

PROPUESTA DE DIRECTIVA RELATIVA AL CRÉDITO HIPOTECARIO¹

Análisis de la Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y el Consejo sobre los contratos de crédito relativos a los bienes inmuebles de uso residencial, COM (2011) 142 finales, Bruselas, el 31.3.2011

Pascual Martínez Espín

Profesor titular acreditado a Cátedra de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Un crédito hipotecario permite a quien no ha podido conseguir un crédito « clásico » por tener pocos medios, de obtener un préstamo cuyo reembolso se garantiza por una hipoteca sobre un bien. Pero la crisis americana de los subprime reveló los defectos de dichos créditos. De ahí, la propuesta de Directiva comunitaria presentada por la Comisión Europea para regular el crédito hipotecario.

1. Introducción

La Unión Europea presentó, el 31/03/2011, una propuesta de Directiva sobre "los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial". El acuerdo llega en plena reforma de la legislación hipotecaria en España.

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

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

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.

En cuanto al contexto general, según la Comisión europea, 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 PIB. 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. Por ello, 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.

2. Normas afectadas

Varias normas inciden 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 comparativa, 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 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.

En cuanto al Código de conducta voluntario sobre información precontractual para los créditos vivienda, en opinión de la Comisión Europea “se aplicó de forma incoherente e insuficiente”.

Algunos 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). 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 supervisión. 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.

3. Finalidad

Los objetivos de la propuesta son coherentes con las políticas y los objetivos de la Unión. Por un lado, el Tratado persigue un elevado grado de protección del consumidor. Por otro, el resto de legislación tiene por objeto la libre prestación de servicio y la supervisión prudencial (Directiva de 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.

4. Contenido de la Propuesta

Las principales disposiciones son las siguientes:

4.1. Objeto

El artículo 1 declara que la Directiva se refiere al crédito hipotecario otorgado al consumidor, así como a ciertos 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.

4.2. *Ámbito de aplicación*

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. 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. La presente Directiva no debe aplicarse a determinados tipos de contratos de crédito concedidos por un empresario a sus empleados en determinadas circunstancias. Tampoco 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.

4.3. *Definiciones*

El artículo 3 define los términos empleados en la Directiva. 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.

4.4. *Autoridades competentes*

La propuesta exige a los Estados miembros que designen autoridades competentes específicas para la aplicación de la Directiva.

4.5. *Normas de conducta y requisitos mínimos de competencia*

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 (actuación honesta, imparcial y profesional), 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.

4.6. *Normas en materia de publicidad*

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.

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 (comunicaciones leales y claras) y el contenido de la información que ha de contener la publicidad. En particular, se prohibirá toda redacción que pueda generar en el consumidor falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un crédito. La información básica se refiere a los elementos esenciales del crédito (identidad del prestamista, el tipo deudor, el importe total del crédito, etc.) 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. Los riesgos que conlleva el préstamo hipotecario pueden ser: (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.

Se prohibirá toda formulación que pueda dar falsas esperanzas al consumidor respecto a la disponibilidad o el coste del crédito. 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.

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) nº 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales»).

4.7. *Información precontractual*

Se 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 en soporte duradero o en formato electrónico. 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» (FEIN). 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. En las comunicaciones a través de telefonía vocal, la descripción de las características principales del servicio financiero que se prevé prestar. 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. 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.

4.8. *Requisitos de información de los intermediarios de crédito*

El artículo 10 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.

4.9. *Deber de asistencia y evaluación*

La Propuesta introduce la obligación de que, en la fase precontractual, los prestamistas y los intermediarios de crédito den al consumidor explicaciones adecuadas 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. Una explicación adecuada incluirá información personalizada sobre las características de los créditos ofrecidos, aunque sin formular ninguna recomendación. 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. 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.

4.10. *Cálculo de la TAE*

El cálculo de la tasa anual equivalente aplicable se armonizará, de tal modo que la comparación con otras ofertas publicitarias sea posible. El artículo 12 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. 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.

4.11. *Información sobre el tipo deudor*

El artículo 13 dispone qué información ha de facilitarse al consumidor en caso de variar el 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. En el contrato de crédito las partes podrán acordar que la información indicada 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.

4.12. *Obligación de evaluar la solvencia del consumidor*

El prestamista está obligado a evaluar la capacidad del consumidor para reembolsar el crédito, 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. 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 prestamista informará al consumidor previamente de su intención de consultar una base de datos. 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. Cuando se deniegue el crédito solicitado, el prestamista informará al consumidor inmediata y gratuitamente de las razones de la negativa. 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.

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.

4.13. *Obligación de información que incumbe al consumidor*

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. Para cumplir con esta obligación, el prestamista especificará 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. 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.

4.14. Acceso a bases de datos

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.

4.15. Normas de asesoramiento

La propuesta 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. 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. 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 (art. 17).

4.16. Reembolso anticipado

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. 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.

4.17. *Derecho de desistimiento*

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). Si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento. Si la operación se ofrece fuera de un establecimiento comercial, se informará al consumidor de la existencia de un derecho de renuncia.

4.18. *Intermediarios de crédito*

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. Las empresas que informan y asisten a los consumidores para encontrar un crédito hipotecario, realizar los trámites previos de los contratos de crédito e incluso, celebrar el contrato en nombre del prestamista, deberán obtener una autorización para ello y registrarse en un país miembro. Se crea un sistema de "pasaporte europeo" que les facultará, tras haber sido autorizados en un país, proponer sus servicios en todo el mercado interior. 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 (art. 23).

4.19. *Recursos y sanciones*

Los Estados deberán definir medidas administrativas y sanciones en caso de incumplimiento de la Directiva (art. 24). Deberán también designar organismos de reclamación extrajudiciales para resolver los litigios entre los prestamistas e intermediarios de crédito y los consumidores (art. 25).

4.20. *Transposición*

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.

5. Conclusiones

1.- La Propuesta de Directiva regulará, por vez primera, a escala comunitaria la concesión de préstamos para la compra de bienes inmuebles.

2.- El acuerdo alcanzado fija unos estándares mínimos para mejorar la información al consumidor antes de firmar los contratos hipotecarios y para reforzar los derechos de los deudores durante el desarrollo de los contratos.

3.- Este nuevo texto llega en plena tramitación de la reforma de la legislación hipotecaria en España, motivada a su vez por la sentencia del Tribunal Europeo de Justicia que impugnaba el procedimiento seguido en España para la ejecución de hipotecas.

4.- Información previa: El consumidor deberá disponer de un periodo obligatorio de reflexión antes de firmar un contrato hipotecario. La reforma de la normativa española prevé, por imposición de un sentencia del Supremo, que el firmante de una hipoteca sea debidamente informado. Así, las cláusulas que puedan elevar el riesgo para el hipotecado (como las de suelo, techo o las que ligan los intereses a divisas extranjeras) deberán contar con su firma y un texto manuscrito manifestando su comprensión.

5.- Flexibilidad para amortizar deuda: La normativa prohibirá las penalizaciones al deudor por el pago anticipado del precio total del préstamo, aunque sí permitirá a las entidades pedir "compensaciones justas" para los casos en que los deudores decidan liquidar la hipoteca dentro de determinados límites temporales.

6.- Prohibición de los productos vinculados: Las entidades crediticias no podrán obligar a los consumidores a contratar "paquetes cerrados" vinculados a la hipoteca y que incluyan otros préstamos o servicios, como los seguros o planes de pensiones. La prohibición de estos "productos vinculados" haría más fácil para los consumidores cambiar de proveedor, según los legisladores comunitarios. Productos como una póliza de seguro, si se compra en otro lugar, tendrían que tener el mismo nivel de garantía exigido por el prestamista.

7.- Demoras y desahucios: La futura directiva exigirá una tolerancia razonable antes de proceder a las ejecuciones (renegociación del préstamo), limitará los cargos por impago, impedirá a los Estados miembros oponerse a la dación en pago acordada entre las partes. A raíz de la sentencia del Tribunal Europeo de Justicia, la nueva normativa española otorga a los tribunales la capacidad para suspender cautelarmente un desahucio si el afectado denuncia cláusulas abusivas. Asimismo, España acotará la recarga que el banco puede imponer al deudor a un máximo de tres veces el precio del dinero, lo que hoy en día situaría el tope en un 12%. Los intereses de demora están ahora desregularizados y alcanzan cotas del 30%.

8.- El texto todavía tiene que ser aprobado por el pleno del Parlamento europeo y por los Estados Miembros. Una vez se apruebe formalmente la nueva regulación, los Estados tendrán otros dos años para implementarlo.