

Newsletter

Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario - Law 5/2019, regulating real estate credit agreements

18 de marzo de 2019

Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

1. Introducción

El pasado sábado, día 16 de marzo de 2019, se publicó en el BOE la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019 (la “**Ley**”).

La Ley tiene por objeto la transposición de 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 por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010, y cuyo plazo de transposición a la normativa nacional finalizó el 21 de marzo de 2016 (la “**Directiva**”). No obstante lo anterior, la transposición de la citada Directiva no se ha completado en la Ley, puesto que se encomienda al Gobierno el desarrollo reglamentario de urgencia, y en todo caso antes de seis meses, de las disposiciones relativas a materias tan relevantes como: (i) la información precontractual y asistencia adecuada que debe facilitarse a los prestatarios; (ii) el establecimiento de un modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria; (iii) la obtención y documentación apropiada de datos relevantes del potencial prestatario; (iv) las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia del potencial prestatario; etc.

La Ley persigue principalmente reforzar las garantías de los prestatarios en el proceso de contratación y minimizar, en última instancia, la ejecución de este tipo de préstamos por vía judicial. Al mismo tiempo, se persigue la implantación de un mercado

The Real Estate Credit Agreements Law

1. Introduction

Last Saturday, March 16th, 2019, has been published in the Spanish Official Gazette, Law 5/2019 of March 15th regulating real estate credit agreements, which will enter into force next June 16th 2019 (the “**Law**”).

The Law aims the transposition into national law of the Directive 2014/17/UE of the European Parliament and of the Council, on credit agreements entered into by consumers for residential immovable property amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010, and which deadline for transposition into national law expired on March, 21st 2016 (the “**Directive**”). Notwithstanding the foregoing, the complete transposition of the Directive has not been fulfilled since it empowers the Government to dictate as many implementing provisions as it deems appropriate before six months from its publication in matters, as relevant as: (i) pre-contractual information and adequate assistance to be provided to borrowers; (ii) the establishment of a template or model of real estate credit agreement; (iii) the obtaining of the appropriate documentation and relevant information on the potential borrower; (iv) the conditions and effects of the evaluation of the potential borrower's creditworthiness; etc.

The Law is mainly intended to strengthen the guarantees of borrowers in the procurement process and ultimately trying to avoid the judicial enforcement of this type of credit agreements. At the same time, it seeks the implementation of a single European

único europeo del crédito hipotecario más armonizado, transparente, eficiente y competitivo, consiguiendo así un mayor nivel de protección de las personas físicas que obtienen financiación al tiempo que se persigue mitigar la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos y la litigiosidad posterior que puedan generar.

Tal y como apunta la exposición de motivos, la Ley regula tres aspectos diferenciados: (i) contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito, así como a sus representantes; (ii) regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios; y (iii) establece un régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la Ley.

2. Principales novedades

2.1 Ámbito de aplicación

La Ley extiende su aplicación con carácter general a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores, alcanzando también a los garantes y fiadores personas físicas. Todo ello en línea con lo que señala la exposición de motivos de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos. Quedan así fuera del ámbito de aplicación de la Ley los préstamos concedidos a personas jurídicas. De este modo, el legislador español ha optado por ampliar el ámbito de aplicación subjetivo de la norma con respecto al contemplado por la Directiva.

Desde el punto de vista del acreedor, la Ley será de aplicación a todas aquellas personas físicas o jurídicas que, bien de forma habitual u ocasional, se dediquen de manera profesional a la actividad de concesión de préstamos (o créditos) garantizados mediante derechos reales de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial (p. ej. hipoteca, anticresis, etc.) o bien cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos

mortgage credit market more harmonized, transparent, efficient and competitive, thus achieving a higher level of protection for individuals who obtain financing while seeking to mitigate the inclusion of abusive clauses in the agreements and the subsequent litigation that may generate.

As the explanatory preamble points out, the Law regulates three different aspects: (i) rules of transparency and conduct that impose obligations on lenders and credit intermediaries, as well as their representatives; (ii) regulates the legal regime for real estate credit intermediaries and real estate lenders; and (iii) establishes a disciplinary system for non-compliance with the obligations contained in the Law.

2. Main novelties

2.1 Scope of application

The Law extends its general application to all natural persons, regardless of whether they are consumers or not, also reaching the guarantors that are natural persons. All this is in line with what is stated in the explanatory preamble of the Law, in order to extend the scope of protection to groups such as self-employed workers. Thus, the financing granted to any legal person is outside the scope of application of the Law. In line of the above, the Spanish regulator has opted to extend the subjective scope of application of the Law with regard to the provisions of the Directive.

From the creditor's point of view, the Law will be applicable to all those natural persons or legal persons who, either habitually or occasionally, are professionally engaged in the activity of granting credits agreements secured by real estate property rights for residential use (e.g. mortgage, anticresis, etc.) or either the purpose of which is to acquire or retain ownership rights in land or immovable property constructed or to be

de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir siempre que, en este último caso, el prestatario, fiador o garante sea un consumidor.

2.2 Transparencia y normas de conducta

Las principales novedades incorporadas por la Ley se centran en las normas de conducta aplicables a la actividad de concesión de préstamos y créditos inmobiliarios.

Hasta la fecha, el marco jurídico ha venido establecido principalmente en virtud de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (la “**Orden**”); 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 cuyo ámbito de aplicación subjetivo eran exclusivamente las entidades de crédito; y 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 cuyo ámbito de aplicación subjetivo eran los intermediarios de préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca.

La Ley establece ahora una regulación detallada y homogénea en toda la fase precontractual que antecede a la formalización del contrato de préstamo o crédito hipotecario. En concreto y sin ánimo exhaustivo, los prestamistas (regulados o no) o intermediarios de crédito deberán facilitar la información personalizada que el prestatario necesite para comparar las diferentes posibilidades de financiación existentes en el mercado, pudiendo así hacer una correcta evaluación fundada sobre la conveniencia o no de contratar un determinado préstamo o crédito hipotecario.

Esta exigencia legal se concreta en la obligación de facilitar al prestatario la siguiente documentación: (i) la Ficha

constructed provided that, in the latter case, the borrower or guarantor is a consumer.

2.2 Transparency and standards of conduct

The main novelties and modifications incorporated by the Law focus on the rules of conduct applicable to the activity of granting loans and real estate credits agreements.

So far, the legal framework has been mainly established by the Order EHA/2899/2011 of October 28th, on transparency and customer protection of banking services (the “**Order**”); the Circular 5/2012 of the Bank of Spain, of June 27th 2012, to credit institutions and payment service providers, on transparency of banking services and responsibility in granting loans, whose subjective scope of application were the credit institutions; and Law 2/2009 of March 31st, regulating the intermediation services and procurement of credit agreements guaranteed by mortgages with consumers, whose subjective scope of application were the credit intermediaries.

According to this, the Law now establishes a detailed and homogeneous regulation in all the pre-contractual phase that precedes the formalization of the loan or mortgage credit agreement. Specifically and without been exhaustive, lenders (regulated or not) or credit intermediaries shall provide personalized information that the borrower needs to compare the different financing possibilities available in the market, thus being able to make a correct assessment based on whether or not it is convenient to hire a particular loan or mortgage credit.

This legal requirement is implemented by the obligation to provide the borrower with the following documentation: (i) the European

Europea de Información Normalizada (“**FEIN**”); (ii) la Ficha de Advertencias Estandarizadas (“**FAE**”); (iii) una copia del proyecto de contrato; (iv) información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario; (v) condiciones generales y particulares de los seguros cuya contratación exija contratar al prestatario el prestamista en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, para asegurar los daños del inmueble objeto de la hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario; (vi) si el préstamo fuera de interés variable, un documento representativo del importe de las cuotas en distintos escenarios; y (vii) una advertencia de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario previo a la elevación a público del contrato correspondiente.

Esta documentación viene a sustituir a las tradicionales exigencias que preveía la Orden de facilitar las Fichas de Información Personalizada (“**FIPER**”) y Fichas de Información Precontractual (“**FIPRE**”).

A las nuevas exigencias documentales, se añaden nuevos requisitos organizativos para los prestamistas en relación con sus empleados. La Ley contiene una doble obligación: (i) sus empleados deberán reunir los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan; y (ii) la política de remuneraciones del personal no ofrecerá incentivos de forma que su remuneración dependa del volumen de solicitudes de préstamo o crédito aceptadas por los prestatarios.

Conviene destacar también el importante papel que cobran ahora a los Notarios en la fase precontractual. La nueva norma refuerza las exigencias que ya existían en la norma española en cuanto a las obligaciones de asesorar imparcialmente a los prestatarios. Entre otras obligaciones, se les exige ahora formalizar un acta notarial en el que den fe, entre otras cuestiones, de que se

Standardised Information Sheet (“**FEIN**”); (ii) the Standardized Warning Sheet (“**FAE**”); (iii) a copy of the draft agreement; (iv) clear and accurate information about the lender's and the borrower's expenses; (iv) general and specific terms and conditions of the insurance policies which contracting it is required to the borrower in order to guarantee the compliance of its obligations, to insure the damage to the property covered by the mortgage and the rest of the insurances provided for in the mortgage market regulations; (v) if the interest of the loan or credit agreement are variable, it shall be provided a document representing the amount of the instalments in different scenarios; and (vi) a warning of the obligation to receive personalized and free advice from the Notary prior to the notarization of the corresponding agreement.

This documentation replaces the traditional requirements of the Order to provide the Personalized Information Sheets (“**FIPER**”) and Precontractual Information Sheets (“**FIPRE**”).

New organizational requirements for lenders in relation to their employees are added to the new documentary requirements. The Law contains a double obligation: (i) its employees must have the necessary and up-to-date knowledge and skills about the products they market; and (ii) the staff remuneration policy will not provide incentives in such a way that their remuneration depend on the volume of loan or credit applications accepted by borrowers.

It shall also be highlighted the important role now given to Notaries in the pre-contractual phase. The Law expressly reinforces the obligations that already existed under the previous Spanish regulation concerning their obligations to provide impartial advice to borrowers. Among other obligations, they are now required to draw up a notarial deed attesting, among other things, that all legal

han respetado todos los plazos legales, del asesoramiento que ha prestado en todas las cláusulas específicas recogidas en la FEIN y en la FIAE, así como de cualquier cuestión que haya sido planteada por el prestatario. En este sentido, se prevé también que el prestatario realice un test en presencia del Notario que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

2.3 Evaluación de solvencia

A partir de la entrada en vigor de la Ley, tanto las entidades de crédito como los intermediarios de crédito y prestamistas inmobiliarios vendrán obligados a evaluar la solvencia del prestatario, fiador o garante antes de celebrar el contrato correspondiente.

Se extiende por tanto un régimen al que antes únicamente se encontraban obligadas las entidades de crédito, en virtud de lo dispuesto en el art.29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y en la Orden de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Su objetivo es que las entidades verifiquen que el cliente puede cumplir las obligaciones que asume al contratar el préstamo o crédito. En el régimen vigente hasta ahora, se exigía que la evaluación de solvencia se realizara “sobre la base de información suficiente”; ahora el art.11 de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario va más allá exigiendo que los prestamistas “evalúen en profundidad” la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante antes de la conclusión del contrato de préstamo.

deadlines have been met, the advice given in all the specific clauses contained in the FEIN and in the FiAE, as well as any other question that may have been raised by the borrower. In this sense, it is also foreseen that the borrower will carry out a test in the presence of the Notary, the purpose of which will be to specify the documentation delivered and the information supplied.

2.3 Solvency assessment

From the entry into force of the Law, both credit institutions, credit intermediaries and real estate lenders will be obliged to assess the solvency of the borrower and guarantor before entering into the corresponding agreement.

A regime is therefore extended to which only credit institutions were previously obliged, by virtue of the provisions of Section 29 of Law 2/2011, of March 4th, on Sustainable Economy and the Order, on transparency and customer protection of banking services. Its objective is that the lenders verify that the client can comply with the obligations assumed when contracting the loan or credit agreement. Under the previous regime in force until now, it was required that the solvency assessment be carried out "on the basis of sufficient information"; now Section 11 of Law 5/2019 regulating real estate credit agreements goes further by requiring lenders to "assess in depth" the solvency of the potential borrower, guarantor or guarantor before the conclusion of the loan contract.

3. Implicaciones actuales y líneas de actuación

3.1 Período de adaptación a la Ley

Como se ha señalado más arriba, en el plazo de tres meses entrará definitivamente en vigor y se abrirá entonces un plazo de seis meses para que los intermediarios de crédito, los prestamistas inmobiliarios (entidades no reguladas) y sus representantes designados soliciten su inscripción en alguno de los registros oficiales previstos por la Ley.

En este sentido, para poder dar cumplimiento a esta exigencia y, de este modo, quedar debidamente registrados, deberán llevar a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley y acreditarlo frente a los distintos organismos públicos encargados de la llevanza de los registros.

Entre otras, los intermediarios y los prestamistas deberán acreditar ante la autoridad correspondiente el cumplimiento de las siguientes obligaciones: *(i)* haber suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional en el ámbito territorial en el que ofrezcan sus servicios; *(ii)* contar con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información que exige el Proyecto de Ley; *(iii)* haber designado un representante ante el SEPBLAC; *(vi)* disponer de un plan de formación en los conocimientos y competencias, etc.

3.2 Impacto en los acuerdos banca seguros

La Ley, en línea con las disposiciones contenidas en la futura Ley de Distribución de seguros y reaseguros privados, contiene nuevas exigencias de transparencia en

3. Current implications and guidelines

3.1 Adaptation period to the Law

As it has already been stated, within three months from its publication in the Spanish Official Gazette it will enter into force the Law and a period of six months will then be opened for credit intermediaries (non-regulated entities) and real estate lenders to apply for registration in one of the official registers provided by the Law.

In this sense, in order to comply with this requirement and, therefore, been duly registered, they shall individually carry out an evaluation of compliance with the provisions and requirements set out in the Law and accredit it to the various public bodies responsible of the records.

Intermediaries and lenders shall, inter alia, prove to the competent Spanish authority that they have fulfilled the following obligations: *(i)* entered into a civil liability insurance policy or a bank guarantee to cover any liabilities that may arise from professional negligence in the territory in which they offer their services; *(ii)* have implemented all the written procedures, as well as the technical and operational capacity for the proper fulfilment of the information requirements required by the Law; *(iii)* appointing a representative before the Anti-Money laundering supervising authority (SEPBLAC); *(vi)* developing a training plan in order to build knowledge and skills; etc.

3.2 Impact in the Banc-Assurance agreements

The Law, in line with the provisions contained in the Law on Distribution of Private Insurances and Reinsurances, contains new transparency requirements regarding **the**

materia de **contratación de los seguros vinculados** (i.e. oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo no se ofrece al prestatario por separado) y la **contratación de los seguros combinados** a los préstamos o créditos hipotecarios (i.e. oferta o venta de un paquete constituido por un préstamo o crédito y otros productos o servicios diferenciados cuando el contrato de préstamo o crédito se ofrece también al prestatario por separado).

La Ley habilita al prestatario que se ve obligado a contratar un seguro en garantía de sus obligaciones (o un seguro de daños respecto del inmueble objeto de garantía), para que pueda optar por un proveedor de seguros o reaseguros diferente al propuesto por el prestamista, sin que ello empeore las condiciones del préstamo que se concederá (separabilidad del contrato de préstamo hipotecario de la suscripción de la póliza de seguro).

3.3 El nuevo régimen de vencimiento anticipado afectará a las ventas de carteras hipotecarias de los Bancos

Como ya ha quedado apuntado, tras la entrada en vigor de la Ley, se endurecen los requisitos en materia de declaración de vencimiento anticipado de préstamos o créditos hipotecarios.

El régimen jurídico anterior previsto por la normativa española exigía que para declarar el vencimiento anticipado de los préstamos o créditos hipotecarios el contrato debía prever expresamente la facultad del acreedor de vencerlo anticipadamente, siempre y cuando se produjera un incumplimiento de tres cuotas mensuales.

A partir de ahora, desaparece la necesidad de un acuerdo previo en el contrato respecto a los términos de la cláusula de vencimiento anticipado por impago y se otorga (cuando se

recruitment of related insurance policies (i.e. offer or sale of a package consisting of a real estate loan or credit and other differentiated products or services when the real estate credit agreement is not offered to the borrower separately) and **the recruitment of combined insurances** along with real estate credit agreements (i.e. offer or sale of a package consisting of a loan or credit and other differentiated products or services when the real estate loan or credit agreement is also offered to the borrower separately).

The Law empowers the borrower who is obliged to sign an insurance policy to guarantee his/her obligations (or a real estate damage insurance policy under the credit agreement), to have another insurance or reinsurance provider different from the one proposed by the lender without worsening the conditions of the loan to be granted (separability of the loan agreement from the underwriting of the insurance policy).

3.3 The new early maturity legal regime will impact the sales of mortgage portfolios of Banks

As it has already been pointed out, after the entry into force of the Law the requirements regarding the declaration of early maturity of real estate credit agreements will be tightened.

The previous Spanish early termination legal regime for real estate credit agreements established that, in order to trigger the early termination of the real estate credit agreements, the agreement shall expressly provide or contemplate the creditor's ability to early terminate the agreement, provided that there was a breach of three monthly instalments.

From now on, there is no further need for a prior agreement in the real estate credit agreement with respect to the early termination clauses for non payments (when

cumplen determinados requisitos) la facultad de resolución anticipada al anterior prestamista de modo imperativo. Ahora bien, para resolverlos anticipadamente, se exigirá que el importe de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos: a) al 3% de la cuantía del capital concedido, si el retraso en el pago se produjera dentro de la primera mitad de duración del préstamo (considerándose cumplido cuando el número de cuotas impagadas sea equivalente a doce mensualidades); y b) al 7% de la cuantía del capital concedido, si el retraso en el pago se produjera dentro de la segunda mitad de duración del préstamo (considerándose cumplido cuando el número de cuotas impagadas sea equivalente a quince mensualidades).

Además, se establece un régimen transitorio específico en virtud del cual las disposiciones contenidas en la Ley serán de aplicación a todo vencimiento anticipado que se produzca con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Si bien, la Ley no será de aplicación a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Por último, se ha publicado hoy el Proyecto de Real Decreto XX/2019, de XX de XX, de desarrollo de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, abriéndose el plazo de audiencia pública hasta el próximo día 27 de marzo de 2019. El proyecto se centra en la regulación de los requisitos para la prestación de servicios de asesoramiento, puesto que, aunque la Ficha Europea de Información Normalizada que regula la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, debe ser personalizada y reflejar las preferencias manifestadas por el consumidor, el suministro de dicha información personalizada es diferente e independiente de la prestación de un servicio de asesoramiento. El Proyecto incluye también el desarrollo de los requisitos para

certain legal requirements are met). However, in order to early terminate the credit agreements in advance, it will be required that the amount of instalments due and not paid shall be at least: a) 3% of the amount of the capital granted, if the delay in payment occurs within the first half of the term of the loan (considered fulfilled when the number of unpaid instalments is equivalent to twelve monthly instalments); and b) 7% of the amount of the capital granted, if the delay in payment occurs within the second half of the term of the loan (considered fulfilled when the number of unpaid instalments is equivalent to fifteen monthly instalments).

In addition, a specific transitional regime is established by virtue of which the provisions contained in the Law will be applicable to any early termination that occurs after its entry into force. However, the Law will not be applicable to agreements whose early termination took place prior to the entry into force of this Law, whether or not a foreclosure procedure was initiated to make it effective, and whether or not it was suspended.

Finally, today it has been published the Draft of Royal Decree XX/2019, of XX XX, on the development of the Law regulating real estate credit agreements, opening a public hearing period until March 27th 2019. The project focuses on the regulation of the requirements for the provision of advisory services, since although the European Standard Information Sheet that regulates Law 5/2019 of 15 March, regulating real estate credit agreements, must be personalized and reflect the preferences expressed by the consumer/client, the provision of such personalized information is different and independent of the provision of any advisory services. The project also includes the development of requirements for the registration of credit intermediaries (non-regulated entities) and real estate lenders in the corresponding official registry and the

la inscripción de los prestamistas de crédito inmobiliario en el correspondiente registro y la información que debe facilitarse al prestatario durante la vida del contrato. Por último, el texto sometido a audiencia pública propone la regulación de los medios telemáticos y el procedimiento de remisión al Notario de la documentación necesaria para dar cumplimiento al principio de transparencia material recogido en la Ley.

information to be provided to the borrower during the life of the contract. Finally, the text submitted for public hearing proposes the regulation of telematic means and the procedure for sending to the notary the documentation necessary to comply with the principle of material transparency enshrined in the Law.

Os dejamos a continuación enlace de acceso al proyecto de Real Decreto:

http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/ministerio/participacion_publica/audiencia/ficheros/ECO_TES_AP_190318_RD_Credito_Inmobiliario.pdf

Hereby we attached access link to the Royal Decree Draft:

http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/ministerio/participacion_publica/audiencia/ficheros/ECO_TES_AP_190318_RD_Credito_Inmobiliario.pdf

Para más información por favor contactar: / For more information please contact:

Beltrán Gómez de Zayas

Socio/Partner

beltran.gomezdezayas@pwc.com

915 685 400 / 696 957 287

Francisco Javier Cano Peláez

Socio/Partner

javier.cano.pelaez@pwc.com

915 865 400 / 682 300 041

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno. No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida. Landwell - PricewaterhouseCoopers Tax & Legal Services, S.L., sus socios, empleados o colaboradores no aceptan ni asumen obligación, responsabilidad o deber de diligencia alguna respecto de las consecuencias de la actuación u omisión por su parte o de terceros, en base a la información contenida en este documento o respecto de cualquier decisión fundada en la misma.

© 2019 Landwell - PricewaterhouseCoopers Tax & Legal Services, S.L. Todos los derechos reservados. "PricewaterhouseCoopers" se refiere a la red de firmas miembros de PricewaterhouseCoopers International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.

This document has been prepared for general guidance on matters of interest and does not constitute professional advice. No action should be taken on the basis of the information contained in this document without obtaining specific professional advice. No representation or warranty (express or implied) is made as to the accuracy or completeness of the information contained herein and, to the extent permitted by law. Landwell - PricewaterhouseCoopers Tax & Legal Services, S.L., its partners, employees or collaborators do not accept or assume any obligation, responsibility or duty of diligence with respect to the consequences of any action or omission on their part or on the part of third parties, on the basis of the information contained in this document or with respect to any decision based on the same.

© 2019 Landwell - PricewaterhouseCoopers Tax & Legal Services, S.L. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited, each of which is a separate and independent legal entity.