

ES

ES

ES



COMISIÓN EUROPEA

Bruselas, 31.3.2011
COM(2011) 142 final

2011/0062 (COD)

Propuesta de

DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO
sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial

(Texto pertinente a los efectos del EEE)

SEC(2011) 355 final
SEC(2011) 356 final
SEC(2011) 357 final

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. CONTEXTO DE LA PROPUESTA

Motivación y objetivos de la propuesta

La presente propuesta ha de considerarse en el contexto de los esfuerzos dirigidos a crear un mercado interior de crédito hipotecario y con el trasfondo de la crisis financiera.

La crisis financiera ha afectado considerablemente a los ciudadanos de la UE. Si bien el incremento de la titulización ha sido un factor coadyuvante importante, al permitir a los prestamistas transferir el riesgo de sus carteras de préstamos a los inversores¹, los consumidores han sufrido las consecuencias de forma directa. Muchos han perdido la confianza en el sector financiero y ciertas prácticas de préstamo que eran habituales tienen ahora repercusiones directas². A medida que los prestatarios han ido experimentando cada vez más dificultades para hacer frente a sus préstamos, han aumentado los impagos y las ejecuciones de hipoteca. Por ello, en el contexto de los esfuerzos de reforma financiera, se considera importante combatir la concesión y contratación de préstamos irresponsable.

A lo largo de varios años, la Comisión ha venido realizando una revisión completa de los mercados hipotecarios de la vivienda de la UE, con el objetivo de garantizar un funcionamiento eficiente del mercado interior. Previamente, el Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE³ había delimitado ciertos aspectos directamente pertinentes de cara a la concesión y contratación de préstamos responsable (p.ej., la información precontractual, el asesoramiento, la evaluación de la solvencia, el reembolso anticipado y la intermediación) y que obstaculizan el eficiente funcionamiento del mercado único. Estos obstáculos impiden el desarrollo de una actividad en otro Estado miembro o aumentan su coste, y van en detrimento del consumidor, pues reducen su confianza, limitan su movilidad y elevan los costes, tanto en el propio país como a escala transfronteriza. Ante los problemas que la crisis financiera puso de manifiesto, y en el contexto de los esfuerzos por garantizar un mercado único eficiente y competitivo, la Comisión se comprometió a proponer medidas para una concesión y contratación de préstamos responsable, entre ellas un marco fiable de intermediación crediticia⁴. A estos efectos, la presente propuesta tiene un doble objetivo. En primer lugar, que consumidores, prestamistas e intermediarios de crédito gocen de un mercado único eficiente y competitivo en el que exista un elevado grado de protección, impulsando, para ello, la confianza del consumidor, la movilidad de los clientes y la actividad transfronteriza de los prestamistas y los intermediarios de crédito, así como condiciones equitativas de competencia, y respetando al mismo tiempo los derechos fundamentales consagrados en la *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea*, en particular el derecho a la protección de los datos personales. En segundo lugar, favorecer la estabilidad financiera garantizando para ello un funcionamiento responsable de los mercados de crédito hipotecario.

Contexto general

¹ Por prestamistas se entenderá tanto las entidades de crédito como las entidades no crediticias.

² P.ej., los préstamos en moneda extranjera, las hipotecas sin justificación de ingresos.

³ COM(2007) 807 de 18.12.2007.

⁴ Gestionar la recuperación europea, COM(2009) 114 de 4.3.2009.

El volumen del mercado hipotecario de la UE es significativo: en 2008, el saldo vivo de préstamos hipotecarios sobre viviendas en la UE 27 ascendía a casi 6 billones de EUR, esto es, en torno al 50 % de su PIB⁵. El mercado hipotecario de la UE es, además, de vital importancia para los millones de ciudadanos europeos que actualmente deben reembolsar una hipoteca, como también para los futuros propietarios de una vivienda. Contratar una hipoteca es una de las decisiones financieras más importantes en la vida de una persona, ya que implica un compromiso financiero que puede durar décadas.

Los niveles de endeudamiento de las familias aumentan en toda Europa. Ahora bien, en sí mismos, no son indicativos de concesión y contratación de préstamos irresponsable, a condición de que sean sostenibles y sea posible hacer frente a los reembolsos. Sin embargo, las cifras señalan que a los ciudadanos les resulta cada vez más difícil devolver sus deudas, lo que ha llevado a un aumento de la tasa de morosidad y de las ejecuciones hipotecarias. Estos datos pueden deberse a otros factores distintos de la concesión y contratación de préstamos irresponsable, como, por ejemplo, la recesión económica. No obstante, las cifras estadísticas y los testimonios cualitativos de los interesados, junto con ciertos casos observados en toda Europa, muestran que no estamos solo ante un problema cíclico o circunscrito a uno o dos Estados miembros sino que el problema se extiende a toda la UE.

La decisión de otorgar un determinado crédito hipotecario, así como la decisión del prestatario de optar por un determinado producto hipotecario y su capacidad para reembolsar el préstamo vienen dadas por una serie de factores. Entre ellos, cabe citar la coyuntura económica, las asimetrías de información, los conflictos de intereses, las lagunas e incoherencias legislativas, y otros, como son los conocimientos financieros del prestatario y las estructuras de financiación hipotecaria. Aunque estos otros factores tienen ciertamente una incidencia, no es menos cierto que el comportamiento irresponsable de ciertos operadores del mercado contribuyó a crear una burbuja inmobiliaria y fue uno de los elementos determinantes de la crisis financiera. Es obvio, por tanto, que es necesario combatir la concesión y contratación de préstamos irresponsable, a fin de evitar que se repitan las condiciones que desembocaron en la actual crisis financiera.

Disposiciones vigentes en el ámbito de la propuesta

La publicidad engañosa está regulada en la Directiva 2006/114/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, sobre publicidad engañosa y publicidad comparativa⁶, que afecta a las relaciones entre operadores, y la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior⁷. Sin embargo, estas disposiciones no tienen en cuenta las particularidades del crédito hipotecario ni la necesidad de que los consumidores puedan comparar la publicidad.

Las cláusulas abusivas están reguladas en la Directiva 93/13/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores⁸, que introduce la noción de «buena fe» con el propósito de evitar un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de los consumidores, por un lado, y de los vendedores y proveedores, por otro lado. Esta exigencia general viene

⁵ *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, noviembre de 2009, pp. 7, 70 y 71.

⁶ DO L 376 de 27.12.2006, p. 21.

⁷ DO L 149 de 11.6.2005, p. 22.

⁸ DO L 95 de 21.4.1993, p. 29.

complementada por una lista de ejemplos de cláusulas que pueden considerarse abusivas. Son disposiciones, no obstante, que no tienen en cuenta las particularidades del crédito hipotecario. La información precontractual en los préstamos hipotecarios se aborda en el Acuerdo Europeo relativo a un Código de Conducta Voluntario sobre Información Precontractual para los Créditos Vivienda (en lo sucesivo, «el Código»), de marzo de 2001⁹. El Código fue avalado por la Comisión en su Recomendación 2001/193/CE, de 1 de marzo de 2001, relativa a la información precontractual que debe suministrarse a los consumidores por los prestamistas de créditos vivienda¹⁰. El objetivo del Código era establecer la información general que debe suministrarse al consumidor y acordar una «ficha europea de información normalizada», que remitiera a los consumidores comparar los préstamos vivienda tanto en sus países como transfronterizamente. Sin embargo, se está aplicando de forma incoherente e insuficiente.

Diversos Estados miembros aplican al crédito hipotecario algunas disposiciones de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo (Directiva de crédito al consumo)¹¹. Esta Directiva se refiere a los contratos de crédito al consumo de entre 200 EUR y 75 000 EUR y regula la publicidad, la información precontractual y contractual, y las evaluaciones de la solvencia, al tiempo que prevé que se faciliten explicaciones adecuadas y establece requisitos de información para los intermediarios de crédito. Los créditos destinados a adquirir un bien inmueble garantizados mediante hipoteca u otra garantía comparable o los préstamos destinados a la renovación de un bien inmueble que sobrepasen los 75 000 EUR quedan fuera del ámbito de esa Directiva.

Las entidades de crédito están reguladas por la Directiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio, que establece obligaciones en materia de autorización, registro y supervisión¹². La legislación de la UE no prevé obligaciones de este tipo en relación con las entidades no crediticias que otorguen créditos hipotecarios, ni tampoco en lo que atañe a los intermediarios de crédito.

Coherencia con las demás políticas de la UE y con los objetivos de la Unión

Los objetivos de la propuesta son coherentes con las políticas y los objetivos de la Unión. El Tratado prevé actuaciones dirigidas a garantizar la creación y el funcionamiento de un mercado interior en el que exista un elevado grado de protección del consumidor y libre prestación de servicios. En el caso de las hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales, este mercado está muy lejos de ser realidad, pues diversos obstáculos se oponen a la libre prestación de servicios.

La propuesta es asimismo coherente con otra legislación y otras políticas de la UE, a las que, a la vez, complementa, especialmente en lo que atañe a la protección del consumidor y la supervisión prudencial. La Directiva de crédito al consumo¹³, adoptada en 2008, respondía al deseo de aumentar la protección del consumidor y facilitar la integración del mercado de

⁹ Acuerdo Europeo relativo a un Código de Conducta Voluntario sobre Información Precontractual para los Créditos Vivienda, de 5.3.2001.

¹⁰ DO L 69 de 10.3.2001, p. 25.

¹¹ DO L 133 de 22.5.2008, p. 66.

¹² DO L 177 de 30.6.2006, p. 1.

¹³ Directiva 2008/48/CE, relativa a los contratos de crédito al consumo, de 23.4.2008.

crédito al consumo. La presente propuesta complementa dicha Directiva, al establecer un marco similar para el crédito hipotecario. En gran parte, retoma las disposiciones sobre normas de conducta de esa misma Directiva, si bien, en su caso, se han tenido en cuenta las características específicas del crédito hipotecario, por ejemplo introduciendo advertencias de riesgo en las disposiciones sobre información precontractual y haciendo más rigurosas las disposiciones sobre evaluación de la solvencia. De esta manera, se atiende también al hecho de que algunos Estados miembros ya han decidido aplicar al crédito hipotecario determinadas disposiciones de la Directiva de crédito al consumo. Por otra parte, las modificaciones que se están introduciendo o se prevé introducir en las disposiciones prudenciales y en materia de supervisión aplicables al sector bancario, como, por ejemplo, las referidas a los requisitos de capital y las normas sobre titulización, también incidirán directamente en las prácticas crediticias de los bancos. La presente propuesta complementa los trabajos sobre la supervisión, pues se centra en garantizar un ejercicio responsable de la actividad y en establecer un marco normativo para cuantos intervienen en la cadena crediticia. En conjunto, cada una de estas iniciativas contribuirá a reducir el riesgo de crédito y aumentar la estabilidad financiera.

2. CONSULTA DE LAS PARTES INTERESADAS Y EVALUACIÓN DE IMPACTO

Consulta de las partes interesadas

Métodos y principales sectores de consulta, perfil general de los consultados

En los últimos años, la Comisión ha realizado un análisis completo de los mercados hipotecarios de la UE, que ha culminado en el Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE¹⁴. El Libro Blanco y la extensa labor previa de consulta forman parte integrante de los trabajos preparatorios de la iniciativa en pro de la concesión y contratación de préstamos responsable.

En este contexto, y a raíz de la crisis financiera, la Comisión organizó una consulta pública orientada a conocer más y mejor los factores a tener en cuenta de cara a una concesión y contratación de préstamos responsable. Los servicios de la Comisión se reunieron, además, en diversas ocasiones, a lo largo de todo el proceso, con representantes de los Estados miembros, de los prestamistas, los intermediarios de crédito, los sindicatos y los consumidores. El Parlamento Europeo y el Comité Económico y Social Europeo han aprobado varios informes en relación con la concesión y contratación de préstamos responsable. La Comisión consultó al Supervisor Europeo de Protección de Datos sobre la protección de los datos personales de los consumidores. Asimismo, tomó nota de importantes trabajos de investigación realizados en otros foros, como la OCDE y el Banco Mundial.

Resumen de las respuestas y forma en que se han tenido en cuenta

El extenso proceso de consulta ha permitido captar algunos mensajes esenciales. En primer lugar, el sector bancario opina que en la UE no se da la concesión irresponsable de préstamos en igual medida que en EE.UU., por lo que la intervención de la UE no es necesaria. Si bien los problemas de los mercados hipotecarios de la UE no han sido tan generalizados como en EE.UU., se han observado similares deficiencias en la normativa de los mercados de la UE, por ejemplo la falta de regulación efectiva de ciertos operadores, y deficiencias en la

¹⁴ COM(2007) 807 de 18.12.2007.

regulación de los procesos de comercialización y venta de las hipotecas. En segundo lugar, los representantes de los consumidores son favorables a una iniciativa que garantice al consumidor un elevado grado de protección y que pueda evitar el exceso de endeudamiento. Respaldan también medidas que permitan a los consumidores comparar ofertas y confiar en los operadores con los que contratan. Son partidarios de una propuesta de la UE que introduzca normas mínimas, dejando libertad a los Estados miembros para reforzar la protección del consumidor a la luz de las condiciones y la cultura locales. En tercer lugar, siendo el actual mercado hipotecario transfronterizo limitado, algunos interesados consideran que sería más adecuado adoptar medidas a escala nacional y no de la UE. Tres de los aspectos de una posible actuación de la UE que mejor acogida tuvieron entre los distintos interesados son la obligación de realizar una evaluación de la solvencia, la necesidad de facilitar información precontractual clara, comprensible y comparable, y la necesidad de garantizar que todos cuantos intervienen en el mercado crediticio estén sujetos a una adecuada regulación y supervisión.

La información recopilada ha corroborado que la intervención de la UE en materia de concesión y contratación de préstamos responsable resulta procedente, ha supuesto un importante aporte a la elaboración de la Directiva y ha contribuido significativamente a hacer de esta una prioridad.

Obtención y utilización de asesoramiento técnico

La Comisión se basó también en una serie de estudios e informes sobre temas conexos a la concesión y contratación de préstamos responsable, entre ellos el estudio de London Economics sobre la función y la regulación de las entidades no crediticias en el mercado hipotecario de la UE (diciembre de 2008); el estudio de Europe Economics sobre los intermediarios de crédito en el mercado interior (enero de 2009); el informe del Grupo de Expertos sobre Historiales de Crédito (junio de 2009); el informe de OPTeM sobre la encuesta realizada entre los consumidores acerca de un posible nuevo formato y nuevo contenido de la «ficha europea de información normalizada» para créditos vivienda (octubre de 2009); y el estudio de London Economics sobre los costes y beneficios de diversas opciones estratégicas en el ámbito del crédito hipotecario (marzo de 2011).

Evaluación de impacto

La Comisión realizó una evaluación de impacto.

En ella, enumera una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la UE por irresponsabilidad en la fase precontractual de la concesión y contratación de préstamos, y expone el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias. Estos problemas se deben a deficiencias del mercado y de la normativa, pero también a otros factores, como la coyuntura económica general y la escasa cultura financiera. En la fase precontractual, se observaron los siguientes problemas: material publicitario que no permite la comparación, incompleto y falto de objetividad y de claridad; información precontractual insuficiente, compleja, poco clara, facilitada a destiempo y que no permite la comparación; asesoramiento inadecuado; y evaluaciones deficientes de la idoneidad y la solvencia. Asimismo, se ponen de relieve otros problemas, tales como regímenes de registro, de autorización y de supervisión ineficaces, incoherentes o inexistentes en relación con los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias que otorgan créditos hipotecarios. Los problemas observados podrían tener importantes efectos macroeconómicos indirectos, ir en detrimento del consumidor, erigir obstáculos económicos y

jurídicos a la actividad transfronteriza y crear inequidad en las condiciones de competencia entre los operadores del mercado.

La evaluación de impacto analiza diversas opciones estratégicas para los diferentes problemas: la no intervención, normas basadas en principios, y disposiciones más detalladas o específicas a escala de la UE. Examina también qué instrumento sería más adecuado para la adopción de medidas, bien la autorregulación, bien una Directiva, un Reglamento, una Comunicación o una Recomendación.

La evaluación de impacto llega a la conclusión de que, a fin de garantizar la concesión y contratación de préstamos responsable en toda la UE, es preciso aplicar un conjunto de medidas estratégicas, y se decanta por la adopción de una Directiva.

Se considera que las opciones estratégicas seleccionadas en la evaluación de impacto contribuirán considerablemente a reducir el perjuicio que sufren los consumidores. Harán que aumente su confianza en los prestamistas, los intermediarios de crédito y los productos hipotecarios, y reducirán la probabilidad de que adquieran productos que queden fuera de su poder adquisitivo, y que podrían dar lugar a un exceso de endeudamiento, impagos y, posiblemente, ejecución de hipotecas. Las marcadas repercusiones positivas sobre la confianza del consumidor se cree que reforzarán la demanda de productos de crédito hipotecario y alentarán la movilidad del consumidor dentro del propio país y, aunque en menor grado, a escala transfronteriza. Algunas de las opciones seleccionadas no conllevarán cambios significativos en el funcionamiento de los operadores del mercado, esto es, por el lado de la oferta, en una serie de Estados miembros en los que ya existen obligaciones similares. Sin embargo, sí tendrán una incidencia importante en la actividad transfronteriza de los prestamistas y los intermediarios de crédito. Su puesta en práctica incentivará la actividad transfronteriza, pues aportarán nuevas oportunidades de negocio y economías de escala y de alcance. Ello beneficiará tanto a los operadores del mercado como a los consumidores. La entrada en el mercado de proveedores e intermediarios de crédito de otros países potenciará la competencia y, por tanto, se traducirá en una mayor gama de productos de crédito a disposición del consumidor y, potencialmente, incluso en un leve descenso de los precios. Las opciones seleccionadas comportarán también costes para los prestamistas y los intermediarios de crédito. No obstante, tales costes se verán reducidos por diversos factores, como son el hecho de que algunas de las opciones ya se aplican en diversos Estados miembros, que muchas de ellas ya son corrientes en buena parte del sector y que se prevén importantes sinergias entre las diferentes opciones estratégicas seleccionadas. El beneficio total del paquete de medidas se estima en entre 1 272 y 1 931 millones de EUR. El total de costes no recurrentes y de costes recurrentes se sitúa, según las estimaciones, entre los 383-621 millones de EUR y los 268-330 millones de EUR, respectivamente.

En la evaluación de impacto se analizan por extenso las diferentes opciones estratégicas y sus repercusiones sobre los interesados.

3. ASPECTOS JURÍDICOS DE LA PROPUESTA

Base jurídica

Artículo 114 del Tratado de funcionamiento de la UE.

Principio de subsidiariedad

La propuesta no forma parte de las competencias exclusivas de la Comisión, por lo que se aplica el principio de subsidiariedad.

Los objetivos de la acción pretendida no pueden ser alcanzados de manera suficiente por los Estados miembros y, por consiguiente, debido a la dimensión o los efectos de la citada acción, pueden lograrse mejor a nivel de la Unión, por las razones que a continuación se indican:

El Tratado prevé actuaciones dirigidas a garantizar la creación y el funcionamiento de un mercado interior en el que exista un elevado grado de protección del consumidor y libre prestación de servicios. En lo que se refiere a las hipotecas inmobiliarias, este mercado está muy lejos de ser una realidad, pues existen diversos obstáculos que se oponen a la libre prestación de servicios y a la creación de un mercado interior. Estos obstáculos limitan la actividad transfronteriza, por el lado tanto de la oferta como de la demanda, y reducen así la competencia. La eficiencia de los prestamistas puede verse mermada y existe un riesgo de perjuicio para los prestatarios.

Los factores que impiden ejercer la actividad en otro Estado miembro o elevan el coste de tal ejercicio frente a los proveedores de ámbito nacional pueden afrontarse adoptando medidas adecuadas a escala de la UE. Algunos de los problemas observados podrían suponer para los proveedores nacionales un incremento del coste de los préstamos hipotecarios o impedir que desarrollen actividad a este respecto. Ahora bien, los costes se incrementan considerablemente en el caso de los prestamistas que desean ejercer una actividad transfronteriza, y pueden disuadir de entrar en el mercado, restringiendo, por tanto, la competencia.

En un mercado único competitivo y eficiente, en el que los consumidores gocen de una elevada protección, estos buscarán el producto que mejor satisfaga sus necesidades, ya sea en su propio país o en otro Estado miembro. Sin embargo, los consumidores de la UE siguen contratando sus créditos hipotecarios primordialmente a escala local. Ello puede deberse, entre otras cosas, a que el consumidor desconoce lo que existe en otros lugares, a su falta de confianza debido a una mala o insuficiente información, al temor de no poder hacer valer sus derechos legales o a una deficiente protección jurídica en caso de problemas.

La integración y la estabilidad financieras son objetivos que se favorecen recíprocamente y se forjan a escala nacional, pero están supeditados de manera crucial a ciertas actuaciones que solo pueden provenir de la UE. Tal y como ilustra la reciente crisis financiera, los efectos de una actividad de préstamo irresponsablemente desarrollada en un país pueden propagarse rápidamente más allá de las fronteras nacionales, en parte por el carácter multinacional de ciertos grupos bancarios, y también por la naturaleza internacional del riesgo titulizado. La presente Directiva aborda la interacción entre prestamistas o intermediarios y ciudadanos. La concesión y contratación de préstamos irresponsable es uno de los factores que originaron la crisis financiera, contribuyendo notablemente a la aparición de turbulencias financieras. Se considera que las disposiciones propuestas garantizarán una actividad de crédito hipotecario responsable en toda la UE y contribuirán a impulsar la estabilidad financiera, económica y social en la UE.

La creación de un mercado interior de crédito hipotecario, en el que el consumidor goce de elevada protección, facilitaría la prestación de servicios en toda la UE y sería plenamente acorde con el Tratado. Si solo los Estados miembros adoptaran medidas, ello redundaría, previsiblemente, en distintas normativas, lo que podría socavar el funcionamiento del mercado interior o erigir nuevos obstáculos, y generar desiguales niveles de protección del consumidor en toda la UE. La adopción de una serie de normas comunes a escala de la UE,

como las que son objeto de la presente propuesta, favorecería un mercado interior eficiente y competitivo, con un elevado grado de protección del consumidor. Tales normas son también esenciales como garantía de que se han extraído las oportunas consecuencias de la crisis de las hipotecas de alto riesgo y de que, en el futuro, no se repetirá una crisis financiera de esas características.

Por tanto, la propuesta cumple el principio de subsidiariedad.

Principio de proporcionalidad

La propuesta cumple el principio de proporcionalidad, por las razones que a continuación se indican.

La propuesta se limita a lo estrictamente necesario para alcanzar sus objetivos. No regula todos los aspectos de la concesión y contratación de préstamos, sino solo ciertos aspectos clave de las operaciones de crédito hipotecario.

Todas las disposiciones propuestas se han sometido a una prueba de proporcionalidad y han sido objeto de intensas consultas para garantizar una normativa adecuada y proporcionada.

La propuesta prevé la posterior adopción de disposiciones de aplicación o de normas técnicas, en caso de que algún aspecto específico precise orientaciones o aclaraciones técnicas más detalladas.

El 23 de septiembre de 2009, la Comisión adoptó sendas propuestas de Reglamentos por los que se creaban la Autoridad Bancaria Europea (ABE), la Autoridad Europea de Seguros y Pensiones de Jubilación (AESPJ) y la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM)¹⁵. A este respecto, la Comisión desea recordar las declaraciones que efectuó, en relación con los artículos 290 y 291 del TFUE, con motivo de la adopción de los Reglamentos por los que se creaban las Autoridades Europeas de Supervisión, según las cuales: «En lo que atañe al proceso de adopción de normas reglamentarias, la Comisión subraya el carácter singular del sector de los servicios financieros, derivado de la estructura Lamfalussy y reconocido explícitamente en la Declaración 39, aneja al TFUE. No obstante, la Comisión abriga serias dudas sobre si las limitaciones de su papel en la adopción de actos delegados y medidas de ejecución se ajustan a los artículos 290 y 291 del TFUE.».

Instrumentos elegidos

Instrumento propuesto: Directiva

Otros instrumentos no serían adecuados por los motivos que se exponen a continuación.

La plena armonización no siempre es necesaria o pertinente: p.ej., la estructura de los mercados de la vivienda y los mercados hipotecarios difiere entre los distintos países de la UE, del mismo modo que también difieren los productos y las estructuras de remuneración. La intervención de la UE ha de ser suficientemente detallada para ser eficaz, pero también suficientemente genérica, de modo que se atienda a la diversidad que presenta la UE. Una directiva ofrece cierta flexibilidad en cuanto al nivel de armonización. Estas disposiciones

¹⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package

delimitadas pueden dar cabida a la diversidad existente en los mercados hipotecarios de la UE.

Se recomienda que el instrumento jurídico utilizado para el paquete de medidas propuesto sea una Directiva.

4. REPERCUSIONES PRESUPUESTARIAS

Excepto por los costes administrativos normales derivados del control del cumplimiento de la legislación de la UE, no habrá ninguna repercusión presupuestaria, pues no se crean nuevos comités ni se establecen compromisos financieros.

5. INFORMACIÓN ADICIONAL

Cláusula de reexamen/revisión/expiración

La propuesta incluye una cláusula de reexamen.

Espacio Económico Europeo

El acto propuesto es pertinente a efectos del Espacio Económico Europeo y, por consiguiente, debe hacerse extensivo al mismo.

Explicación detallada de la propuesta

A continuación, se ofrece un breve resumen cuya finalidad es facilitar el proceso decisorio, esbozando el contenido fundamental de la Directiva.

El artículo 1 (objeto) declara que la Directiva se refiere al crédito hipotecario otorgado al consumidor, así como a ciertas requisitos que, en materia prudencial y de supervisión, deben cumplir los prestamistas y los intermediarios de crédito. Así, la Directiva se focaliza en los bienes inmuebles de uso residencial, y no en los de finalidad comercial.

El artículo 2 (ámbito de aplicación) fija el ámbito de aplicación de la Directiva, que comprende los contratos de crédito garantizados con hipoteca u otro tipo de garantía, los préstamos para la adquisición de bienes inmuebles y ciertos contratos de crédito destinados a financiar la renovación de bienes inmuebles. La Directiva no impide que algunos Estados miembros, si lo desean, puedan ampliar su ámbito de aplicación a otros beneficiarios, como, por ejemplo, las pequeñas y medianas empresas, o también a algunas operaciones relativas a bienes inmuebles de finalidad comercial.

Artículo 3 (definiciones) define los términos empleados en la Directiva. En la medida de lo posible, las definiciones se ajustan a las que figuran en otros textos de la Unión, en particular la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, que establece normas a nivel de la Unión en materia de contratos de crédito al consumo y la Directiva 2002/92/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la mediación en los

seguros¹⁶. No obstante, debido a las características propias de la presente Directiva, algunas definiciones se han adaptado a las necesidades de la propuesta.

El artículo 4 (autoridades competentes) exige a los Estados miembros que designen autoridades competentes específicas para la aplicación de la Directiva.

El artículo 5 (normas de conducta en la concesión de crédito a los consumidores) y el artículo 6 (requisitos mínimos de competencia) establecen importantes condiciones, tanto para los prestamistas como para los intermediarios de crédito, cuya finalidad es garantizar una elevada profesionalidad en la concesión de crédito hipotecario; por ejemplo, la obligación de actuar en el mejor interés del consumidor o requisitos en el sentido de poseer un nivel adecuado de conocimientos y de competencia.

El artículo 7 (disposiciones generales aplicables en materia de publicidad y comercialización) y el artículo 8 (información básica que deberá figurar en la publicidad) introducen principios generales aplicables a las comunicaciones publicitarias y comerciales, y establecen la forma y el contenido de la información que ha de contener la publicidad. La información básica se refiere a los elementos esenciales del crédito y, cuando este esté garantizado con hipoteca, incluye una advertencia sobre las consecuencias para el consumidor si incumple los compromisos que conlleva el contrato de crédito. Estas disposiciones complementan y amplían las obligaciones que establece la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n° 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales»).

El artículo 9 (información precontractual) establece la obligación de que los prestamistas y los intermediarios de crédito ofrezcan en todo momento información general sobre la gama de productos de crédito disponibles. Introduce también la obligación de que los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito faciliten al consumidor información personalizada basada en la «ficha europea de información normalizada». Estas obligaciones son, en gran medida, similares a las previstas, con carácter voluntario, en el Código de conducta voluntario sobre información precontractual para los créditos vivienda. El contenido y la estructura de la «ficha europea de información normalizada», según se detallan en el anexo II, han sido actualizados para tener en cuenta los resultados de la encuesta realizada entre consumidores de los 27 Estados miembros.

El artículo 10 (requisitos de información de los intermediarios de crédito) exige que los intermediarios de crédito, antes de prestar sus servicios, faciliten a los consumidores información sobre su identidad, situación legal y vínculo con el prestamista, a fin de incrementar la transparencia en relación con posibles conflictos de intereses.

El artículo 11 (explicaciones adecuadas) introduce la obligación de que, en la fase precontractual, los prestamistas y los intermediarios de crédito den al consumidor explicaciones sobre el contrato o los contratos de crédito ofrecidos, que se corresponderán con el nivel de conocimientos y de experiencia del consumidor en materia de crédito.

¹⁶ DO L 9 de 15.1.2003, p. 3.

El artículo 12 (cálculo de la tasa anual equivalente) se refiere al principal indicador utilizado para la comparación de productos de crédito hipotecario. Exige que, en el caso de los productos hipotecarios, se utilice la definición de tasa anual equivalente (TAE) que establece la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, que establece normas a nivel de la Unión Europea en materia de contratos de crédito al consumo. En el anexo I se detalla el método de cálculo de la TAE y se establecen disposiciones con vistas a la modificación de dicho método para tener en cuenta la evolución del mercado.

El artículo 13 (información sobre el tipo deudor) dispone qué información ha de facilitarse al consumidor en caso de variar el tipo deudor.

El artículo 14 (obligación de evaluar la solvencia del consumidor) obliga al prestamista a evaluar la capacidad del consumidor para reembolsar el crédito, atendiendo a las circunstancias personales de este y basándose en información suficiente. Asimismo, introduce la obligación de que el prestamista deniegue la concesión del crédito cuando los resultados de la evaluación de la solvencia sean negativos.

El artículo 15 (obligación de información que incumbe al consumidor) establece la exigencia de una «contratación de préstamos responsable», esto es, de que el prestatario facilite toda la información que resulte necesaria para realizar la evaluación de la solvencia, y de que esta sea exacta.

El artículo 16 (acceso a bases de datos) introduce disposiciones dirigidas a garantizar que los prestamistas puedan obtener información de las pertinentes bases de datos de forma no discriminatoria.

El artículo 17 (normas de asesoramiento) establece una serie de normas que garanticen que siempre que se ofrezca asesoramiento el prestatario tenga claro que se trata de asesoramiento, si bien no se introduce la obligación de asesorar. Estipula que se tome en consideración un número suficiente de contratos de crédito disponibles en el mercado, y que el asesoramiento se adecue al perfil del prestatario.

El artículo 18 (reembolso anticipado) dispone que los Estados miembros deben velar por que los consumidores tengan derecho a reembolsar su crédito antes de la fecha de vencimiento del contrato, dejando a aquellos libertad para fijar las condiciones de ejercicio de tal derecho, que no deberán ser excesivamente onerosas.

Los artículos 19 a 22 (sobre autorización, registro y supervisión de los intermediarios de crédito) establecen los principios de un marco regulador y de supervisión aplicable a los intermediarios de crédito. Dicho marco prevé la autorización y el registro de estos, supeditado al cumplimiento de ciertos requisitos, tanto de acceso al ejercicio de la actividad como de carácter permanente, y, asimismo, la implantación de un sistema de pasaporte. Tales requisitos se aplican a todos los intermediarios de crédito, sean o no intermediarios vinculados, a fin de garantizar una elevada profesionalidad en el sector.

El artículo 23 (autorización, registro y supervisión de las entidades no crediticias) estipula que las entidades no crediticias deben estar sujetas a una autorización, una inscripción en registro y una supervisión adecuados. De este modo se garantiza que todos los prestamistas, sean o no entidades de crédito, estén adecuadamente regulados y supervisados.

El artículo 24 (sanciones) exige que los Estados miembros garanticen que puedan aplicarse las oportunas medidas o sanciones administrativas en caso de incumplimiento de la Directiva.

El artículo 25 (mecanismos de resolución de litigios) establece la obligación de que los Estados miembros designen organismos de reclamación extrajudiciales para la resolución de litigios entre los prestamistas y los consumidores, y entre los intermediarios de crédito y los consumidores.

Los artículos 26 a 28 (actos delegados) fijan los procedimientos aplicables para que ciertos elementos de la Directiva puedan ser adaptados, detallados o actualizados.

El artículo 29 (carácter obligatorio de la Directiva) y el artículo 30 (transposición) estipulan, respectivamente, que los Estados miembros deben transponer la Directiva y cómo ha de efectuarse la transposición.

El artículo 31 (cláusula de reexamen) prevé que, transcurridos cinco años, se examine si la Directiva resulta adecuada y eficaz para cumplir sus objetivos.

Propuesta de

DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO
sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial

(Texto pertinente a los efectos del EEE)

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, y, en particular, su artículo 114,

Vista la propuesta de la Comisión Europea¹⁷,

Prevía transmisión del proyecto de acto legislativo a los parlamentos nacionales¹⁸,

Visto el dictamen del Comité Económico y Social Europeo¹⁹,

Visto el dictamen del Comité de las Regiones²⁰,

Visto el dictamen del Banco Central Europeo²¹,

Tras haber consultado al Supervisor Europeo de Protección de Datos²²,

De conformidad con el procedimiento legislativo ordinario²³,

Considerando lo siguiente:

- (1) En marzo de 2003, la Comisión puso en marcha un proceso encaminado a determinar y evaluar el impacto de los obstáculos al mercado interior de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. En 2007, adoptó un Libro blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE²⁴. El Libro Blanco anunciaba la intención de la Comisión de evaluar la incidencia de, entre otras cosas, las distintas opciones de actuación en relación con la información precontractual, las bases de datos sobre créditos, la solvencia, la tasa anual equivalente y el asesoramiento. La Comisión también creó un Grupo de Expertos sobre Historiales de

¹⁷ DO C XX de XX, p. xx.

¹⁸ DO C XX de XX, p. xx.

¹⁹ DO C XX de XX, p. xx.

²⁰ DO C XX de XX, p. xx.

²¹ DO C XX de XX, p. xx.

²² DO C XX de XX, p. xx.

²³ DO C XX de XX, p. xx.

²⁴ COM(2007) 807 de 18.12.2007.

Crédito, encargado de asistirle en la elaboración de medidas orientadas a mejorar la accesibilidad, comparabilidad y exhaustividad de la información crediticia. Se iniciaron asimismo diversos estudios sobre el papel y las actividades de los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial.

- (2) De conformidad con el Tratado, el mercado interior supone un espacio sin fronteras internas, en el que se garantiza la libre circulación de mercancías y servicios y la libertad de establecimiento. La instauración de un mercado crediticio más transparente y eficiente dentro de ese espacio es fundamental para promover el desarrollo de las actividades transfronterizas y crear un mercado interior de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Existen diferencias sustanciales entre las disposiciones de los distintos Estados miembros referentes a las normas de conducta en la concesión de créditos para bienes inmuebles de uso residencial, así como por lo que respecta a la regulación y supervisión de los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Esas diferencias crean obstáculos que limitan la actividad transfronteriza, por el lado tanto de la oferta como de la demanda, y reducen así la competencia y las posibilidades de elección dentro del mercado, lo que hace aumentar el coste de los préstamos para los proveedores y puede incluso impedir que desarrollen actividad a este respecto.
- (3) La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, lo que debilita la confianza de todos los interesados, en particular los consumidores, y puede tener graves consecuencias sociales y económicas. Numerosos consumidores han perdido la confianza en el sector financiero y los prestatarios han experimentado cada vez más dificultades para hacer frente a sus préstamos, provocando un aumento de los impagos y las ventas forzadas. Ante los problemas que la crisis financiera ha puesto de manifiesto, y en el contexto de los esfuerzos por garantizar un mercado único eficiente y competitivo, la Comisión ha propuesto medidas en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial —entre ellas un marco creíble sobre intermediación crediticia—, con vistas a implantar, de cara al futuro, mercados responsables y fiables, y restablecer la confianza de los consumidores²⁵.
- (4) Se han determinado una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la UE por irresponsabilidad en la fase precontractual de la concesión y contratación de préstamos, así como el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias. Algunos de los problemas se derivaban de los préstamos suscritos por los consumidores en una moneda extranjera, en razón del tipo de interés ventajoso ofrecido, sin una comprensión adecuada del riesgo de tipo de cambio que conllevaban. Estos problemas se deben a deficiencias del mercado y de la normativa, pero también a otros factores, como la coyuntura económica general y los escasos conocimientos financieros. Se han puesto de relieve, asimismo, otros problemas, tales como regímenes de registro, de autorización y de supervisión ineficaces, incoherentes o inexistentes en relación con los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias que otorgan créditos para bienes inmuebles de uso residencial. Los problemas observados podrían tener importantes efectos

²⁵

Gestionar la recuperación europea COM(2009) 114 de 4.3.2009.

macroeconómicos indirectos, ir en detrimento del consumidor, erigir obstáculos económicos y jurídicos a la actividad transfronteriza y crear inequidad en las condiciones de competencia entre los operadores del mercado.

- (5) Para facilitar la emergencia de un mercado interior con un funcionamiento satisfactorio y un elevado grado de protección de consumidor en lo que respecta a los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial es necesario prever un marco armonizado a nivel de la Unión en una serie de ámbitos. Es asimismo necesario establecer normas armonizadas orientadas a garantizar que los consumidores que busquen celebrar tales contratos puedan hacerlo sabedores de que las entidades con las que entablen relación actúan de manera profesional y responsable.
- (6) La presente Directiva mejorará la realización y el funcionamiento del mercado interior mediante la aproximación de las disposiciones legales de los Estados miembros y el establecimiento de normas de calidad en relación con determinados servicios, concretamente la distribución y concesión de crédito a través de prestamistas e intermediarios de crédito. La definición de normas de calidad respecto de los servicios de concesión de crédito implica necesariamente la adopción de disposiciones en materia de autorización, así como requisitos prudenciales.
- (7) Resulta oportuno que, en los ámbitos no cubiertos por la presente Directiva, los Estados miembros conserven la libertad de mantener o adoptar disposiciones nacionales. Se deben poder mantener o adoptar disposiciones nacionales en el ámbito del Derecho contractual, en relación con aspectos tales como la validez de los contratos de crédito, la tasación de los bienes, el registro de la propiedad, la información contractual, las cuestiones postcontractuales, y la gestión de los impagos.
- (8) Dado que los consumidores y las empresas no están en la misma posición, no deben disponer del mismo grado de protección. Si bien procede garantizar los derechos de los consumidores mediante disposiciones con respecto a las cuales no puedan establecerse excepciones en los contratos, resulta razonable dejar a las empresas y organizaciones que convengan de otro modo. Resulta oportuno, por tanto, que la presente Directiva se aplique a los créditos que se conceden a los consumidores. No obstante, los Estados miembros deben tener la posibilidad de hacer extensivo su ámbito de aplicación a personas físicas o jurídicas que no sean consumidores, en particular las microempresas, según estas se definen en la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas²⁶.
- (9) El objetivo de la presente Directiva consiste en garantizar que todos los créditos otorgados a consumidores disfruten de un elevado grado de protección. Procede, por tanto, que se aplique a los créditos garantizados por bienes inmuebles, créditos utilizados para adquirir bienes inmuebles en algunos Estados miembros o créditos destinados a la renovación de bienes inmuebles residenciales no incluidos en el ámbito de aplicación de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo²⁷, por la que se establecen normas a nivel de la Unión referentes a los contratos de crédito al consumo. Por lo demás, la presente

²⁶ DO L 124 de 20.5.2003, p. 36.

²⁷ DO L 133 de 22.5.2008, pp. 66-92.

Directiva no debe aplicarse a determinados tipos de contratos de crédito concedidos por un empresario a sus empleados en determinadas circunstancias, según lo ya previsto en la Directiva 2008/48/CE.

- (10) La presente Directiva no debe ser aplicable a determinados contratos de crédito que vayan a ser reembolsados en el futuro con el producto de la venta de un bien inmueble y cuyo objetivo principal consista en facilitar el consumo, tales como los productos de pensión hipotecaria u otros productos especializados equivalentes. Se trata de contratos de crédito con características específicas que rebasan el ámbito de la presente Directiva. Resulta superfluo, por ejemplo, evaluar la solvencia del prestatario, dado que es el prestamista quien efectúa los pagos al prestatario, y no a la inversa. Las operaciones de ese tipo requieren, entre otras cosas, una información precontractual sustancialmente diferente. Por lo demás otros productos, tales como la vivienda-pensión, que funcionan de manera análoga a las hipotecas inversas o hipotecas vitalicias, no comportan la concesión de crédito, por lo que seguirán quedando fuera del ámbito regulado por la Directiva. No obstante, resulta oportuno que la presente Directiva sea aplicable a aquellos préstamos garantizados cuyo objetivo primordial consista en facilitar la adquisición de un bien inmueble, incluidos aquellos que no requieren el reembolso del capital o aquellos que tienen como finalidad proporcionar financiación temporal en el lapso de tiempo comprendido entre la venta de un bien inmueble y la compra de otro.
- (11) Por motivos de seguridad jurídica, el marco legislativo de la Unión en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial debe ser coherente con otros actos de la Unión y complementario de los mismos, especialmente por lo que atañe a la protección de los consumidores y a la supervisión prudencial. Tanto las definiciones de términos básicos, tales como «consumidor», «prestamista», «intermediario de crédito», «contratos de crédito» y «soporte duradero», como los conceptos fundamentales utilizados en la información básica para designar las características financieras del crédito, como por ejemplo el coste total del crédito para el consumidor, el importe total adeudado por el consumidor, la tasa anual equivalente y el tipo deudor, deben ajustarse a los de la Directiva 2008/48/CE, de modo que se utilice una misma terminología para referirse a hechos de un mismo tipo, con independencia de si se trata de crédito al consumo o de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Resulta, por tanto, oportuno que, al transponer la presente Directiva, los Estados miembros velen por la coherencia en su aplicación e interpretación.
- (12) A fin de garantizar a los consumidores un marco uniforme en materia de crédito y de reducir al mínimo las cargas administrativas de los prestamistas y los intermediarios de crédito, conviene que, en lo esencial, la presente Directiva siga las pautas de la Directiva 2008/48/CE, y concretamente recoja los preceptos conforme a los cuales es preciso que la información que figure en la publicidad relativa a los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial se facilite al consumidor mediante un ejemplo representativo, que se proporcione a este información precontractual pormenorizada por medio de una ficha de información normalizada, que se le faciliten las explicaciones adecuadas antes de celebrar el contrato de crédito, y que los prestamistas evalúen la solvencia del consumidor antes de la concesión de un préstamo. Asimismo, debe garantizarse a los prestamistas un acceso no discriminatorio a las bases de datos sobre créditos, a fin de crear, a través de las disposiciones, condiciones equitativas de competencia similares a las previstas en la Directiva

2008/48/CE. De manera análoga a la Directiva 2008/48/CE, la presente Directiva debe garantizar una autorización, un registro y una supervisión adecuados de todos los prestamistas que otorguen contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, e imponer requisitos relativos al establecimiento de mecanismos de resolución extrajudicial de litigios y al acceso a los mismos.

- (13) Resulta oportuno que la presente Directiva complemente la Directiva 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de septiembre de 2002, relativa a la comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, y por la que se modifican la Directiva 90/619/CEE del Consejo y las Directivas 97/7/CE y 98/27/CE²⁸, que exige que se informe al consumidor acerca de la existencia o inexistencia de un derecho de desistimiento y prevé tal derecho. No obstante, si bien la Directiva 2002/65/CE establece la posibilidad de que el proveedor facilite la información precontractual tras la celebración del contrato, semejante posibilidad resulta inadecuada en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, dada la importancia del compromiso financiero que adquiere el consumidor. Por otra parte, tal como prevé la Directiva 85/577/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales (Directiva sobre la venta a domicilio)²⁹, procede otorgar a los consumidores el derecho de desistimiento en los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial celebrados fuera de los establecimientos comerciales e informarles de la existencia de tal derecho.
- (14) Es importante, al mismo tiempo, tomar en consideración las particularidades de aquellos contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial que requieren un enfoque diferenciado. Dada la naturaleza de los citados contratos de crédito y sus posibles consecuencias para el consumidor, es preciso que el material publicitario y la información precontractual personalizada incluyan advertencias específicas de riesgo, por ejemplo, sobre la naturaleza de las garantías y las implicaciones de constituir una garantía. Conviene que, a semejanza del planteamiento que ya ha venido aplicando el sector con carácter voluntario en relación con los préstamos hipotecarios, además de la información precontractual personalizada, se facilite en todos los casos información precontractual general. También se justifica un enfoque diferenciado por la necesidad de tomar en consideración las enseñanzas extraídas de la crisis financiera, a fin de garantizar que la emisión del préstamo se realice de manera sólida. A este respecto, resulta oportuno que las disposiciones relativas a la evaluación de la solvencia sean más estrictas que las vigentes en relación con el crédito al consumo, que los intermediarios de crédito faciliten información más precisa sobre su situación legal y vínculo con los acreedores, a fin de revelar posibles conflictos de intereses, y que cuantos intervienen en la emisión de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial estén debidamente autorizados, registrados y supervisados.
- (15) Con frecuencia, los intermediarios desarrollan otras actividades además de la intermediación crediticia, en particular las de intermediación de seguros o prestación de servicios de inversión. Es necesario, por tanto, que la presente Directiva garantice además una cierta coherencia con la Directiva 2002/92/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de diciembre de 2002, sobre la mediación en los seguros³⁰, y con la

²⁸ DO L 271 de 9.10.2002, p. 16.

²⁹ DO L 372 de 31.12.1985, p. 31.

³⁰ DO L 9 de 15.1.2003, p. 3.

Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, relativa a los mercados de instrumentos financieros, por la que se modifican las Directivas 85/611/CEE y 93/6/CEE del Consejo y la Directiva 2000/12/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se deroga la Directiva 93/22/CEE del Consejo³¹. En particular, los requisitos prudenciales impuestos a los intermediarios deben ser globalmente análogos a los previstos en la Directiva 2002/92/CE, al objeto de simplificar el proceso de establecimiento como intermediario de crédito y la actividad transfronteriza.

- (16) El marco jurídico aplicable debe infundir en los consumidores confianza en que los prestamistas y los intermediarios de crédito actúan al servicio de los intereses de los consumidores. Para instaurar la confianza, es fundamental garantizar en el sector un elevado grado de equidad, honestidad y profesionalidad. Si bien procede que la presente Directiva imponga a las entidades la obligación de demostrar los conocimientos y la competencia pertinentes, los Estados miembros han de tener la libertad de imponer o mantener esas mismas exigencias por lo que respecta a las personas físicas.
- (17) Los prestamistas y los intermediarios de crédito recurren con frecuencia a anuncios, en los que a menudo ofrecen condiciones especiales, para atraer a los consumidores a un determinado producto. Resulta, por tanto, oportuno que los consumidores gocen de protección frente a las prácticas publicitarias desleales o engañosas, y que puedan comparar anuncios. A fin de permitirles comparar distintas ofertas, es preciso establecer disposiciones específicas sobre la publicidad de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial y elaborar una lista de los extremos que han de figurar en la publicidad y el material promocional dirigidos a los consumidores. Las citadas disposiciones deben atender a las particularidades de dichos contratos, por ejemplo, al hecho de que el consumidor puede perder el bien si no hace frente a los reembolsos del préstamo. Resulta oportuno que los Estados miembros conserven la libertad de implantar o mantener en su ordenamiento jurídico nacional requisitos de divulgación por lo que respecta a la publicidad que no incluye información sobre el coste del crédito.
- (18) Si bien la publicidad tiende a centrarse en uno o varios productos concretos, los consumidores deben poder tomar sus decisiones con pleno conocimiento de la gama de productos de crédito que ofrece el mercado. A este respecto, la información general juega un papel importante a la hora de instruir a los consumidores sobre la amplia gama de productos y servicios que un determinado prestamista o intermediario de crédito ofrece, y sobre las características esenciales de los mismos. Conviene, por tanto, que el consumidor tenga, en todo momento, acceso a la información general relativa a los productos de crédito disponibles. Asimismo, es preciso que reciba información personalizada con antelación suficiente a la celebración del contrato de crédito, al objeto de que pueda comparar y sopesar las características de los distintos productos de crédito.
- (19) A fin de crear condiciones de competencia equitativas y de permitir al consumidor basar su decisión en las características de los productos de crédito disponibles en lugar de en el canal de distribución a través del cual se accede a tales productos, es preciso

³¹ DO L 145 de 30.4.2004, p. 1.

que aquel reciba información sobre el crédito, con independencia de que trate directamente con un prestamista o con un intermediario de crédito.

- (20) La Recomendación 2001/193/CE de la Comisión relativa a la información precontractual que debe suministrarse a los consumidores por los prestamistas de créditos vivienda³² vino a avalar el Código de conducta voluntario adoptado en 2001 de común acuerdo entre las asociaciones y federaciones que representan a los prestamistas y los consumidores, y que contiene una ficha europea de información normalizada (FEIN). La ficha proporciona al prestatario información personalizada sobre el contrato de crédito que va a suscribir. En su Recomendación, la Comisión se comprometía a supervisar la observancia del Código y a evaluar su eficacia, así como a estudiar la posibilidad de presentar legislación vinculante en el supuesto de que no se cumplieran íntegramente las directrices de la Recomendación. Los datos recabados por la Comisión desde entonces han puesto de relieve la necesidad de revisar el contenido y la presentación de la FEIN, a fin de garantizar que sea clara y comprensible, y que contenga toda la información que se considere pertinente para el consumidor. Conviene que se introduzcan en la FEIN las mejoras necesarias determinadas, en cuanto a contenido y presentación, con ocasión de las encuestas realizadas entre consumidores de todos los Estados miembros. Resulta oportuno revisar la estructura de la ficha (en particular, el orden de los elementos de información) y simplificar su formulación, deben fundirse secciones, como las referentes al «tipo de interés nominal» y a la «tasa anual equivalente», y añadirse otras, tales como «organismo externo de reclamación» o «riesgos y advertencias».
- (21) Para garantizar la mayor transparencia posible y prevenir todo abuso derivado de posibles conflictos de intereses cuando los consumidores recurran a los servicios de intermediarios de crédito, procede que estos últimos cumplan con determinadas obligaciones en materia de información antes de prestar sus servicios. La información facilitada debe incluir datos sobre su identidad y los vínculos existentes con los prestamistas e indicar, por ejemplo, si están tomando en consideración productos de una multiplicidad de prestamistas o solo de un número restringido de ellos. Aquellos intermediarios de crédito que no estén vinculados a un prestamista o grupo de prestamistas deben facilitar al consumidor, además, información sobre la existencia de comisiones abonables por los prestamistas por cuya cuenta actúan, y de las posibles variaciones de esas comisiones.
- (22) El consumidor puede necesitar asistencia suplementaria para decidir qué contrato de crédito, de entre todos los productos propuestos, es el que mejor se ajusta a sus necesidades y su situación financiera. Resulta oportuno que los prestamistas, y los intermediarios de crédito, cuando la operación se realice a través de estos, proporcionen dicha asistencia respecto de los productos crediticios que ofrecen al consumidor. Por tanto, la información pertinente, así como las características esenciales de cada uno de los productos propuestos, deben explicarse al consumidor de forma personalizada, de manera que este pueda entender qué repercusiones pueden tener sobre su situación económica. Los Estados miembros deben poder determinar en qué momento y en qué medida han de facilitarse esas explicaciones al consumidor, teniendo en cuenta las circunstancias particulares de la situación en la que se ofrece el

³² DO L 69 de 10.3.2001, p. 25.

crédito, la necesidad de asistencia que tenga el consumidor y la naturaleza de cada uno de los productos crediticios.

- (23) Con el fin de impulsar la realización y el funcionamiento del mercado interior y garantizar a los consumidores un elevado grado de protección en toda la Unión, debe garantizarse la comparabilidad de la información relativa a las tasas anuales equivalentes en toda la Unión. El coste total del crédito para el consumidor debe incluir todos los gastos que este deba abonar en relación con el contrato de crédito, exceptuando los gastos notariales. Debe, por tanto, incluir los intereses, las comisiones, los impuestos, la remuneración de los intermediarios de crédito y cualquier otro tipo de gastos, así como el coste de los seguros u otros productos accesorios, cuando estos sean obligatorios para obtener el crédito en las condiciones ofrecidas. Dado que en la fase precontractual la tasa anual equivalente solo puede indicarse mediante un ejemplo, este debe ser representativo. Por tanto, debe corresponder, por ejemplo, a la duración media y al importe total del crédito concedido para el tipo de contrato en cuestión. Habida cuenta de la complejidad que entraña el cálculo de la tasa anual equivalente (en el caso, por ejemplo, de los créditos basados en tipos de interés variables o mecanismos de amortización excepcionales) y a fin de poder responder a la innovación en productos, podría recurrirse a normas técnicas reglamentarias para modificar o especificar el método de cálculo de la tasa anual equivalente. Para facilitar a los consumidores la comprensión y comparación, conviene que la definición de tasa anual equivalente de la presente Directiva y el método de cálculo de la misma sean idénticos a los de la Directiva 2008/48/CE. No obstante, tanto la definición como el método podrían diferir en el futuro si se modificara la Directiva 2008/48/CE. Los Estados miembros son libres de mantener o imponer prohibiciones en lo que respecta a la modificación unilateral del tipo deudor por parte del prestamista.
- (24) Toda evaluación de la solvencia debe tomar en consideración la totalidad de los factores que puedan influir en la capacidad de un consumidor para reembolsar el préstamo durante el período de vigencia de este, entre ellos, aunque no exclusivamente, los ingresos de dicho consumidor, así como sus gastos periódicos, su calificación crediticia, su historial de crédito, su capacidad de hacer frente a las adaptaciones de tipos de interés, y otros compromisos de crédito existentes. Pueden resultar necesarias disposiciones adicionales en las que se especifiquen en mayor detalle los distintos elementos que quepa tomar en consideración en una evaluación de solvencia. Los Estados miembros pueden formular orientaciones sobre el método y los criterios aplicables a la hora de evaluar la solvencia de un consumidor, fijando, por ejemplo, límites al ratio préstamo-valor o al ratio préstamo-ingresos.
- (25) Toda evaluación de solvencia negativa indicará al prestamista que el consumidor no tiene la capacidad de hacer frente al crédito, por lo que no debe concedérsele. El resultado negativo de la evaluación puede obedecer a muy distintas causas, entre ellas, aunque no exclusivamente, a la consulta de una base de datos o a una calificación crediticia negativa. El hecho de que la evaluación de la solvencia arroje un resultado positivo no debe comportar para el prestamista la obligación de conceder un crédito.
- (26) Al objeto de facilitar la evaluación de la solvencia, resulta oportuno que los consumidores proporcionen al prestamista o al intermediario toda la información pertinente disponible sobre su situación financiera y sus circunstancias personales. No obstante, el consumidor no debe verse penalizado en caso de no poder facilitar

determinada información o estimaciones sobre la evolución futura de su situación financiera. Los Estados miembros deben poder determinar las sanciones adecuadas para aquellos casos en que los consumidores faciliten, a sabiendas, información incompleta o incorrecta.

- (27) A la hora de evaluar la solvencia, resulta de utilidad la consulta de bases de datos de crédito. Algunos Estados miembros exigen que los prestamistas evalúen la solvencia del consumidor partiendo de una consulta de la base de datos pertinente. Es preciso que los prestamistas puedan también consultar la base de datos de crédito durante la vigencia del préstamo, a fin de determinar y calibrar la probabilidad de impago. En el supuesto de que tal probabilidad sea evidente o pueda demostrarse objetivamente, resulta oportuno que el prestamista se dirija al consumidor para examinar las distintas opciones que permitan evitar la posibilidad de impago, como, por ejemplo, una renegociación del préstamo. En todo caso, el prestamista no debe contemplar la cancelación del crédito sin haber examinado previamente con el consumidor las distintas alternativas existentes para evitar el impago. De manera acorde con lo dispuesto en la Directiva 95/46/CE, de 24 de octubre de 1995, del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos³³, antes de consultar una base de datos de crédito, los prestamistas deben informar de ello al consumidor, el cual debe poder acceder a la información que sobre él contenga dicha base de datos, al objeto, en su caso, de rectificar o suprimir los datos personales tratados en la misma y que le conciernan o bloquear el acceso a tales datos, si estos son inexactos o han sido tratados ilícitamente.
- (28) A fin de evitar toda distorsión de la competencia entre prestamistas, debe garantizarse el acceso de todos ellos (incluidas las entidades de crédito y las entidades no crediticias que otorguen contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial) a todas las bases de datos de crédito públicas y privadas relativas a los consumidores, en condiciones no discriminatorias. Entre tales condiciones no debe figurar, por tanto, la exigencia de que la entidad esté constituida como entidad de crédito. Las condiciones de acceso, tales como los costes de acceso o el requisito de que toda solicitud de información se base en una solicitud de crédito, seguirán siendo de aplicación. Los Estados miembros deben poder decidir discrecionalmente si se ha de permitir también el acceso de los intermediarios de crédito a esas bases de datos en su territorio.
- (29) Cuando la decisión de denegar una solicitud de crédito se fundamente en datos obtenidos de la consulta de una base de datos, o en la ausencia de datos en la misma, el prestamista debe informar de ello al consumidor, como también del nombre de la base de datos consultada y de cualquier otro extremo exigido por la Directiva 95/46/CE, de modo que el consumidor pueda ejercer su derecho de acceso y, en su caso, rectificar o suprimir los datos personales tratados en la misma y que le conciernan o bloquear el acceso a tales datos. Cuando la decisión de denegar una solicitud de crédito se fundamente en una decisión automática, o en métodos sistemáticos, tales como los de evaluación automática del riesgo de crédito (*credit scoring*), el prestamista debe informar de ello al consumidor, explicándole la lógica que subyace a la decisión, así como del procedimiento para solicitar una revisión manual de la decisión automática.

³³ DO L 281 de 23.11.1995, p. 31.

Sin embargo, el prestamista no debe estar obligado a proporcionar dicha información cuando así lo prohíban otras disposiciones de la legislación de la Unión como, por ejemplo, las disposiciones sobre blanqueo de capitales o financiación del terrorismo. Tampoco debe facilitarse dicha información cuando ello sea contrario a objetivos de orden público o de seguridad pública, como son la prevención, investigación, detección y represión de delitos penales.

- (30) La presente Directiva aborda la utilización de datos personales en relación con la evaluación de la solvencia del consumidor. A fin de garantizar la protección de los datos personales, las actividades de tratamiento de datos desarrolladas en el contexto de tales evaluaciones están sujetas a lo dispuesto en la Directiva 95/46/CE.
- (31) Para estar en condiciones de comprender la naturaleza del servicio, el consumidor debe tener conciencia de lo que constituye una recomendación personalizada sobre los contratos de crédito adecuados a sus necesidades y a su situación financiera («asesoramiento»), y de cuándo se está prestando dicho asesoramiento y cuándo no. Quienes presten asesoramiento deben atenerse a normas generales que garanticen que se ofrezca al consumidor una gama de productos adecuados a sus necesidades y circunstancias. El servicio ha de basarse en un análisis objetivo y suficientemente amplio de los productos disponibles en el mercado y en un examen detenido de la situación financiera del consumidor y de sus preferencias y objetivos. Para ello debe partirse de información actualizada y de hipótesis razonables sobre la situación del consumidor a lo largo de la vigencia del préstamo. Los Estados miembros podrán aclarar cómo ha de evaluarse la idoneidad de un determinado producto para un consumidor en el contexto del asesoramiento.
- (32) La posibilidad para el consumidor de reembolsar el crédito antes de que expire el correspondiente contrato es algo que puede jugar un papel importante a la hora de promover la competencia en el mercado único y la libre circulación de los ciudadanos de la UE. Sin embargo, existen diferencias sustanciales entre unos países y otros en cuanto a los principios y condiciones con arreglo a los cuales pueden los consumidores realizar el reembolso, y las condiciones en las que se permite el reembolso anticipado. Aun reconociendo la diversidad de mecanismos de financiación de hipotecas y la gama de productos disponibles, resulta indispensable establecer algunas normas a nivel de la Unión por lo que se refiere al reembolso anticipado del crédito, con vistas a ofrecer al consumidor la posibilidad de liquidar sus obligaciones antes de la fecha fijada en el contrato de crédito y permitirle buscar los productos que mejor se ajusten a sus necesidades. Resulta, por tanto, oportuno que los Estados miembros, ya sea mediante disposiciones legales o mediante cláusulas contractuales, velen por que el consumidor goce del derecho legal o contractual al reembolso anticipado, si bien conviene que puedan definir las condiciones de ejercicio de tal derecho. Estas condiciones pueden incluir límites al ejercicio del derecho, diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor —fijo o variable—, restricciones de las circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho. Los Estados miembros pueden establecer asimismo el derecho del prestamista a una compensación justa y objetivamente justificada por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito. En todo caso, si el reembolso anticipado se produce dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo, el ejercicio del referido derecho podrá supeditarse a la existencia de un interés especial por parte del consumidor. Tal interés especial puede darse, por ejemplo, en caso de divorcio o desempleo. En el supuesto de

que un Estado miembro decida establecer tales condiciones, estas no deben hacer que el ejercicio del derecho sea excesivamente difícil u oneroso para el consumidor.

- (33) Si bien los intermediarios de crédito desempeñan un papel fundamental en la distribución de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial en la Unión, subsisten aún importantes diferencias entre las disposiciones nacionales por lo que respecta a las normas de conducta y a la supervisión de los intermediarios de crédito, diferencias que obstaculizan el acceso a la actividad de intermediación de crédito en el mercado interior y su ejercicio. La imposibilidad de que los intermediarios de crédito ejerzan libremente en toda la Unión constituye un obstáculo al correcto funcionamiento del mercado único de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Aun reconociendo la diversidad de operadores que intervienen en la intermediación de crédito, es imprescindible que existan normas a escala de la Unión a fin de garantizar un elevado nivel de profesionalidad y servicio.
- (34) Los intermediarios de crédito deben registrarse ante la autoridad competente del Estado miembro en el que residan o en el que tengan su domicilio social, siempre y cuando hayan sido autorizados sobre la base de requisitos profesionales estrictos en relación con su competencia, honorabilidad y seguro de responsabilidad civil profesional. Con vistas a promover la confianza de los consumidores en los intermediarios de crédito, procede que los Estados miembros velen por que los intermediarios de crédito autorizados estén sujetos a una supervisión permanente y exhaustiva por parte de la autoridad competente de su Estado miembro de origen. Resulta oportuno que los anteriores requisitos se apliquen, como mínimo, con relación a la entidad, si bien los Estados miembros podrán especificar si la aplicación de los requisitos de autorización y consiguiente registro se hace extensiva a los empleados del intermediario de crédito
- (35) Los mencionados requisitos de registro y autorización deben permitir a los intermediarios de crédito ejercer sus actividades en otros Estados miembros en virtud de los principios de libertad de establecimiento y de libre prestación de servicios, siempre y cuando se haya seguido un procedimiento de notificación adecuado entre las autoridades competentes. Aun en aquellos casos en que los Estados miembros estimen conveniente el registro y la autorización de todos los empleados del intermediario de crédito, la notificación de la intención de prestar servicios debe efectuarse a nivel de este último y no de cada empleado.
- (36) Con vistas a crear condiciones de competencia equitativas entre los prestamistas y propiciar la estabilidad financiera, y en espera de una mayor armonización, los Estados miembros deben garantizar el establecimiento de medidas adecuadas de autorización, registro y supervisión de las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Por razones de proporcionalidad, no procede que la presente Directiva establezca condiciones pormenorizadas en lo que respecta a la autorización, el registro o la supervisión de aquellos prestamistas que otorgan tales contratos de crédito sin ser entidades de crédito según se definen en la Directiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio³⁴; el número de entidades de este tipo que desarrollan su actividad en la UE es reducido en la

³⁴ DO L 177 de 30.6.2006, p. 1.

actualidad, como lo son su cuota de mercado y el número de Estados miembros en los que están presentes, especialmente desde que se desencadenó la crisis financiera. Por motivos análogos, tampoco procede prever en la presente Directiva la creación de un «pasaporte» para dichas entidades.

- (37) Los Estados miembros deben determinar el régimen de sanciones aplicables en lo que respecta a las infracciones de las disposiciones nacionales adoptadas con arreglo a la presente Directiva y velar por su aplicación. Si bien la elección de las sanciones queda a discreción de los Estados miembros, estas han de ser efectivas, proporcionadas y disuasorias.
- (38) Resulta oportuno que los consumidores tengan acceso a vías extrajudiciales de reclamación y recurso para la resolución de los litigios que se deriven de los derechos y obligaciones establecidos en la presente Directiva, tanto entre proveedores de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial y consumidores, como entre intermediarios de crédito y consumidores.
- (39) A fin de atender a la evolución de los mercados de crédito para bienes inmuebles de uso residencial o a la de los productos de crédito, así como a la de indicadores económicos tales como la inflación, y al objeto de especificar en mayor detalle de qué modo han de satisfacerse algunos de los requisitos establecidos en la presente Directiva, la Comisión debe estar facultada para adoptar actos delegados, de conformidad con el artículo 290 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. En particular, la Comisión ha de estar facultada para adoptar actos delegados orientados a definir los pormenores de los requisitos profesionales aplicables al personal de los prestamistas y a los intermediarios de crédito, los criterios aplicados para evaluar la solvencia del consumidor y garantizar que los productos de crédito no sean inadecuados para este, así como a armonizar en mayor medida términos clave, tales como «impago», los criterios de registro y las condiciones de tratamiento de datos que se apliquen a las bases de datos.
- (40) A fin de atender a la evolución de los mercados de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, en particular la gama de productos disponibles, la Comisión debe estar facultada para adoptar actos delegados, de conformidad con el artículo 290 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, orientados a modificar el contenido de la información básica que debe figurar en la publicidad, el contenido y formato de la ficha europea de información normalizada (FEIN), el contenido de la información que han de publicar los intermediarios de crédito, la fórmula y los supuestos utilizados para calcular la tasa anual equivalente y los criterios que deben aplicarse para evaluar la solvencia del consumidor.
- (41) A fin de atender a la evolución de indicadores económicos tales como la inflación, y a la evolución de los mercados de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, la Comisión debe estar facultada para estipular, mediante la adopción de normas técnicas reglamentarias, el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable en relación con los intermediarios de crédito.
- (42) Con objeto de facilitar a los intermediarios de crédito la prestación transfronteriza de servicios, y a efectos de la cooperación, el intercambio de información y la resolución de litigios entre autoridades competentes, conviene que las autoridades competentes responsables de la autorización y de la supervisión de los intermediarios de crédito

sean aquellas que actúan bajo la potestad de la Autoridad Bancaria Europea (ABE), según se definen en el artículo 4, apartado 2, del Reglamento (UE) n° 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea)³⁵.

- (43) Resulta oportuno que el Parlamento Europeo y el Consejo dispongan de dos meses a partir de la fecha de notificación para formular objeciones a un acto delegado. Por iniciativa del Parlamento Europeo o del Consejo, dicho plazo debe ser prorrogable un mes con respecto a ámbitos especialmente sensibles. El Parlamento Europeo y el Consejo deben, asimismo, tener la posibilidad de informar a las demás instituciones de su intención de no formular objeciones.
- (44) Será necesario comprobar el eficaz funcionamiento de la presente Directiva, como también los progresos realizados de cara a la creación de un mercado interior en el que exista un elevado grado de protección del consumidor en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Por ello, resulta oportuno que la Comisión reexamine la Directiva cinco años después de que concluya el plazo para su transposición. Dicho reexamen debe comprender, entre otras cosas, un análisis de la evolución del mercado en lo que atañe a las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, así como de la necesidad de adoptar nuevas medidas, tales como un pasaporte para esas entidades no crediticias, una evaluación de la necesidad de introducir derechos y obligaciones aplicables en la fase postcontractual de los contratos de crédito, y una evaluación de la necesidad de ampliar el ámbito de aplicación a las pequeñas empresas.
- (45) La acción aislada de los Estados miembros puede desembocar en diferentes normativas, lo que puede perjudicar el funcionamiento del mercado interior o crear nuevos obstáculos que lo dificulten. Dado que el objetivo de crear un mercado interior competitivo de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial con un elevado grado de protección de los consumidores, no puede ser alcanzado de manera suficiente por los Estados miembros y, por consiguiente, puede lograrse mejor, en aras de la eficacia de la acción, a nivel de la Unión, la Unión puede adoptar medidas, de acuerdo con el principio de subsidiariedad consagrado en el artículo 5 del Tratado. De conformidad con el principio de proporcionalidad enunciado en dicho artículo la presente Directiva no excede de lo necesario para alcanzar dicho objetivo.
- (46) De conformidad con el punto 34 del Acuerdo Interinstitucional «Legislar mejor»³⁶, se alienta a los Estados miembros a establecer, en su propio interés y en el de la Unión, sus propias tablas, que muestren, en la medida de lo posible, la correspondencia entre la presente Directiva y las medidas de transposición, y a hacerlas públicas.

³⁵ DO L 331 de 15.12.2010, p. 12.

³⁶ DO C 321 de 31.12.2003, p. 1.

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

Capítulo 1

Objeto, ámbito de aplicación, definiciones y autoridades competentes

Artículo 1

Objeto

La presente Directiva tiene por objeto establecer un marco en relación con ciertos aspectos de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros aplicables a los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial celebrados con consumidores, así como con determinados aspectos de los requisitos que en materia prudencial y de supervisión se exigen a los intermediarios de crédito y a los prestamistas.

Artículo 2

Ámbito de aplicación

1. La presente Directiva se aplicará a los siguientes contratos de crédito:
 - a) Los contratos de crédito garantizados por una hipoteca o por otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial.
 - b) Los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios de uso residencial construidos o por construir.
 - c) Los contratos de crédito cuya finalidad sea la renovación de bienes inmuebles de uso residencial que una persona posea o prevea adquirir, y que no estén regulados por la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008.
2. La presente Directiva no se aplicará a:
 - a) Los contratos de crédito que vayan a ser reembolsados en el futuro con el producto de la venta de un bien inmueble.
 - b) Los contratos de crédito concedidos por un empresario a sus empleados como a título accesorio y sin intereses o cuyas tasas anuales equivalentes sean inferiores a las del mercado, y que no se ofrezcan al público en general.

Artículo 3

Definiciones

A los efectos de la presente Directiva se entenderá por:

- a) «consumidor», todo consumidor según se define en el artículo 3, letra a), de la Directiva 2008/48/CE;
- b) «prestamista»: persona física o jurídica que concede o se compromete a conceder un crédito, en el sentido del artículo 2, en el ejercicio de su actividad comercial o profesional;
- c) «contrato de crédito»: contrato mediante el cual un prestamista, directamente o a través de un intermediario de crédito, concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito, en el sentido del artículo 2, en forma de pago aplazado, préstamo u otra facilidad de pago similar.
- d) «servicio accesorio»: todo servicio ofrecido al consumidor por el prestamista o el intermediario de crédito junto con el contrato de crédito.
- e) «intermediario de crédito»: persona física o jurídica que no actúa como prestamista y que, en el transcurso ejercicio de su actividad comercial o profesional y contra una remuneración, que puede ser de índole pecuniaria o revestir cualquier otra forma de beneficio económico acordado:
 - i) ofrece a los consumidores contratos de crédito, en el sentido del artículo 2;
 - ii) asiste a los consumidores realizando los trámites previos de los contratos de crédito, en el sentido del artículo 2, distintos de los indicados en el inciso i);
 - iii) celebra con consumidores contratos de crédito, en el sentido del artículo 2, en nombre del prestamista.
- f) «intermediario de crédito vinculado»: todo intermediario de crédito que actúe en nombre y bajo la plena responsabilidad de un solo prestamista o grupo.
- g) «grupo»: a los efectos de la presente Directiva, prestamistas agrupados a los fines de elaboración de cuentas consolidadas, según estas se definen en la Directiva 83/349/CEE³⁷.
- h) «entidad de crédito»: toda entidad de crédito comprendida en lo definido en el artículo 4, apartado 1, de la Directiva 2006/48/CE.
- i) «entidad no crediticia»: toda persona física o jurídica que concede o se compromete a conceder un crédito, en el sentido del artículo 2, en el desempeño de su actividad comercial o profesional, y que no es una entidad de crédito.
- j) «personal»: los empleados del prestamista o del intermediario de crédito que están en contacto con los consumidores y desarrollan las actividades reguladas en la presente Directiva.
- k) «coste total del crédito para el consumidor»: el coste total del crédito para el consumidor según se define en el artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48/CE.

³⁷

DO L 193 de 18.7.1993, p. 1.

- l) «importe total adeudado por el consumidor»: el importe total adeudado por el consumidor según se define en el artículo 3, letra h), de la Directiva 2008/48/CE.
- m) «tasa anual equivalente»: el coste total del crédito para el consumidor, expresado como porcentaje anual del importe total del crédito concedido, más los costes contemplados en el artículo 12, apartado 2, si procede.
- n) «tipo deudor»: tipo deudor según se define en el artículo 3, letra j), de la Directiva 2008/48/CE.
- o) «evaluación de la solvencia»: la evaluación de la capacidad del consumidor para hacer frente a sus obligaciones de deuda.
- p) «soporte duradero»: un soporte duradero según se define en el artículo 3, letra m), de la Directiva 2008/48/CE;
- q) «Estado miembro de origen»:
 - i) a) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física, el Estado miembro en el que tenga su residencia y ejerza su actividad;
 - ii) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona jurídica, el Estado miembro en el que tenga su domicilio social o, si conforme a su derecho nacional no tiene domicilio social, el Estado miembro en que su tenga su oficina principal.
- r) «Estado miembro de acogida»: el Estado miembro en el cual un prestamista o un intermediario de crédito tenga una sucursal o preste servicios.

Artículo 4 *Autoridades competentes*

1. Los Estados miembros designarán a las autoridades competentes facultadas para velar por la aplicación de la presente Directiva y garantizarán que dispongan de todas las facultades necesarias para el desempeño de sus funciones.

Los Estados miembros garantizarán que las autoridades competentes designadas para velar por la aplicación de los artículos 18, 19, 20 y 21 de la presente Directiva se correspondan con alguna de las autoridades competentes a que se refiere el artículo 4, apartado 2, del Reglamento (UE) n° 1093/2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea).

Los Estados miembros informarán a la Comisión de la designación de las autoridades competentes, indicando, en su caso, el reparto de atribuciones entre distintas autoridades competentes.

2. En caso de pluralidad de autoridades competentes en su territorio, cada Estado miembro velará por que colaboren estrechamente, de modo que puedan desempeñar eficazmente sus respectivas tareas

Capítulo 2

Condiciones aplicables a los prestamistas y a los intermediarios de crédito

Artículo 5

Normas de conducta en la concesión de crédito al consumidor

1. Los Estados miembros exigirán que el prestamista o el intermediario de crédito actúen honesta, imparcial y profesionalmente, en el mejor interés de los consumidores, cuando concedan créditos a estos, o les presten servicios de intermediación o asesoramiento al respecto y, en su caso, servicios accesorios.
2. Los Estados miembros velarán por que la forma en que los prestamistas remuneren a su personal y a los pertinentes intermediarios de crédito, y la forma en que estos últimos remuneren a su personal, no impidan cumplir la obligación de actuar en el mejor interés de los consumidores, de conformidad con el apartado 1.

Artículo 6

Requisitos mínimos de competencia

1. Los Estados miembros de origen velarán por que:
 - a) El personal de los prestamistas y de los intermediarios de crédito posea un nivel adecuado de conocimientos y de competencia en relación con la oferta o la concesión de contratos de crédito, en el sentido del artículo 2, o con la actividad de intermediación de crédito según se define en el artículo 3, letra e). Cuando un contrato de crédito incluya la prestación de un servicio accesorio, en particular servicios de seguro o de inversión, el personal deberá poseer también un nivel adecuado de conocimientos y de competencia en relación con dicho servicio, en aras de lo establecido en el artículo 19 de la Directiva 2004/39/CE y en el artículo 4 de la Directiva 2002/92/CE.
 - b) Las personas físicas que formen parte del personal directivo de los prestamistas y los intermediarios de crédito y sean responsables de la intermediación, el asesoramiento o la autorización en lo que respecta a los contratos de crédito, o intervengan de algún modo al respecto, posean conocimientos y competencia adecuados en materia de contratos de crédito.
 - c) Los prestamistas y los intermediarios de crédito sean supervisados con el fin de comprobar que los requisitos establecidos en el apartado 1, letras a) y b), se cumplan en todo momento.
2. Los Estados miembros de origen velarán por que el nivel apropiado de conocimientos y de competencia se determine basándose en cualificaciones o experiencia reconocidas.
3. Los Estados miembros de origen harán públicos los criterios que hayan establecido para determinar si el personal de los prestamistas o los intermediarios de crédito

cumple los requisitos de competencia. Dichos criterios comprenderán una lista de todas las cualificaciones.

4. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delega en la Comisión la facultad de especificar los requisitos previstos en los apartados 1 y 2 del presente artículo, y, en particular, los requisitos que han de satisfacerse para poseer un nivel adecuado de conocimientos y de competencia.

Capítulo 3

Información y prácticas

previas a la celebración del contrato de crédito

Artículo 7

Disposiciones generales aplicables en materia de publicidad y comercialización

Los Estados miembros exigirán que las comunicaciones publicitarias y comerciales sobre los contratos de crédito, en el sentido del artículo 2, sean leales y claras, y no resulten engañosas, conforme a los artículos 6 y 7 de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior³⁸. En particular, se prohibirá toda redacción que pueda generar en el consumidor falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un crédito.

Artículo 8

Información básica que deberá figurar en la publicidad

1. Los Estados miembros garantizarán que toda publicidad relativa a los contratos de crédito, en el sentido del artículo 2, que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del crédito para el consumidor incluya la información básica indicada en el presente artículo.
2. La información básica especificará lo siguiente de forma clara, concisa y destacada mediante un ejemplo representativo:
 - a) la identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito;
 - b) que el producto publicitado es un contrato de crédito y, en su caso, que está garantizado por una hipoteca o por otra garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial comúnmente utilizada en un Estado miembro, o por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial.
 - c) el tipo deudor, indicando si es fijo y/o variable, junto con información, sobre los gastos incluidos en su caso, en el coste total del crédito para el consumidor;
 - d) el importe total del crédito;

³⁸ DO L 149 de 11.6.2005, p. 22.

- e) la tasa anual equivalente;
- f) la duración del contrato de crédito;
- g) el importe de las cuotas;
- h) el importe total que deberá abonar el consumidor;
- i) una advertencia, cuando proceda, sobre el riesgo de perder el bien inmueble residencial en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de crédito, cuando el crédito esté garantizado por una hipoteca o por otra garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial, o por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial.

La información básica deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad y comercialización.

3. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio vinculado al contrato de crédito, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse de forma clara, concisa y destacada, junto con la tasa anual equivalente.
4. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delega en la Comisión la facultad de detallar más la lista de elementos de información básica que deben figurar en la publicidad.

En particular, cuando adopte actos delegados a este respecto, la Comisión modificará, si fuera necesario, la lista de de información básica establecida en el apartado 2, letras a) a i) del presente artículo.

5. Las disposiciones del presente artículo se entienden sin perjuicio de lo dispuesto en la Directiva 2005/29/CE.

Artículo 9 *Información precontractual*

1. Los Estados miembros garantizarán que los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito faciliten información general sobre los contratos de crédito en todo momento en soporte duradero o en formato electrónico.

Dicha información deberá especificar, como mínimo:

- a) la identidad y la dirección geográfica del prestamista, así como, en su caso, la identidad y la dirección geográfica del intermediario de crédito implicado;
- b) los fines para los que puede emplearse el crédito;
- c) las formas de fianza;
- d) la duración del contrato de crédito;

- e) una descripción de los tipos de crédito disponibles, con una breve exposición de las características de los productos a tipo fijo y a tipo variable, y las correspondientes implicaciones para el consumidor;
- f) la moneda o monedas en que pueden contratarse los créditos , explicando las implicaciones para el consumidor en el caso de que el crédito se denomine en moneda extranjera;
- g) un ejemplo indicativo del coste total del crédito para el consumidor y de la tasa anual equivalente;
- h) las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (especificando el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);
- i) si existe la posibilidad de reembolso anticipado y, en su caso, una descripción de las condiciones a que esté sujeto dicho reembolso;
- j) si es necesaria una tasación del bien inmueble y, de ser así, quién ha de realizarla;
- (k) Indicaciones sobre dónde informarse acerca de la desgravación fiscal de los intereses del contrato de crédito o sobre otras ayudas públicas.

2. Los Estados miembros garantizarán que el prestamista y, en su caso, el intermediario de crédito, sin indebidas demoras, una vez que el consumidor haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades, su situación financiera y sus preferencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 14, proporcionen a este la información personalizada que resulte necesaria para comparar los créditos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si debe o no celebrar un contrato de crédito. Esta información, en papel o en cualquier otro soporte duradero, se facilitará mediante la ficha europea de información normalizada (FEIN), que figura en el anexo II.

Los Estados miembros velarán por que siempre que el consumidor reciba una oferta que sea vinculante para el prestamista esta vaya acompañada de una FEIN. En estas circunstancias, los Estados miembros garantizarán que el contrato de crédito no pueda celebrarse hasta tanto el consumidor no haya dispuesto de tiempo suficiente para comparar las ofertas, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si aceptar una oferta, sea cual sea la forma en que por el que vaya a celebrarse el contrato.

Se considerará que el prestamista y, en su caso, el intermediario de crédito han satisfecho los requisitos que sobre información al consumidor previa a la celebración de un contrato a distancia establece el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE cuando hayan facilitado la FEIN.

Toda información adicional que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito, faciliten al consumidor figurará en un documento aparte, que podrá adjuntarse a la FEIN.

3. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delegará en la Comisión la facultad de modificar los elementos de información básica establecidos en el apartado 1 del presente artículo, así como el contenido y el formato de la FEIN que figuran en el anexo II.

En particular, los pertinentes actos delegados podrán, en su caso:

- a) modificar la lista de elementos de información básica establecida en el apartado 1 del presente artículo;
 - b) suprimir cualquiera de los elementos de información establecidos en el anexo II;
 - c) añadir elementos a la lista de elementos de información establecida en el anexo II;
 - d) modificar la presentación del contenido de la FEIN que establece el anexo II;
 - e) desarrollar las instrucciones que para la cumplimentación de la FEIN recoge el anexo II.
4. En las comunicaciones a través de telefonía vocal, según se mencionan en el artículo 3, apartado 3, de la Directiva 2002/65/CE, la descripción de las características principales del servicio financiero que se prevé prestar, conforme a lo especificado en el artículo 3, apartado 3, letra b), segundo guión, de esa misma Directiva, incluirá como mínimo los elementos que se especifican en el anexo II, parte A, secciones 2, 3, 4 y 5.
 5. Los Estados miembros velarán por que, a solicitud del consumidor, el prestamista o el intermediario de crédito faciliten a este gratuitamente una copia del proyecto de contrato de crédito. Esta disposición no se aplicará cuando el prestamista no esté dispuesto, en el momento de la solicitud, a celebrar el contrato de crédito con el consumidor.

Artículo 10

Requisitos de información en relación con los intermediarios de crédito

1. Antes de prestar cualquiera de los servicios que se relacionan en el artículo 3, letra e), el intermediario de crédito facilitará al consumidor la siguiente información:
 - a) la identidad y la dirección geográfica del intermediario de crédito;
 - b) el registro en el que esté inscrito y los medios para comprobar esa inscripción;
 - c) cuando actúe en calidad de intermediario de crédito vinculado, se identificará como tal y, a solicitud del consumidor, proporcionará los nombres del prestamista o prestamistas en cuyo nombre actúe;
 - d) si posee una participación directa o indirecta superior al 10 % de los derechos de voto o del capital de un prestamista determinado;

- e) si un prestamista determinado o una empresa matriz de un prestamista determinado posee una participación directa o indirecta superior al 10 % de los derechos de voto o del capital del intermediario de crédito;
 - f) la remuneración que, en su caso, el consumidor deba abonar al intermediario de crédito por sus servicios;
 - g) los procedimientos a disposición de los consumidores y otros interesados para reclamar contra los intermediarios de crédito y, en su caso, las vías de acceso a los procedimientos extrajudiciales de reclamación y recurso;
 - h) cuando se trate de intermediarios de crédito no vinculados, la existencia, en su caso, de comisiones abonables por el prestamista al intermediario de crédito por sus servicios.
2. Los intermediarios de crédito no vinculados informarán al consumidor, cuando este así lo solicite, de los diferentes niveles de comisión que abonen los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al consumidor. Se informará al consumidor de que tiene derecho a exigir esa información.
3. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delegará en la Comisión la facultad de actualizar la lista de elementos de información acerca de los intermediarios de crédito que ha de facilitarse al consumidor, con arreglo al apartado 1 del presente artículo.
- En particular, cuando adopte los pertinentes actos delegados, la Comisión modificará, si fuera necesario, los elementos de información a que se refiere el apartado 1 del presente artículo.
4. A fin de velar por la uniformidad de las condiciones de aplicación del apartado 1 del presente artículo, se faculta a la Comisión para que determine, en su caso, un formato normalizado y la presentación de la información que establece dicho apartado.

Artículo 11 *Explicaciones adecuadas*

Los Estados miembros velarán por que los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito faciliten al consumidor explicaciones adecuadas sobre el contrato o los contratos de crédito que se ofrecen, y sobre todo posible servicio o servicios accesorios, al objeto de que el consumidor pueda calibrar si dichos contratos se adaptan a sus necesidades y a su situación financiera. Una explicación adecuada incluirá información personalizada sobre las características de los créditos ofrecidos, aunque sin formular ninguna recomendación. Los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito evaluarán con precisión el nivel de conocimientos y de experiencia del consumidor en materia de crédito, por cualesquiera medios necesarios, de tal forma que el prestamista o el intermediario determinen el nivel de explicaciones que han de facilitarse a aquel, y las adapten en consecuencia.

Dichas explicaciones comprenderán la aclaración del contenido y los términos de la información precontractual que ha de facilitarse con arreglo a los artículos 9 y 10, así como de las consecuencias que la celebración del contrato pueda tener para el consumidor, por ejemplo en caso de que este incurra en impago.

Capítulo 4

Tasa anual equivalente

Artículo 12 *Cálculo de la tasa anual equivalente*

1. La tasa anual equivalente, que iguala, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos (disposiciones de crédito, reembolsos y gastos) existentes o futuros, asumidos por el prestamista y por el consumidor, se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el anexo I.
2. Para calcular la tasa anual equivalente se determinará el coste total del crédito para el consumidor, 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 crédito, 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 consumidor, salvo que los costes de dicha cuenta se hayan especificado de forma clara y por separado en el contrato de crédito o cualquier otro contrato suscrito con el consumidor.

3. El cálculo de la tasa anual equivalente se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el consumidor cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.
4. En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la tasa anual equivalente que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la tasa anual equivalente se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se computarán al nivel fijado en el momento de la firma del contrato.
5. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delegará en la Comisión la facultad de modificar la fórmula y los supuestos utilizados para calcular la tasa anual equivalente según lo especificado en el anexo I.

Cuando adopte los pertinentes actos delegados, la Comisión modificará, si fuera necesario, la fórmula o los supuestos establecidos en el anexo I, en particular si los supuestos establecidos en el presente artículo o en dicho anexo no bastan para calcular la tasa anual equivalente de forma uniforme o si ya no son válidos en la situación comercial existente en el mercado.

Artículo 13 *Información sobre el tipo deudor*

1. Los Estados miembros velarán por que el prestamista informe al consumidor de toda modificación del tipo deudor, mediante documento en papel u otro soporte duradero,

antes de que el cambio entre en vigor. La información detallará el importe de los reembolsos tras la entrada en vigor del nuevo tipo deudor, y, si cambiara el número o la frecuencia de los pagos, los correspondientes detalles.

2. No obstante, en el contrato de crédito las partes podrán acordar que la información indicada en el apartado 1 se proporcione al consumidor de forma periódica en los casos en que la modificación del tipo deudor esté directamente relacionada con la modificación de un tipo de referencia, el nuevo tipo de referencia se haga público por los medios adecuados y la información sobre ese nuevo tipo de referencia esté disponible también en los locales del prestamista.

Capítulo 5

Evaluación de la solvencia

Artículo 14

Obligación de evaluar la solvencia del consumidor

1. Los Estados miembros velarán por que, antes de celebrar el contrato de crédito, el prestamista evalúe en profundidad la solvencia del consumidor, basándose en criterios tales como los ingresos de este, sus ahorros, sus deudas y otros compromisos financieros. La evaluación se basará en la información necesaria obtenida por el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito, a través del consumidor y de las fuentes internas o externas que resulten pertinentes, y se atenderá a los requisitos de necesidad y proporcionalidad según lo previsto en el artículo 6 de la Directiva 95/46/CE. Los Estados miembros garantizarán que los prestamistas establezcan los oportunos procesos de evaluación de la solvencia del consumidor. Estos procesos se revisarán periódicamente, y se llevará un registro actualizado de los mismos.
2. Los Estados miembros velarán por que:
 - a) Siempre que la evaluación de la solvencia del consumidor arroje un resultado negativo en cuanto a la capacidad de este para reembolsar el crédito durante el periodo de vigencia del contrato, el prestamista deniegue el crédito.
 - b) Cuando se deniegue el crédito solicitado, el prestamista informe al consumidor inmediata y gratuitamente de las razones de la negativa.
 - c) El prestamista informe al consumidor de antemano de su intención de consultar una base de datos, de manera acorde con lo previsto en el artículo 10 de la Directiva 95/46/CE.
 - d) Cuando el crédito solicitado se deniegue en razón de la información de una base de datos consultada, o ausencia de información en la misma, el prestamista informe al consumidor, inmediata y gratuitamente, del nombre de dicha base de datos y del responsable de la misma, así como del derecho que le asiste de acceder a dicha base y rectificar, en su caso, los datos contenidos en ella.

- e) Sin perjuicio del derecho general de acceso establecido en el artículo 12 de la Directiva 95/46/CE, cuando la solicitud se deniegue en razón de una decisión automática o una decisión basada en métodos tales como el de evaluación automática del riesgo de crédito (*credit scoring*), el prestamista informe de ello al consumidor inmediata y gratuitamente, y le explique la lógica que subyace a la decisión automática.
 - f) El consumidor tenga la posibilidad de solicitar que la decisión se revise por procedimientos manuales.
- 3. Los Estados miembros velarán por que, cuando, con posterioridad a la celebración del contrato de crédito, las partes prevean aumentar el importe total del crédito otorgado al consumidor, se actualice la información financiera de que dispone el prestamista sobre aquel y se reevalúe su solvencia antes de cualquier posible incremento significativo de dicho importe total.
 - 4. Los Estados miembros velarán por que los prestamistas y los intermediarios de crédito, además de evaluar la solvencia del consumidor, recaben la información necesaria sobre su situación personal y financiera, sus preferencias y objetivos, y sopesen un número suficientemente amplio de contratos de crédito, dentro de su gama de productos, al objeto de identificar productos que no resulten inadecuados para aquel, habida cuenta de sus necesidades, su situación financiera y sus circunstancias personales. Se basarán, para ello, en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y en hipótesis razonables sobre la situación del consumidor a lo largo de la vigencia del contrato de crédito propuesto.
 - 5. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delegará en la Comisión la facultad de detallar y modificar los criterios aplicables para efectuar una evaluación de la solvencia, según se especifican en el apartado 1 del presente artículo, y garantizar que los productos de crédito no sean inadecuados para el consumidor, conforme al apartado 4 del presente artículo.

Artículo 15

Obligación de información que incumbe al consumidor

- 1. Los Estados miembros velarán por que los consumidores faciliten a los prestamistas y, en su caso, a los intermediarios de crédito información completa y correcta sobre su situación financiera y sus circunstancias personales, en el contexto del proceso de solicitud de crédito. Esta información deberá estar avalada, si fuera necesario, por pruebas documentales de fuentes que puedan verificarse de manera independiente.
- 2. En lo que atañe a la información que el consumidor debe facilitar para que el prestamista pueda realizar una evaluación en profundidad de su solvencia y tomar una decisión sobre si conceder o no el crédito, los Estados miembros velarán por que el prestamista especifique claramente, en la fase precontractual, la información que el consumidor está obligado a facilitar, incluidas, en su caso, pruebas documentales que puedan verificarse de manera independiente. Asimismo, velarán por que el prestamista indique el plazo exacto dentro del cual el consumidor debe facilitar dicha información.

Los Estados miembros velarán por que, cuando el consumidor decida no facilitar la información necesaria para la evaluación de su solvencia, el prestamista o el intermediario de crédito le adviertan de la imposibilidad de realizar dicha evaluación y, en consecuencia, de la imposibilidad de otorgar el crédito. Esta advertencia podrá facilitarse en un formato normalizado.

3. El presente artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación de la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y, en particular de su artículo 6.

Capítulo 6

Acceso a bases de datos

Artículo 16 *Acceso a bases de datos*

1. Cada Estado miembro garantizará que todos los prestamistas puedan acceder sin discriminación a las bases de datos utilizadas en ese Estado miembro, a efectos de evaluar la solvencia del consumidor y de verificar que este cumple con las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del contrato de crédito. Las citadas bases de datos serán bases de datos gestionadas por agencias de información crediticia o agencias de referencia de crédito privadas y registros públicos de crédito.
2. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delegará en la Comisión la facultad de establecer criterios para el registro de créditos y condiciones de tratamiento de datos que sean uniformes y que se apliquen a las bases de datos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo.

En particular, los pertinentes actos delegados especificarán los umbrales de registro aplicables a las bases de datos, así como definiciones consensuadas de los términos clave utilizados en dichas bases.

3. La información contenida en las bases de datos deberá facilitarse a menos que esté prohibido por otras disposiciones de la legislación de la Unión Europea o sea contrario a objetivos de orden público o de seguridad pública.
4. El presente artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación de la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos.

Capítulo 7

Asesoramiento

Artículo 17

Normas de asesoramiento

1. A efectos de lo dispuesto en la presente Directiva, el «asesoramiento» constituye un servicio aparte de la concesión de crédito. Dicho servicio solo podrá comercializarse como asesoramiento si la remuneración de la persona que lo facilita es transparente para el consumidor.
2. Los Estados miembros garantizarán que el prestamista o el intermediario de crédito informen al consumidor, en el contexto de una determinada operación, de si se está prestando o se prestará asesoramiento. Esto puede hacerse a través de información precontractual adicional. Siempre que se preste asesoramiento al consumidor, junto a los requisitos establecidos en los artículos 5 y 6, los Estados miembros garantizarán que los prestamistas y los intermediarios de crédito:
 - a) sopesen un número suficientemente amplio de contratos de crédito disponibles en el mercado, de modo que puedan recomendar aquellos que más se adecuen a las necesidades, la situación financiera y las circunstancias personales del consumidor;
 - b) recaben la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del consumidor, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de crédito adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y en hipótesis razonables sobre la situación del consumidor a lo largo de la vigencia del contrato de crédito propuesto.

Capítulo 8

Reembolso anticipado

Artículo 18

Reembolso anticipado

1. Los Estados miembros velarán por que el consumidor goce del derecho legal o contractual a liquidar las obligaciones derivadas del contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este. En tales casos, tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito, que comprenderá los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir.
2. Los Estados miembros podrán supeditar a ciertas condiciones el ejercicio del derecho a que se refiere el apartado 1. Estas condiciones podrán incluir límites temporales al ejercicio del derecho, diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor, o restricciones de las circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho. Los Estados miembros podrán establecer asimismo el derecho del prestamista a una

compensación justa y objetivamente justificada por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito. En todo caso, si el reembolso anticipado se produce dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo, el ejercicio del referido derecho podrá supeditarse a la existencia de un interés especial por parte del consumidor.

Cuando un Estado miembro establezca tales condiciones, estas no harán que el ejercicio del derecho a que se refiere el apartado 1 sea excesivamente difícil u oneroso para el consumidor.

Capítulo 9

Requisitos prudenciales y de supervisión

Artículo 19

Autorización y supervisión de los intermediarios de crédito

1. Los intermediarios de crédito estarán debidamente autorizados a desarrollar las actividades que se especifican en el artículo 3, letra e), por una autoridad competente, en el sentido del artículo 4, en su Estado miembro de origen. La autorización se otorgará basándose en los requisitos establecidos en el Estado miembro de origen del intermediario de crédito, y sujeta al cumplimiento de los requisitos profesionales establecidos en el artículo 20.
2. Los Estados miembros velarán por que los intermediarios de crédito autorizados cumplan permanentemente los requisitos de autorización inicial.
3. Los Estados miembros de origen velarán por que les sea retirada la autorización a los intermediarios de crédito, cuando:
 - a) ya no reúnan los requisitos a los que la autorización esté vinculada;
 - b) hayan obtenido la autorización por medio de falsas declaraciones o por cualquier otro medio irregular.
4. Los Estados miembros velarán por que las actividades en curso de los intermediarios de crédito autorizados estén sujetas a supervisión por parte de sus autoridades competentes de origen, en el sentido del artículo 4.

Artículo 20

Registro de los intermediarios de crédito

1. Los Estados miembros velarán por que se cree un registro de intermediarios de crédito autorizados y se mantenga actualizado.
2. Los Estados miembros velarán por que todos los intermediarios de crédito autorizados, ya sean personas físicas o jurídicas, se registren ante una autoridad competente, en el sentido del artículo 4, en su Estado miembro de origen.

Cuando se trate de personas jurídicas, el registro mencionado en el apartado 1 especificará los nombres de las personas de la dirección responsables de la actividad de intermediación. Los Estados miembros podrán exigir también que se registren

todas las personas físicas que desempeñen una función de relación directa con el cliente en una empresa que desarrolle la actividad de intermediación de crédito.

La inscripción registral indicará el Estado o Estados miembros en los que el intermediario prevea desarrollar su actividad al amparo de las disposiciones sobre libertad de establecimiento o libre prestación de servicios y que aquel habrá notificado a su autoridad competente.

3. Los Estados miembros garantizarán que los intermediarios de crédito a los que se haya retirado la autorización sean eliminados del registro sin indebidas demoras.
4. Los Estados miembros velarán por que se cree un punto único de información que permita un acceso público fácil y rápido a la información del registro nacional, que se compilará por vía electrónica y se actualizará permanentemente. Este punto de información permitirá asimismo la identificación de las autoridades competentes de cada Estado miembro contempladas en el apartado 4.

Artículo 21

Requisitos profesionales aplicables a los intermediarios de crédito

1. Junto a los requisitos establecidos en el artículo 6, los intermediarios de crédito estarán sujetos permanentemente a las siguientes disposiciones:
 - a) Deberán gozar de buena reputación. Como mínimo, no tendrán antecedentes penales o su equivalente nacional por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad o relativos al ejercicio de actividades financieras, ni deberán haber sido declarados en quiebra con anterioridad salvo que, de conformidad con lo previsto en su legislación nacional, hayan sido rehabilitados.
 - b) Los intermediarios de crédito deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los territorios en los que ofrezcan servicios, o de cualquier otra garantía comparable frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional, a menos que tal seguro o garantía comparable ya estén cubiertos por el prestamista u otra empresa en cuyo nombre actúe o esté facultado para actuar, o que la empresa en cuestión asuma plena responsabilidad por los actos del intermediario.
2. Los Estados miembros velarán por que se hagan públicos los criterios que hayan establecido para determinar si el personal de los intermediarios de crédito o de los prestamistas cumple los requisitos profesionales.
3. Se delega en la Comisión la facultad de adoptar y, si fuera necesario, modificar, normas técnicas reglamentarias que estipulen el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable a que se refiere el apartado 1, letra b).

Las normas técnicas reglamentarias a que se refiere el párrafo primero se adoptarán de conformidad con los artículos 10 a 14 del Reglamento (UE) nº 1093/2010.

La Autoridad Bancaria Europea (ABE) elaborará una propuesta de normas técnicas reglamentarias que estipulen el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil

profesional o garantía comparable a que se refiere el apartado 1, letra b), y la presentará a la Comisión [en los seis meses siguientes a la adopción de la propuesta]. La ABE revisará las normas técnicas reglamentarias y, en su caso, elaborará un proyecto de modificación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional o garantía comparable a que se refiere el apartado 1, letra b), y la presentará a la Comisión, por primera vez transcurridos [cuatro años desde la entrada en vigor de la Directiva], y con carácter bienal a continuación.

Artículo 22

Libertad de establecimiento de los intermediarios de crédito y libre prestación de servicios de intermediación de crédito en otros Estados miembros

1. La autorización otorgada al intermediario de crédito por su Estado miembro de origen será válida en todo el territorio de la Unión, sin necesidad de solicitar nueva autorización a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida.
2. Todo intermediario de crédito que se proponga ejercer su actividad por vez primera en uno o más Estados miembros en régimen de libre prestación de servicios o de libre establecimiento informará de ello a las autoridades competentes del Estado miembro de origen.

En el plazo de un mes a partir de haber sido informadas, esas autoridades competentes notificarán a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida afectadas la intención del intermediario de crédito, e informarán al mismo tiempo al intermediario interesado de dicha notificación.

El intermediario de crédito podrá iniciar su actividad un mes después de la fecha en que las autoridades competentes del Estado miembro de origen le hayan informado de la notificación mencionada en el párrafo segundo.

3. Cuando el Estado miembro de origen revoque la autorización al intermediario de crédito, dicho Estado miembro lo notificará al Estado o Estados miembros de acogida a la mayor brevedad posible y, a más tardar, en el plazo de un mes, por cualquier medio que resulte adecuado.

Las autoridades competentes de los Estados miembros cooperarán entre sí siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud de la presente Directiva, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la presente Directiva o el Derecho nacional. Las autoridades competentes prestarán ayuda a las autoridades competentes de los demás Estados miembros. En particular, se intercambiarán información y colaborarán en actividades de investigación o supervisión.

Las autoridades competentes podrán remitir a la ABE los casos en que una solicitud de cooperación, en particular para el intercambio de información, haya sido denegada o no haya recibido respuesta en un plazo razonable, y solicitar su asistencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento (UE) n° 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo.

4. Cuando la autoridad competente del Estado miembro de acogida tenga motivos claros y demostrables para creer que un intermediario de crédito que actúe en su territorio en régimen de libre prestación de servicios o a través de una sucursal infringe las obligaciones que establece la presente Directiva, comunicará los hechos a la autoridad competente del Estado miembro de origen, que adoptará las medidas oportunas. En el caso de que, pese a las medidas adoptadas por la autoridad competente del Estado miembro de origen, un intermediario de crédito persista en una actuación claramente perjudicial para los intereses de los consumidores del Estado miembro de acogida o el funcionamiento correcto de los mercados, será de aplicación lo siguiente:
- a) La autoridad competente del Estado miembro de acogida, tras informar a la autoridad competente del Estado miembro de origen, adoptará las medidas que resulten necesarias para proteger a los consumidores y preservar el buen funcionamiento de los mercados, tales como impedir que los intermediarios de crédito infractores inicien nuevas operaciones en sus territorios. Se informará a la Comisión sin indebida demora acerca de estas medidas.
 - b) Además, la autoridad competente del Estado miembro de acogida podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n° 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo.

Artículo 23

Autorización, registro y supervisión de las entidades no crediticias

Los Estados miembros garantizarán que las entidades no crediticias, según se definen en el artículo 3, letra i), estén sujetas a los oportunos procedimientos de autorización, registro y supervisión aplicados por una autoridad competente en el sentido de [lo especificado en] el artículo 4.

Capítulo 10

Disposiciones finales

Artículo 24

Sanciones

1. Sin perjuicio de los procedimientos para la revocación de la autorización ni del derecho de los Estados miembros a imponer sanciones penales, los Estados miembros se asegurarán, de conformidad con su Derecho nacional, de que puedan adoptarse las medidas administrativas apropiadas o imponer sanciones administrativas a los responsables en caso de incumplimiento de las disposiciones adoptadas en aplicación de la presente Directiva. Los Estados miembros se asegurarán de que estas medidas sean efectivas, proporcionadas y disuasorias.

Los Estados miembros preverán sanciones para casos específicos en los que los consumidores, deliberadamente, faciliten información incompleta o incorrecta con el fin de que la evaluación de su solvencia sea positiva, siendo que la información

completa y correcta habría dado como resultado una evaluación negativa, y no puedan posteriormente satisfacer las condiciones del contrato; los Estados miembros adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar que se apliquen dichas sanciones.

2. Los Estados miembros velarán por que la autoridad competente haga pública cualquier medida o sanción que vaya a imponerse por vulneración de las disposiciones adoptadas en aplicación de la presente Directiva, a menos que dicha divulgación pueda poner en grave riesgo los mercados financieros o causar un perjuicio desproporcionado a las partes implicadas.

Artículo 25 *Mecanismos de resolución de litigios*

1. Los Estados miembros velarán por el establecimiento de procedimientos adecuados y efectivos de reclamación y recurso para la resolución extrajudicial de litigios, relacionados con los derechos y obligaciones que establece la presente Directiva, entre los prestamistas o los intermediarios de crédito y los consumidores, valiéndose, si procede, de organismos ya existentes. Los Estados miembros velarán, asimismo, por que todos los prestamistas y los intermediarios de crédito se adhieran a uno o más de los organismos responsables de los procedimientos de reclamación y recurso .
2. Los Estados miembros velarán por que esos organismos cooperen activamente en la resolución de conflictos transfronterizos.

Artículo 26 *Ejercicio de la delegación*

1. Los poderes para adoptar los actos delegados a que se refieren el artículo 6, apartado 4, el artículo 8, apartado 4, el artículo 9, apartado 3, el artículo 10, apartado 3, el artículo 14, apartado 5, y el artículo 16, apartado 2, se otorgan a la Comisión por periodo indefinido tras la entrada en vigor del presente Reglamento.
2. En cuanto la Comisión adopte un acto delegado lo notificará simultáneamente al Parlamento Europeo y al Consejo.
3. Los poderes para adoptar actos delegados otorgados a la Comisión estarán sujetos a las condiciones establecidas por los artículos 27 y 28.

Artículo 27 *Revocación de la delegación*

1. La delegación de poderes a que se refieren el artículo 6, apartado 4, el artículo 8, apartado 4, el artículo 9, apartado 3, el artículo 10, apartado 3, el artículo 14, apartado 5, y el artículo 16, apartado 2, podrá ser revocada en todo momento por el Parlamento Europeo o por el Consejo.
2. La institución que haya iniciado un procedimiento interno para decidir si va a revocar la delegación de poderes informará al otro legislador y a la Comisión, a más tardar

un mes antes de adoptar una decisión final, indicando los poderes delegados que podrían ser objeto de revocación y los motivos de dicha revocación.

3. La decisión de revocación pondrá término a la delegación de los poderes que en ella se especifiquen. Surtilará efecto inmediatamente o en una fecha posterior que se precisará en dicha decisión. No afectará a la validez de los actos delegados que ya estén en vigor. Se publicará en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

Artículo 28

Objeciones a los actos delegados

1. El Parlamento Europeo y el Consejo podrán formular objeciones a un acto delegado en un plazo de dos meses a partir de la fecha de notificación. Por iniciativa del Parlamento Europeo o del Consejo, dicho plazo se prorrogará un mes.
2. Si, una vez expirado el plazo mencionado en el apartado 1, ni el Parlamento Europeo ni el Consejo han formulado objeciones al acto delegado, este se publicará en el *Diario Oficial de la Unión Europea* y entrará en vigor en la fecha prevista en él. El acto delegado podrá publicarse en el *Diario Oficial de la Unión Europea* y entrar en vigor antes de que expire dicho plazo si tanto el Parlamento Europeo como el Consejo han informado a la Comisión de que no tienen la intención de formular objeciones.
3. Si el Parlamento Europeo o el Consejo formulan objeciones a un acto delegado en el plazo mencionado en el apartado 1, aquel no entrará en vigor. La institución que haya planteado objeciones al acto delegado deberá exponer sus motivos.

Artículo 29

Carácter obligatorio de la presente Directiva

1. Los Estados miembros velarán por que el consumidor no pueda renunciar a los derechos que se le confieren en virtud de las disposiciones nacionales que den cumplimiento o correspondan a la presente Directiva.
2. Los Estados miembros garantizarán además que las disposiciones que adopten para dar cumplimiento a la presente Directiva no puedan eludirse de resultados del modo en que se formulen los contratos, especialmente como consecuencia de la integración de contratos de crédito sujetos a la presente Directiva en contratos de crédito cuyo carácter u objetivo permita sustraerlos a su ámbito de aplicación.
3. Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que los consumidores no se vean privados de la protección que les otorga la presente Directiva como consecuencia de la elección del Derecho de un tercer país como Derecho aplicable al contrato.

Artículo 30
Transposición

1. Los Estados miembros adoptarán y publicarán, a más tardar el [dos años después de su entrada en vigor], las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva. Comunicarán inmediatamente a la Comisión el texto de dichas disposiciones, así como una tabla de correspondencias entre las mismas y la presente Directiva.

Aplicarán dichas disposiciones a partir de [dos años después de su entrada en vigor].

Cuando los Estados miembros adopten dichas disposiciones, estas harán referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros establecerán las modalidades de la mencionada referencia.

2. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión el texto de las disposiciones básicas de Derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva.

Artículo 31
Cláusula de reexamen

La Comisión efectuará un reexamen cinco años después de la entrada en vigor de la presente Directiva. En dicho reexamen, se verificará la eficacia y adecuación de las disposiciones en relación con los consumidores y el mercado interior.

El reexamen comprenderá lo siguiente:

- a) una evaluación de la satisfacción del consumidor con respecto a la FEIN;
- b) otra información precontractual;
- c) un análisis de la actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito y los prestamistas;
- d) un análisis de la evolución del mercado en lo que atañe a las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial;
- e) una evaluación de la necesidad de adoptar nuevas medidas, tales como un pasaporte para las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial;
- f) una evaluación de la necesidad de introducir derechos y obligaciones aplicables en la fase postcontractual de los contrato de crédito;
- g) una evaluación de la necesidad de ampliar el ámbito de aplicación a las pequeñas empresas.

Artículo 32

La presente Directiva entrará en vigor el vigésimo día siguiente al de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

Artículo 33

Los destinatarios de la presente Directiva serán los Estados miembros de conformidad con lo dispuesto en los Tratados.

Hecho en Bruselas, el

Por el Parlamento Europeo
El Presidente

Por el Consejo
El Presidente

Anexo I:
Cálculo de la tasa anual equivalente

I. Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra

La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (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.

- 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:

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

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

II. 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 deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor 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:
- i) que el crédito se concede por un período de veinte años, y
 - ii) 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 EUR;
- 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 tasa anual equivalente 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 deudor en relación con el periodo inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador convenido, el cálculo de la tasa anual equivalente partirá del supuesto de que, al final del periodo del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador convenido en ese momento.

Anexo II
Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

PARTE A

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la FEIN. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la Parte B, se dan instrucciones sobre cómo cumplimentar la FEIN.

Cuando se indique «si ha lugar», el prestamista cumplimentará la casilla si la información es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera. En este último caso, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que, a continuación, se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño.

Modelo de FEIN

<i>(Texto introductorio)</i>
El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para nosotros la obligación de concederle un préstamo. Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.
1. Prestamista
[Identidad] [Dirección geográfica] [Número de teléfono] [Correo electrónico] [Dirección de página web] Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web] Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto]
2. Características principales del préstamo
Importe y moneda del préstamo concedido: [valor] [moneda] (Si ha lugar) «El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional]» Duración del préstamo: [duración] [Tipo de préstamo] [Clase de tipo de interés aplicable] Importe total a reembolsar: [Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble]: (Si ha lugar) [Garantía]
3. Tipo de interés

<p>La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:</p> <p>El tipo de interés [valor en porcentaje]</p> <p>[Otros componentes de la TAE]</p>
4. Periodicidad y número de pagos
<p>Periodicidad de reembolso: [periodicidad]</p> <p>Número de pagos: [número]</p>
5. Importe de cada cuota
<p>[Importe] [moneda]</p> <p>(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha].</p>
6. Tabla ilustrativa de reembolso
<p>La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad]</p> <p>Las cuotas (columna [nº pertinente]) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna [nº pertinente]), el capital pagado (columna [nº pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [nº pertinente]). Si ha lugar, Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [nº pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.</p> <p>[Importe y moneda del préstamo]</p> <p>[Duración del préstamo]</p> <p>[Tipo de interés]</p> <p>[Tabla]</p> <p>(Si ha lugar) [Advertencia sobre la variabilidad de las cuotas]</p>
7. Otros costes y obligaciones
<p>Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que, a continuación, se indican.</p> <p>[Obligaciones]</p> <p>(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.</p> <p>Además de los costes ya incluidos en las cuotas [periodicidad], este préstamo conlleva los siguientes costes:</p> <p>Costes que deben abonarse una sola vez</p> <p>Costes que deben abonarse periódicamente</p> <p>Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p.ej., gastos notariales) conexos al préstamo.</p>
8. Reembolso anticipado
<p>(Si ha lugar) Este préstamo no puede reembolsarse anticipadamente.</p> <p>(Si ha lugar) Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.</p> <p>(Si ha lugar) [Condiciones]</p> <p>[Procedimiento]</p> <p>(Si ha lugar) [Comisión de reembolso anticipado]</p> <p>(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.</p>

(Si ha lugar) 9. Derecho de desistimiento
Durante un periodo de [duración del periodo de desistimiento] tras la firma del contrato de crédito, el prestatario puede ejercer su derecho a cancelarlo.
10. Sistema interno de reclamación
[Nombre del departamento] [Dirección geográfica] [Número de teléfono] [Correo electrónico] Persona de contacto: [Datos de contacto]
11. Organismo externo de reclamación
En caso de desacuerdo persistente con el prestamista, el prestatario puede dirigir una reclamación a: [Nombre del organismo de reclamación] [Dirección geográfica] [Número de teléfono] [Correo electrónico]
12. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario
[Tipos de incumplimiento] [Consecuencias financieras y/o jurídicas] Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.
(Si ha lugar) 13. Información adicional, en el caso de ventas a distancia
(Si ha lugar) La legislación escogida por el prestamista como base para el establecimiento de relaciones con usted con anterioridad a la celebración del contrato de crédito es [legislación aplicable]. La información y los términos contractuales se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].
14. Riesgos y advertencias
<ul style="list-style-type: none"> • Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario. • (Si ha lugar) El tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo el período de vigencia del préstamo. • (Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional]. Tenga en cuenta que el importe en [moneda nacional] que necesitará para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/moneda nacional] • (Si ha lugar) Este es un préstamo de solo intereses. Ello quiere decir que, durante su vigencia, necesitará reunir capital suficiente para reembolsar el importe del préstamo en la fecha de vencimiento. • Tendrá que pagar otros tributos y gastos (si ha lugar), p.ej., gastos notariales. • Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas de reembolso [periodicidad]. • (Si ha lugar) Puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

PARTE B

Instrucciones para cumplimentar la FEIN

La FEIN se cumplimentará como sigue:

Sección «Texto introductorio»

- (1) La fecha de validez figurará debidamente destacada.

Sección «1. Prestamista»

- (1) La identidad, el número de teléfono, la dirección geográfica y la dirección de página *web* del prestamista, serán los que correspondan a la sede social de este. Se indicará la autoridad competente para la supervisión de las actividades de préstamo.
- (2) La información sobre la persona de contacto es facultativa.
- (3) De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del prestatario. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página *web* del representante del proveedor de crédito es facultativa.
- (4) De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará el nombre del registro mercantil en el que está inscrito, así como su número de inscripción u otro medio equivalente de identificación en ese registro.

Sección «2. Características principales del préstamo»

- (1) La duración del crédito se indicará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito puede variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir.

En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, reembolsos constantes, crecientes o decrecientes).

- (2) En esta sección se explicará también si el tipo de interés es fijo o variable y, en su caso, los periodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos. Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo de interés. El prestamista indicará además dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula. Si la moneda del crédito es diferente de la moneda nacional, el prestamista incluirá información sobre la fórmula utilizada para calcular los diferenciales de tipo de cambio y la periodicidad de su ajuste.
- (3) El «importe total a reembolsar» será igual a la suma del importe del crédito y el coste total del crédito.

- (4) El «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble» representará el ratio préstamo-valor. Este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble.
- (5) Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comúnmente utilizada, el prestamista así lo señalará a la atención del prestatario.

Sección «3. Tipo de interés»

- (1) Además del tipo de interés, se especificarán todos los restantes costes que entran en la TAE (designación y equivalencia en porcentaje). Si especificar un porcentaje para cada uno de esos costes no es posible o no procede, el prestamista indicará un porcentaje global.

Sección «4. Periodicidad y número de pagos»

- (1) Si los pagos van a realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (p.ej., mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no será constante, se le explicará claramente al prestatario. El número de pagos indicado abarcará todo el periodo de vigencia del crédito.

Sección «5. Importe de cada cuota»

- (1) Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el préstamo.
- (2) Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el periodo durante el cual el importe inicial de la cuota seguirá siendo válido, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.
- (3) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del prestatario, el prestamista incluirá ejemplos numéricos que indiquen claramente de qué modo los cambios en el pertinente tipo de cambio afectarán al importe de las cuotas. Los ejemplos de variación del tipo de cambio serán realistas y simétricos, y ofrecerán un número de casos desfavorables al menos igual al de casos favorables.
- (4) Cuando la moneda utilizada para el pago de las cuotas difiera de la moneda del crédito, se indicará con claridad el tipo de cambio que vaya a aplicarse. Dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio aplicable y el momento de cálculo de este.

Sección «6. Tabla ilustrativa de reembolso»

- (1) Si el interés puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista indicará, tras la referencia al tipo de interés, el periodo durante el cual será válido el tipo de interés inicial.
- (2) La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: «fecha de reembolso», «importe de la cuota», «intereses a abonar en cada cuota», «otros costes incluidos en la cuota» (si procede), «capital reembolsado en cada cuota» y «capital pendiente después de cada cuota».

- (3) La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una fila para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna. Se destacará claramente el importe total abonado por el prestatario (esto es, el importe total de la columna «importe de la cuota»), identificándolo como tal.
- (4) Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de reembolso el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del prestatario, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (p.ej., utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué periodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón. El prestamista añadirá, además, lo siguiente: 1) en su caso, los importes máximos y mínimos aplicables; 2) un ejemplo de cómo variaría el importe de la cuota si el tipo de interés aumentara o disminuyera en un 1 %, o en un porcentaje superior si resulta más realista habida cuenta de la magnitud de las variaciones normales del tipo de interés, y 3) si existe un importe máximo, el importe de la cuota en la hipótesis más pesimista.

Sección «7. Otros costes y obligaciones»

- (1) En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida o adquirir otro producto o servicio. Por cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume y en qué plazo debe satisfacerse.
- (2) El prestamista enumerará también cada coste por categoría, indicando su importe, a quién ha de abonarse y en qué momento. Si se desconoce el importe, el prestamista facilitará una posible horquilla o indicará cómo va a calcularse.

Sección «8. Reembolso anticipado»

- (1) Si el prestatario puede reembolsar el crédito anticipadamente, el prestamista indicará en qué condiciones, en su caso, podrá hacerlo. Asimismo, indicará qué trámites debe realizar aquel para solicitar el reembolso anticipado.
- (2) Si el reembolso anticipado conlleva gastos, el prestamista lo señalará a la atención del prestatario e indicará el importe. Cuando el importe de los gastos de reembolso anticipado dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de dichos gastos. El prestamista facilitará al menos dos ejemplos ilustrativos con el fin de mostrar al prestatario el importe de los gastos de reembolso anticipado según distintas hipótesis posibles.

Sección «9. Derecho de desistimiento»

- (1) Si existe un derecho de desistimiento, el prestamista especificará las condiciones en las que podrá ejercerse, y el procedimiento que tendrá que seguir el prestatario para

ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

- (2) De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento.
- (3) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Directiva 85/577/CEE, si la operación se ofrece fuera de un establecimiento comercial, se informará al consumidor de la existencia de un derecho de renuncia.

Sección «10. Servicio interno de reclamación»

- (1) La información sobre la persona de contacto es facultativa.

Sección «11. Organismo externo de reclamación»

- (1) De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista especificará también si existe o no acceso a procedimientos extrajudiciales de reclamación y recurso para el prestatario, y, en caso afirmativo, explicará las formas de acceso al mismo.

Sección «12. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario»

- (1) Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al prestatario en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los diferentes supuestos (p.ej., pagos atrasados/impago, incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 7 «Otros costes y obligaciones»).
- (2) El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

Sección «13. Información adicional, en el caso de ventas a distancia»

- (1) Cuando proceda, en la presente sección se incluirá una cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

Sección «14. Riesgos y advertencias»

- (1) Se indicarán de forma destacada todas las advertencias señaladas.
- (2) Cuando proceda, el prestamista hará en esta sección una recapitulación de las normas generales aplicables a la revisión de los tipos de interés, y ofrecerá un ejemplo cuantitativo de cómo aumentarían las cuotas si el tipo de interés aumentara en un X % (según se explica en la sección «Tabla ilustrativa de reembolso») y/o en la peor de las hipótesis posibles (si existe un límite máximo de variación del tipo de interés).