



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



ComentOEG, nº 15, 29 de octubre, 2011

DICTAMEN DEL CESE DE 29/10/2011, SOBRE LA «PROPUESTA DE DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL»

A juicio de la Comisión Europea, la divergencia de las legislaciones vigentes sobre el crédito hipotecario merma el buen funcionamiento del mercado único, aumenta los costes y perjudica a los consumidores. De aquí nació la propuesta de Directiva armonizadora de la regulación de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, de 31/03/2011. El Dictamen del Comité Económico y Social Europeo (CESE), de 29/10/2011, realiza una serie de críticas a la mencionada propuesta, además de algunas sugerencias. Entre las más destacadas figuran: 1) la exigencia de consentimiento informado de los prestatarios dado su escaso nivel de cultura financiera; 2) la exigencia de una evaluación de solvencia del prestatario recayendo la responsabilidad de impago en el prestamista si dicha evaluación hubiera sido mediocre; 3) la exigencia de habilitación a los intermediarios de crédito que certifique sus competencias y el alta en un registro único de intermediarios, y 4) que los créditos que se concedan no superen entre el 70% y el 80% del valor del inmueble.

Dictamen¹ del CESE de 29/10/2011, sobre la "Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial"² que se precisen o completen algunas disposiciones para reforzar la información al consumidor sobre los tipos de interés variables ya que, entiende, los índices de referencia son poco conocidos por los consumidores, que miden mal la incidencia de la variación de los tipos en el importe de los reembolsos. El Dictamen hace hincapié en la utilización en la Propuesta de Directiva de conceptos vagos, indefinidos, subjetivos y susceptibles de interpretaciones divergentes de un texto jurídico que establece obligaciones estrictas.

Considera, además, que debería prohibirse la usura y que los tipos de los préstamos para la financiación de la residencia principal, cuya definición también plantea problemas, deberían tener unos límites máximos. Los cambios en los tipos de interés deben basarse únicamente en índices objetivos, fiables, públicos y externos al prestamista

A juicio del CESE, la actual crisis financiera ha revelado las disfunciones debidas a las deficiencias del mercado y de las normativas, así como al contexto económico, las prácticas seguidas por los intermediarios de crédito y los prestamistas y al escaso nivel de cultura financiera de los prestatarios. Todas estas deficiencias deben ser evitadas en el futuro porque pueden conducir a una pérdida considerable de confianza.

Sin embargo, aunque el Comité es consciente de la importancia del sector de la construcción en la economía, estima que la directiva no ha aprovechado del todo la experiencia de la crisis financiera, cuyos orígenes deben buscarse en el mercado estadounidense del crédito hipotecario. La práctica malsana de los créditos concedidos para el 100 % y más del precio de los bienes inmuebles animó a los consumidores, incluso los que disponen de pocos ingresos, a comprarlos. En un período de expansión, existe la posibilidad de hacer frente a compromisos importantes, pero ha bastado que la economía llegue a una fase de estancamiento, incluso de recesión, para que el paro provoque impagos generalizados. La puesta a la venta de una cantidad importante de bienes inmuebles provocó la caída de los precios y pérdidas enormes para las entidades financieras. En la raíz de la crisis se encuentra, pues, el endeudamiento excesivo de los prestatarios, un fenómeno que hay que evitar a toda costa.



Entre las observaciones que realiza el dictamen destaca la sugerencia de que entre la información facilitada al consumidor también debería tratar de hacerle reflexionar detenidamente sobre su capacidad futura de reembolso. Evidentemente, no siempre se puede esperar esta capacidad, por lo que es necesario que el prestamista adopte una política responsable, volviendo sistemáticamente a lo que en su día fue una práctica establecida por ley en algunos Estados miembros, a saber, que los créditos que se concedan no superen el 70 % - 80 % del valor del inmueble. Esta norma tenía un considerable valor prudencial, pues su objetivo era evitar los comportamientos imprudentes por parte de las entidades financieras. La crisis vinculada a las hipotecas de alto riesgo (*subprimes*) ha demostrado su fundamento. Habrá que reflexionar sobre la reintroducción de esta norma, previendo cierta flexibilidad para las viviendas de tipo social, para las que en la mayoría de los Estados miembros existen facilidades financieras. La medida deseada por el CESE se inspira en el principio fundamental de un crédito responsable para prestatarios responsables.

El objetivo perseguido por la evaluación de la solvencia del prestatario debería ser evitar el endeudamiento excesivo. En el caso de impago, el prestamista deberá asumir la responsabilidad si su decisión se ha basado en una evaluación mediocre de la solvencia del prestatario. Los costes que generan los préstamos irresponsables deben ser soportados por el prestamista. La propuesta de directiva impone a los Estados miembros que den a todos los prestamistas acceso a las bases de datos utilizadas para verificar la solvencia de los prestatarios y el cumplimiento de sus obligaciones.

Respecto a los intermediarios de crédito, el CESE sugiere la exigencia de una autorización que certifique sus competencias, pero sobre todo que controle su comportamiento. Para ellos sugiere también la

existencia de un registro único de los intermediarios en el que se mencione obligatoriamente el nombre de las personas responsables y el de aquellas que actúen por su cuenta en virtud de la libre prestación de servicios. Este registro deberá mantenerse al día y deberá ser fácilmente consultable; requisitos profesionales (buena reputación, obligación de disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional). Debe asegurarse la transparencia de estos criterios.

Para más información, véase la entrada de este blog relativa a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de condena por estafa en el sector inmobiliario de la multipropiedad³.

Mayte Echezarreta Ferrer

Directora del OEG



Inmigración y Envejecimiento en Europa
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones

<http://www.gerontomigracion.uma.es>

¹ Disponible en:
<http://www.gerontomigracion.uma.es/sites/default/files/usuarios/Dictamen%20CESE%20%28PD%20contratos%20de%20cr%C3%A9dito%20bienes%20inmuebles%29.pdf>.

² Disponible en:
<http://www.gerontomigracion.uma.es/sites/default/files/usuarios/PD%20cr%C3%A9ditos%20hipotecarios.pdf>.

³ Disponible en:
<http://www.gerontomigracion.uma.es/index.php?q=node/31>.

