

**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)**

**Comunicaciones comerciales y
publicidad**



**consumo
responde**

¿Has hecho ya tu consulta?

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

- Las comunicaciones comerciales y publicidad que realicen las empresas prestamistas y los servicios de intermediación acerca de los préstamos hipotecarios que oferten no deberán generar falsas expectativas sobre su disponibilidad o coste, ni ser constitutivas de prácticas comerciales desleales hacia la persona consumidora y usuaria. La información que figure en las mismas debe ser clara, legible, concisa y no engañosa.

- Si en las comunicaciones comerciales y publicidad se indicase un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo, para que la persona consumidora y usuaria pueda conocer sus elementos esenciales y compararla con el resto de ofertas existentes en el mercado, será necesario especificar, mediante un ejemplo representativo, la siguiente **información básica**:

a) La identidad de la empresa prestamista o del servicio de intermediación.

b) La indicación de que el producto publicitado es un préstamo hipotecario sobre la vivienda.

c) El tipo de interés, si este es fijo, variable o referenciado, cualquier cifra relacionada con el coste del préstamo, así como, en su caso, la existencia de cláusulas limitativas de la variación del tipo de interés.

d) El importe total del préstamo, la tasa anual equivalente, la duración del contrato, el importe y número de las cuotas, y el importe total que habrá de abonar la persona consumidora y usuaria.

e) La indicación de si el préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera vinculada con productos o servicios accesorios y, por tanto, sin condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, o bien de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, haciendo referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y a la posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente. En todo caso, deberá indicarse una relación de los productos o servicios accesorios de que se trate (seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito u otros similares).

f) El desglose de comisiones y gastos preparatorios en que se incurra, con la indicación de su importe.

g) La advertencia de que, en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda.

h) La indicación expresa de si la garantía del préstamo se hará efectiva solamente sobre los bienes hipotecados, no alcanzando la responsabilidad del deudor a los demás bienes de su patrimonio, de acuerdo con el artículo 140 del Decreto de 8 de febrero de

1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, o si, por el contrario, responde con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de dicha ley y al artículo 1911 del Código Civil.

i) El plazo de vigencia de las condiciones señaladas.

j) La advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado, cuando proceda.

- A efectos de lo previsto con anterioridad, el ejemplo representativo tomará como referencia el importe de una hipoteca de 150.000 euros a 25 años.

- La información básica prevista será exigible en las comunicaciones comerciales y publicidad que efectúen las empresas prestamistas y los servicios de intermediación a través de cualquier medio de comunicación o en su propia página Web y en los anuncios y ofertas exhibidas en sus establecimientos abiertos al público en los que oferten préstamos hipotecarios, debiendo ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad y comercialización.

- La información básica y la complementaria que venga a condicionar a la primera se presentará de forma destacada y al mismo tamaño. El resto de información que figure en la comunicación comercial y publicidad no podrá presentarse con un tamaño mayor que el de dicha información básica y complementaria.

- En el supuesto de que la oferta publicitaria de una promoción de viviendas se incluya como forma de financiación la subrogación de las personas consumidoras y usuarias en un préstamo no concertado por éstas, se deberá facilitar la información básica, junto con la indicación de que no tienen la obligación de subrogarse en la hipoteca constituida, pudiendo acordar una nueva operación de préstamo hipotecario para conseguir el mismo fin.



consumo responde

¿Has hecho ya tu consulta?

—
LÍNEA GRATUITA 900 215 080

consumoresponde.es

consumoresponde@juntadeandalucia.es



Junta de Andalucía