

**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 personalizada



**consumo
responde**

¿Has hecho ya tu consulta?

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



Junta de Andalucía

- La empresa prestamista y, si procede, el servicio de intermediación, ofrecerán a la persona consumidora y usuaria la **información personalizada** que necesite para:

- Comparar los préstamos disponibles en el mercado.
- Evaluar sus implicaciones.
- Tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora justificada.

Lo anterior deberá facilitarse una vez que la persona consumidora haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación (**nunca inferior a 10 días naturales respecto del momento en que quede vinculada por cualquier contrato u oferta de préstamo**).

- Esta información:

- Se facilitará **en todo caso en formato papel** y, además, en cualquier soporte duradero que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a esta.
- Será **gratuita**.
- Se facilitará **mediante la entrega de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)**, en virtud de la [Ley 5/2019, de 15 de marzo](#).

A la información anterior se adjuntará el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).

- 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 para la información precontractual en sus epígrafes a), e), g), h), i), j), k) y l), es decir:

- 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.
- 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.
- 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.

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

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 de la persona deudora 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 entidad tasadora homologada 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.

- 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.

- 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, esta

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 de la persona deudora 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.



consumo responde

¿Has hecho ya tu consulta?

—
LÍNEA GRATUITA 900 215 080

consumoresponde.es

consumoresponde@juntadeandalucia.es



Junta de Andalucía