo de interés variable, se adjuntará a la FIPER, en un documento separado, una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el cliente en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés. A estos efectos, se presentarán al menos tres cuotas de amortización, calculadas mediante el empleo de los niveles máximos, medios y mínimos que los tipos de referencia hayan presentado durante los últimos 15 años o el plazo máximo disponible si es menor.

6.2.2.- Tipos de interés oficiales.

A efectos de su aplicación por las EC, en los términos previstos en esta orden ministerial, se publicarán mensualmente los tipos de interés oficiales que figuran en el cuadro 2, cuya forma de cálculo se determinará mediante circular del BdE.

Los tipos se publicarán mensualmente en el BOE y estarán también disponibles en la página electrónica del BdE.

Cuadro 2 **TIPOS DE INTERÉS OFICIALES PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

- Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España.
- Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro.
- Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.
- Referencia interbancaria a un año (Euribor).
- Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 5 años.
- Mibor, exclusivamente para los préstamos hipotecarios formalizados con anterioridad al 1-1-2000.

6.2.2.1.- Régimen transitorio

Los índices o tipos de referencia que se publicaban con carácter oficial y estuvieran siendo empleados en préstamos a interés variable a la entrada en vigor de esta orden, continuarán siendo considerados aptos a todos los efectos. La desaparición completa de los citados índices o tipos, con todos sus efectos, se producirá transcurrido un año de la entrada en vigor de la orden y su normativa de desarrollo, siempre que en ese plazo se hubiese establecido el correspondiente régimen de transición para los préstamos afectados.

Hasta ese momento, el BdE se encargará de publicar mensualmente en su sede electrónica (en este caso no se menciona al BOE) los índices y tipos de referencia siguientes:

- a) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos.
- b) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorros.
- c) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros.

Para la publicación de estos índices continuarán vigentes sus actuales definiciones conforme a la Circular 8/1990 del Banco de España, de 7 de septiembre, a entidades de crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, con las siguientes particularidades:

- a) Las cajas de ahorro que ejerzan indirectamente su negocio financiero declararán al BdE, de acuerdo con lo establecido en las especificaciones técnicas correspondientes, como tipos de interés a efectos de la elaboración de los citados índices, los que practique la entidad bancaria a la que hayan aportado su negocio financiero.
- b) Las declaraciones que a tal fin hagan las entidades bancarias a través de los que se ejerza indirectamente no se tomarán en consideración para la elaboración de los índices.

6.2.3.- Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés

A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios y la consiguiente compensación por riesgo de tipo de interés a los que se refiere el art. 9.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria¹¹, se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el BdE y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará teniendo en cuenta los más comúnmente aplicados para los

¹¹ En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, de los restantes créditos o préstamos hipotecarios, la compensación por riesgo de tipo de interés será la pactada y dependerá de si la cancelación genera una ganancia o una pérdida de capital a la entidad. Se entenderá por ganancia de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia positiva entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo o crédito. Cuando dicha diferencia arroje un resultado negativo, se entenderá que existe pérdida de capital para la entidad acreedora.

El valor de mercado del préstamo o crédito se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine el MEH.

En caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza.

préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización.

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés.

La forma de cálculo de los índices y tipos anteriores se determinará mediante circular del BdE.

6.3.- Documentación contractual y acto de otorgamiento

6.3.1.- Documentación contractual.

Los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la FIPER. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas.

En particular, con las peculiaridades expuestas en los siguientes epígrafes, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés.

6.3.2.- Acto de otorgamiento.

En materia de elección de notario se estará a lo dispuesto en el Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2-6-1944 y demás disposiciones aplicables.

El cliente tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los 3 días hábiles anteriores a su otorgamiento. El cliente podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría.

En su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios denegarán la autorización del préstamo cuando el mismo no cumpla lo previsto en la orden y la legalidad vigente.

Asimismo, los notarios informarán al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume y, en cualquier caso, deberán:

- a) Comprobar si el cliente ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la FIPER y, en su caso, si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito, e informar al cliente tanto de la obligación de la entidad de poner a su disposición la FIPER, como de aceptar finalmente las condiciones ofrecidas al cliente en la oferta vinculante dentro del plazo de su vigencia.
- b) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, comprobar si el cliente ha recibido la información expuesta en los anteriores epígrafes 6.1.5, 6.1.6 y 6.2.1, y advertirle expresamente cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1) Que el tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales anteriormente expuestos.

- 2) Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores.
- 3) Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo. En particular, el notario consignará en la escritura esa circunstancia, advirtiendo expresamente de ello al cliente e informándole, en todo caso, sobre:
 - i) Los efectos de estos límites ante la variación del tipo de interés de referencia.
 - ii) Las diferencias entre los límites al alza y a la baja y, de manera especial, si se ha establecido únicamente un límite máximo a la bajada del tipo de interés.
- c) Informar al cliente de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de la aplicación de las cláusulas financieras pactadas. En particular deberá advertir de los efectos que la existencia, en su caso, de períodos de carencia tendría en el importe de las cuotas una vez finalizados tales períodos; así mismo, advertirá de la previsible evolución de las mismas cuando se hubieran pactado cuotas crecientes o cuando se hubiera previsto la posibilidad de interrumpir o posponer la amortización del préstamo.
- d) Informar al cliente de la eventual obligación de satisfacer a la entidad ciertas cantidades en concepto de compensación por desistimiento o por riesgo de tipo de interés en los términos previstos en los arts. 8 y 9 de la citada Ley 41/2007, que tratan, respectivamente, de la compensación por desistimiento y de la compensación por riesgo de tipo de interés.
- e) En el caso de que el préstamo no esté denominado en euros, advertir al cliente sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio.
- f) Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.
- g) En el caso de hipoteca inversa deberá verificar la existencia del correspondiente asesoramiento independiente. En caso de que la formalización de la hipoteca inversa se realice en contra de la recomendación realizada por el asesoramiento independiente, se deberá advertir de este extremo al cliente.
- h) Informar al cliente de los costes exactos de su intervención.

La decisión del funcionario por la que deniegue la autorización del préstamo o la inscripción de alguna de sus cláusulas deberá efectuarse mediante escrito motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los plazos y forma previsto para el recurso de alzada.

6.4.- Tasa Anual Equivalente

La TAE, que iguala, sobre una base anual, el valor actual de todos los compromisos (disposiciones de crédito, reembolsos y gastos) existentes o futuros, asumidos por la entidad y por el cliente, se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el anexo de esta nota.

Para calcular la TAE se determinará el coste total del préstamo para el cliente, exceptuando los gastos que este tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones con arreglo al contrato de crédito.

Cuando sea obligatorio abrir una cuenta para obtener el préstamo, los costes de mantenimiento de dicha cuenta, los costes relativos a la utilización de un medio de pago que permita efectuar operaciones de pago y de disposición de crédito, así como otros costes relativos a las operaciones de pago, se incluirán en el coste total del crédito para el cliente, salvo que los costes de dicha

cuenta se hayan especificado de forma clara y por separado en el contrato de préstamo o cualquier otro contrato suscrito con el cliente.

El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de préstamo estará vigente durante el período de tiempo acordado y que la entidad y el cliente cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato.

En los contratos de préstamo que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo de interés y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y los demás gastos se computarán al nivel fijado en el momento de la firma del contrato.

6.5.- Hipoteca inversa

La orden se aplica a las hipotecas inversas comercializadas en España conforme a lo previsto en la disposición adicional 1ª de la citada Ley 41/2007, que regula dicho tipo de hipoteca, con las siguientes especificidades:

- a) Será obligatoria la entrega de la oferta vinculante antes mencionada.
- b) Será obligatoria la prestación, a más tardar con motivo de la entrega de la oferta vinculante, de un servicio de asesoramiento independiente y previo en los términos expuestos en el epígrafe 3.8 anterior.
- c) La FIPRE y la FIPER se ajustarán a los anexos III y IV, respectivamente, de la orden y, adicionalmente, el BdE y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones elaborarán conjuntamente una *Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa* en términos adaptados y análogos a los señalados en el epígrafe 6.1.1.

7.- Créditos al consumo

La transparencia de los servicios bancarios de crédito al consumo celebrados por los clientes se rige por lo previsto en la antes citada Ley 16/2011.

En lo no previsto en la misma, les resultará aplicable lo expuesto en los apartados 3 y 5 de esta nota.

8.- Servicios de pago

La transparencia de los servicios de pago celebrados por los clientes se rige por lo previsto en la Orden EHA/1608/2010, de 14 de junio, sobre transparencia de las condiciones y requisitos de información aplicables a los servicios de pago.

En lo no previsto por la citada orden, les resultará aplicable lo expuesto en los epígrafes 3.1 (comisiones), 3.6 (comunicaciones al cliente, excepto el supuesto cuando una EC tenga el derecho de modificar unilateralmente cualquier término de un contrato de servicio bancario), 3.8 (asesoramiento) y 4.1 (Depósitos a la vista) de esta nota¹².

¹² Dado su contenido, la referencia sobre este último punto al art. 16 de la orden (Depósitos a plazo con garantía del principal) entendemos que se trata de un error, cuando quiere decir el art. 15.

En relación con estos servicios, la disposición final 2ª de la orden modifica el art. 4.2 de la citada Orden EHA/1608/2010 para referirse ahora a lo que se expone en los dos primeros párrafos del epígrafe 3.1.1 anterior¹³, en lugar de la derogada Orden PRE/1019/2003.

ANEXO: CÁLCULO DE LA TASA ANUAL EQUIVALENTE

1.- Ecuación de base

La ecuación de base, que define la TAE, expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

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

donde:

- X es la TAE,
- m es el número de orden de la última disposición de crédito,
- k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que $1 \leq k \leq m$,
- C_k es el importe de la disposición de crédito número k,
- t_k es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que $t_1 = 0$,
- m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos,
- l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos,
- D_l es el importe de un reembolso o pago de gastos,
- s_l es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

- a) Las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales.
- b) La fecha inicial es la de la primera disposición de fondos.
- c) Los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o doce meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, 365/12), con independencia de que el año sea bisiesto o no.
- d) El resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el primer decimal se redondeará a la cifra superior.

¹³ Entendemos que la referencia al art. 4.3 de la misma es errónea, cuando quiere decir el art. 3.3.

e) Se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (A_k), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a k, expresados en años, a saber:

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

donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

2.- Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente

a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente;

b) si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos de interés, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo de interés y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito;

c) si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe y del período de tiempo, se considerará que del el importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el acuerdo y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos;

d) si no se ha fijado un calendario de reembolsos, se presumirá:

- 1) que el crédito se concede por un período de 20 años, y
- 2) que el crédito se devolverá en 240 cuotas mensuales iguales;

e) si se ha fijado un calendario de reembolsos, pero el importe de los mismos es flexible, se considerará que el importe de cada reembolso es el más bajo de los previstos en el contrato;

f) salvo indicación en contrario, cuando el contrato de crédito estipule varias fechas de reembolso, el crédito se concederá y los reembolsos se efectuarán en la fecha más temprana de las previstas en el contrato;

g) si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 180.000 €;

h) en el caso de un préstamo puente, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la TAE se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de 3 meses;

i) si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito;

j) para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo de interés en relación con el periodo inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo de interés, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador convenido, el cálculo de la TAE partirá del supuesto de que, al final del periodo del tipo de interés fijado, el tipo de interés es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la TAE, en función del valor del indicador convenido en ese momento.

REGULACIÓN BANCARIA ÚLTIMAS NOTAS PUBLICADAS

NÚMERO	CONTENIDO	FECHA
129	Orden de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios	31/10/11
128	El Nuevo Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito	17/10/11
127	Real Decreto y Orden sobre transacciones económicas con el exterior	10/10/11
126	La Ley de Dinero Electrónico y las Entidades de Crédito	27/07/11
125	Circular sobre aportaciones adicionales a los Fondos de Garantía de Depósitos	04/07/11
124	Modificación de los reales decretos de recursos propios y garantía de depósitos	06/06/11
123	Ley de transposición de la <i>Capital Requirement Directive II</i>	12/04/11
122	La Ley de Economía Sostenible y las entidades financieras (III): Seguros y fondos de pensiones	09/03/11
122	La Ley de Economía Sostenible y las entidades financieras (II): Mercado de Valores	07/03/11
122	La Ley de Economía Sostenible y las entidades financieras (I): Entidades de crédito	07/03/11
121	Real Decreto-Ley para el reforzamiento del Sistema Financiero	21/02/11
120	Modificaciones a la Circular de Recursos Propios: CBE 9/2010	31/12/10
119	La Directiva "OMNIBUS" y la regulación bancaria	16/12/10
118	La Junta Europea de Riesgo Sistémico	16/12/10
117	La Autoridad Bancaria Europea	15/12/10