

La Directiva 2014/17/UE, un nuevo intento del legislador europeo para evitar los desahucios

Directive 2014/17/EU, a new attempt by the european legislator designed to prevent evictions

por

DRA. ABIGAIL QUESADA PÁEZ

Profesora de Derecho Civil

Facultad de Derecho de la Universidad de Granada

RESUMEN: Se estudia en este artículo la Directiva de la Unión Europea sobre hipotecas que recaigan en inmuebles urbanos. Tal Directiva tiene por finalidad disminuir todo lo posible los desahucios y las ejecuciones hipotecarias y para ello impone a los prestamistas unas amplias obligaciones de información que deben suministrar a los consumidores, y les otorgan facultades para investigar a fondo la situación patrimonial de los deudores. Se analizan también los puntos novedosos que introduce la Directiva en nuestra legislación para la concesión de créditos sobre bienes inmuebles urbanos, y se critica las indeterminaciones y lagunas que crea en su pretendidamente amplia regulación.

ABSTRACT: *We study in this article the EU Directive on mortgages that are charged in urban property. Such a Directive is to reduce as much as possible evictions and foreclosures and it imposes on lenders a extensive reporting requirements to be given to consumers and give them powers to fully investigate*

the financial position of debtors. The novel points that Directive introduces in our legislation for granting loans on urban real estate are also analyzed, and on the other hand the uncertainties and gaps at this extensive regulation are criticized.

PALABRAS CLAVE: Prestamista. Consumidor. Bien inmueble. Información. Tasación y ejecución.

KEY WORDS: *Lender. Consumer. Real estate. Information. Pricing and execution.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. OBJETIVOS.—III. ÁMBITO DE APLICACIÓN.—IV. DEFINICIONES.—V. EDUCACIÓN FINANCIERA DE LOS CONSUMIDORES.—VI. OBLIGACIONES DE LOS PRESTAMISTAS.—VII. INFORMACIÓN Y PRÁCTICAS PREVIAS A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: 1. FORMA DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN. 2. VENTAS VINCULADAS Y COMBINADAS. 3. INFORMACIÓN GENERAL.—VIII. TASA ANUAL EQUIVALENTE.—IX. EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA. 1. TASACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. 2. VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSUMIDOR. 3. ACCESO A BASES DE DATOS.—X. SERVICIOS DE ASESORAMIENTO.—XI. PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA.—XII. CRÉDITOS DE TIPO VARIABLE.—XIII. CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO Y DERECHOS CONEXOS: 1. REEMBOLSO ANTICIPADO. 2. INFORMACIÓN SOBRE CAMBIOS DEL TIPO DEUDOR. 3. DEMORAS Y EJECUCIONES HIPOTECARIAS.—XIV. REQUISITOS EN MATERIA DE ESTABLECIMIENTO Y DE SUPERVISIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y REPRESENTANTES DESIGNADOS: 1. RECONOCIMIENTO DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO. 2. INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO VINCULADOS A UN SOLO PRESTAMISTA. 3. REPRESENTANTES DESIGNADOS. 4. LIBERTAD DE ESTABLECIMIENTO Y LIBRE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO. 5. REVOCACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE UN INTERMEDIARIO DE CRÉDITO. 6. SUPERVISIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO.—XV. COOPERACIÓN ENTRE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE DISTINTOS ESTADOS MIEMBROS.—XVI. DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIA.—XVII. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

La aguda y prolongada crisis que aun sufrimos ha producido una desaceleración brutal en el mercado inmobiliario, vulgarmente conocida como

«el pinchazo de la burbuja». En los tiempos de auge de tal mercado, en que los precios aumentaban ilimitadamente, las entidades financieras alentaban todo tipo de crédito respaldado por alguna garantía inmueble, confiando en la revalorización de este, fuera vivienda, local de negocio, almacén, trastero o cochera, pues todo subía de valor de forma vertiginosa. Las entidades estaban seguras de su negocio, pues en el caso de que el prestatario dejase de pagar los plazos convenidos, siempre se encontraría un comprador interesado en la adquisición del inmueble por una cantidad que cubriera ampliamente capital, intereses y costas.

La grave crisis que se hizo evidente el año 2007, provocó que nadie quisiera ya invertir en inmuebles urbanos, con el consiguiente desplome de los precios. Además la crisis causó la ruina de muchas pequeñas empresas dedicadas al comercio o la industria, ocasionando un fuerte incremento del desempleo.

De este modo resultó que gran número de deudores, tanto particulares como empresas dedicadas a la construcción, no pudieron hacer frente a los pagos de la hipoteca. Las entidades financieras procedían entonces a la ejecución judicial de las hipotecas: las fincas salían a subasta pública, pero como nadie pujaba por ellas, les eran adjudicadas a las entidades acreedoras. De aquí el enorme «stock» de fincas urbanas que pertenecen a bancos y cajas de ahorro y que estas tratan de enajenar para recobrar la liquidez necesaria.

Producía inquietud y escándalo el hecho de que al adjudicarse estos bienes los acreedores, lo hacían por una parte muy baja de su valor, que no cubría capital e intereses, por lo que continuaba el ejecutado siendo deudor del banco o caja, todavía por una cantidad considerable; así pues el comprador no solo perdía la vivienda que había adquirido, sino que continuaba adeudando al banco buena parte de su deuda. Tal situación inaceptable comenzó a corregirse mediante la dación en pago: el deudor trasmítia su propiedad al banco, que a cambio le liberaba de la deuda.

Las adjudicaciones de las viviendas a las entidades financieras determinaban que estas eran ahora las propietarias, y si el deudor ejecutado continuaba detentando la finca en cuestión, eran desahuciadas o lanzadas por la autoridad judicial. Estos desahucios causaban inquietud social, eran aireados por los medios de comunicación y aprovechados por partidos con fines políticos o demagógicos.

Tal estado de cosas se extiende por el mundo occidental. Europa y Estados Unidos han sufrido la crisis y sus efectos. En Europa, la Comunidad Europea trata de evitar que en el futuro se repitan estas indeseadas situaciones y para ello ya publicó la Directiva 2008/48/ CE, y la 2013/36/UE y el Reglamento UE núm. 1093/2010 y ahora, dando otra vuelta de tuerca, publica la Directiva 2014/17 de 4 de febrero sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, en la que además modifica las Directivas y el Reglamento mencionados.

II. OBJETIVOS

La Directiva explica que el nivel de endeudamiento de los consumidores de la Unión es elevado y que la mayor parte de la deuda se concentra en créditos relacionados con bienes inmuebles de uso residencial, por lo que se hace necesaria garantizar un marco regulador de la Unión que sea sólido y coherente con los principios internacionales.

Carga a continuación contra las entidades financieras, a las que hace causantes de la crisis por su comportamiento que tacha de «irresponsable» y que ha socavado los cimientos del sistema financiero, lo que debilita la confianza de los consumidores y origina graves consecuencias sociales y económicas. Y ciertamente el comportamiento de tales entidades merece ese calificativo, pues su alegría al conceder los créditos y su falta de visión de futuro han sido los principales causantes de la situación actual, que no solo ha provocado la ruina de innumerables personas, sino también la de no pocas entidades crediticias.

La finalidad es la de establecer unos mercados responsables y fiables y restablecer la confianza de los consumidores. Este mercado debe ofrecer un elevado grado de protección a los consumidores y garantizar que las entidades se comporten de un modo profesional y responsable. Este mercado de créditos para bienes inmuebles debe ser transparente y eficiente, promoviendo unos contratos equitativos en la citada materia de los bienes inmuebles.

Para ello se precisa establecer un marco jurídico debidamente armonizado para todos los Estados de la Unión. La máxima armonización radica en el suministro de información precontractual (materia en la que insiste reiteradamente una y otra vez la Directiva), en el formato de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y el cálculo de la TAE.

En lo no previsto por la Directiva, se otorga a los Estados miembros libertad de dictar disposiciones nacionales, citando como ejemplo la validez de los contratos de crédito, el Derecho de propiedad, el Registro de la Propiedad y las cuestiones postcontractuales. Sin embargo, la Directiva anima a los Estados miembros a adoptar normas aun más estrictas que las de la propia Directiva. Y además autoriza a los Estados a que hagan extensivas las disposiciones que publiquen a otros bienes inmuebles, aunque la regulación que hace la Directiva es exclusivamente para bienes inmuebles de uso residencial.

Explica nuevamente que el objetivo de la Directiva es que los consumidores que celebren contratos de crédito sobre bienes inmuebles gocen de un elevado grado de protección y así enumera, sin ánimo exhaustivo, contratos de tal tipo, como los créditos garantizados con bienes inmuebles, con independencia de la finalidad del crédito, los créditos para la adquisición de bienes inmuebles, los contratos de refinanciación y los créditos destinados a la renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

En cambio, la Directiva excluye de su ámbito de aplicación a la llamada hipoteca inversa, en la que el prestamista efectúa pagos periódicos al prestatario.

Por otra parte, para que los contratos para renovación de bienes inmuebles de uso residencial, entren en el ámbito de aplicación de la Directiva, deben reflejar un crédito que exceda de 75.000 euros.

Además se insiste en la información que debe darse al consumidor, y así y siguiendo las pautas de la Directiva 2008/48/CE, debe facilitarse al comprador un ejemplo representativo, para calcular la tasa anual equivalente (TAE), excluidos los gastos notariales, y que se proporcionará con la información precontractual pormenorizada.

Como contrapartida, los prestamistas deben evaluar la solvencia del deudor y se les debe garantizar a los prestamistas un acceso a las bases de datos.

Establece también una especie de «periodo de reflexión», para que los consumidores consideren todas las posibles implicaciones del contrato. Tal periodo será al menos de siete días.

Autoriza a los Estados a que establezcan dicho periodo de reflexión antes de que se celebre el contrato, o bien un plazo de desistimiento, tras la firma del mismo, para que los consumidores que quieran firmar el contrato durante el periodo de reflexión, puedan hacerlo.

En cuanto al supuesto de las ventas vinculadas al crédito, en las que la entidad financiera obliga al consumidor a adquirir determinados productos, como pueden ser tarjetas de crédito o débito, seguros de vida y de hogar, planes de pensiones, etc., la Directiva impone como norma general que no deben permitirse las prácticas de venta vinculada, a no ser que el producto ofrecido no pueda adquirirse por separado, al ser una parte del propio crédito, y pone por ejemplo el caso de los descubiertos garantizados.

Estima justo que los prestamistas puedan exigir a los consumidores que tengan un seguro que garantice el reembolso del crédito, pero el consumidor debe tener la oportunidad de elegir a su proveedor de seguro.

Pasa a continuación a tratar de la tasación del bien inmueble, e impone a los Estados que establezcan normas fiables de tasación, que sean reconocidas internacionalmente.

La Directiva de la UE siente gran repulsa por las ejecuciones judiciales en caso de impago, con su evidente consecuencia del lanzamiento o desahucio de los deudores de la vivienda dada en garantía. Lógicamente no puede prohibirlas, pues en ese caso quien pagara escrupulosamente su deuda sería tratado igual que el deudor que no ha cumplido su obligación. Ya que no puede prohibir tales ejecuciones, recomienda «alentar a los prestamistas a que aborden con anticipación en una fase temprana el riesgo de crédito emergente», y a su vez alienta a los Estados para que establezcan las medidas necesarias para garantizar que los prestamistas se muestren «razonablemente tolerantes» para resolver la situación antes de emprender un proceso de ejecución. Parece que una buena solución

sería la dación en pago, con transmisión de la propiedad del bien al acreedor y consiguiente liberación de la deuda al deudor. El resultado es el mismo, pero en la dación en pago la transmisión se realiza de manera voluntaria, mientras que en la ejecución judicial es forzosa, lo que por su mala prensa desazona agudamente a los políticos europeos.

III. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Viene recogido en el artículo 3 en su apartado 1 de la Directiva que determina que la presente Directiva se aplicará a:

- a) Los contratos de crédito garantizados por una hipoteca, u otra garantía semejante, sobre bienes inmuebles de uso residencial.
- b) Los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir.

Por el contrario esta Directiva no será aplicable a:

- a) Los contratos de crédito de pensión hipotecaria, es decir, lo que conocemos como hipoteca inversa.
- b) Los contratos de crédito ofrecidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses y que no se ofrezcan al público en general.
- c) Los contratos de crédito concedidos libres de intereses.
- d) Los contratos de crédito concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.
- e) Los contratos de crédito que son el resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o ante cualquier otra autoridad pública.
- f) Los contratos de crédito relativos al pago aplazado de una deuda existente.

IV. DEFINICIONES

El artículo 4 de la Directiva se ocupa de definir los conceptos que inciden en esta materia, al objeto de que no se produzcan confusiones ni distintas interpretaciones en los distintos Estados miembros.

Tales definiciones, probablemente con la sana intención de aclarar, incumplen elementales reglas gramaticales, como son que lo definido no debe entrar en la definición, e incurren en perogrulladas: así cuando definen al «consumidor» como todo consumidor según se define en el artículo 3,a, de la Directiva 2008/48/CE. O bien «soporte duradero» como un soporte duradero, según el artículo 3,m de la misma Directiva. Y también «tipo deudor» como el tipo deudor definido en el artículo 3,j de la citada Directiva 2008/48. E

incluso «importe total adeudado por el consumidor» como el importe total adeudado por el consumidor, definido en el artículo 3,h de la consabida Directiva.

V. EDUCACIÓN FINANCIERA DE LOS CONSUMIDORES

El capítulo 2 de la Directiva está dedicado a la obligación de los Estados miembros de fomentar medidas que apoyen la educación financiera de los consumidores. Insiste en que estos deben tener una información clara y comprender los derechos y obligaciones que surgen del contrato de crédito, particularmente los consumidores que obtengan un crédito hipotecario por primera vez.

VI. OBLIGACIONES DE LOS PRESTAMISTAS

Vienen especificadas en el capítulo 3 de la Directiva, estableciendo las siguientes:

- a) En primer lugar, y como norma de conducta principal, se les exige que actúen de manera honesta e imparcial, transparente y profesional, teniendo en cuenta los derechos y los intereses de los consumidores. Los Estados miembros velarán por el modo en que los prestamistas cumplan sus obligaciones, y vigilarán la forma en que los prestamistas remuneren a su personal o a los intermediarios del crédito.
- b) La obligación principal es la de ofrecer información al consumidor, y que tal información sea gratuita, es decir sin coste alguno para el cliente. Lógicamente, para facilitar una información veraz, competente y completa, es preciso que el personal al servicio de los prestamistas o de los intermediarios del crédito debe tener el suficiente grado de conocimientos y competencia. Los Estados miembros determinarán los requisitos mínimos de conocimientos y competencia aplicable al personal de los prestamistas.

VII. INFORMACIÓN Y PRÁCTICAS PREVIAS A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

Entramos ya en el estudio del proceso de la contratación del crédito hipotecario y para ello la Directiva comienza por regular la publicidad que emiten las entidades financieras de sus productos crediticios y así ordena que tal publicidad sea leal y clara y no resulte engañosa.

La información que deben facilitar las entidades de crédito a los consumidores, deberá reunir las siguientes circunstancias:

- a) La identidad del prestamista
- b) Que el crédito estará garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.
- c) El tipo deudor, indicando si es fijo o variable.
- d) Todos los gastos que conlleve el crédito y de tal modo poder conocer el importe total del crédito.
- e) El TAE se incluirá en la publicidad de forma tan destacada como el tipo de interés.
- f) Cuando proceda, se indicará la duración del contrato.
- g) Igualmente cuando proceda, se indicará el importe de los pagos a plazos, así como el número de estos.

1. FORMA DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN

La información suministrada sobre todas estas materias se precisará mediante un ejemplo representativo. La intención de la Directiva comunitaria es que el consumidor no pueda llamarse a engaño y esté perfectamente enterado de las obligaciones que asume y cuánto le van a costar. Y así, se establece a continuación que si fuera necesaria para la contratación del crédito convenir un contrato accesorio, particularmente un seguro, y el coste del mismo no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse de forma clara y destacada, junto con la TAE.

2. VENTAS VINCULADAS Y COMBINADAS

El artículo 12 de la Directiva dispone con carácter general que las ventas combinadas serán autorizadas, pero las vinculadas deben estar prohibidas.

Aunque a continuación establece algunas excepciones a la tal prohibición y así queda permitido:

- 1º Que la entidad prestamista exija al consumidor o a un pariente cercano que abran una cuenta de pago o ahorro en la entidad.
- 2º También pueden exigir el abrir un producto de inversión o un plan de pensiones, que sirvan para ofrecer una seguridad adicional al prestamista.
- 3º Pueden además pedir que el consumidor contrate un seguro con relación al contrato de crédito.

3. INFORMACIÓN GENERAL

El deber de información en el que tanto insiste la Directiva viene recogido con carácter general en el artículo 13 de la misma que establece la obligación de los prestamistas de facilitar bien en soporte papel o en formato electrónico una información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito.

Esta información general deberá especificar como mínimo:

- a) La identidad y dirección geográfica de quien emite la información.
- b) Los fines para los que puede emplearse el crédito.
- c) Las formas de garantía.
- d) La duración posible de los contratos de crédito.
- e) Indicación de si el tipo será fijo o variable, especificando las implicaciones para el consumidor.
- f) Cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera una indicación de la misma y como antes explicando las implicaciones que tal crédito en moneda extranjera tiene para el consumidor.
- g) Un ejemplo representativo del importe total del crédito incluyendo el coste total del mismo para el consumidor junto con la TAE.
- h) Indicación de los costes no incluidos en el crédito que deban pagarse en relación con tal contrato.
- i) Las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista, indicando por ejemplo periodicidad e importe de las cuotas de reembolso.
- j) Cuando proceda, una declaración clara de que el cumplimiento de los términos de los contratos de créditos no garantiza el reembolso del importe total del crédito.
- k) Explicar las condiciones relacionadas con el reembolso anticipado.
- l) Indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y si se originan costes para el consumidor.
- m) Indicación de los servicios accesorios que el consumidor está obligado a contratar para obtener el crédito.
- n) Advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito.

Continúa la Directiva estableciendo la exigencia de información detallada que debe ofrecer el prestamista al consumidor. Y así una vez establecida en el artículo anterior lo que debe ser la información general del crédito en el artículo 14 pasa a estudiar los requisitos que debe reunir la información precontractual. De este modo en su número 1 establece la obligación de ofrecer al consumidor la información personalizada para comparar los créditos disponibles en el mercado y para tomar una decisión sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de crédito. Esta información debe suministrarse con la suficiente

antelación respecto del momento en que el consumidor quede vinculado por el contrato de crédito.

La información personalizada que debe suministrarse se facilitará mediante la «Ficha Europea de Información Normalizada» (FEIN), ficha que constituye una novedad ya que resulta creada por la presente Directiva.

Siempre que el consumidor reciba una oferta que sea vinculante para el prestamista esta debe de ser facilitada en soporte de papel o en cualquier otro soporte duradero y debe de ir acompañada de una FEIN.

Además en el número 4 de este artículo autoriza a los Estados a que dispongan que la entrega de la FEIN sea obligatoria antes de que se haga una oferta vinculante por el prestamista y asimismo tales estados deberán especificar un periodo de 7 días como mínimo durante el cual el consumidor dispondrá de tiempo suficiente para comparar las ofertas, evaluar sus implicaciones y tomar una decisión con conocimiento de causa.

Tal periodo de reflexión determinará que mientras dure el mismo la oferta será vinculante para el prestamista y además el consumidor podrá aceptar la oferta en cualquier momento durante el periodo de reflexión; si bien podrá establecerse que los consumidores no puedan aceptar la oferta durante un lapso de tiempo, que no supere los primeros diez días del periodo de reflexión.

El artículo 15 establece unos requisitos de información semejantes en relación con los intermediarios de crédito; y así establecen la obligación de suministrar como mínimo la información siguiente:

- a) Identidad y dirección geográfica del intermediario del crédito.
- b) El registro en el que esté escrito y el número del registro.
- c) Si el intermediario del crédito está vinculado a uno o más prestamistas, indicando los nombres de ellos.
- d) Si el intermediario del crédito ofrece servicios de asesoramiento.
- e) La remuneración que el consumidor deba abonar al intermediario del crédito por sus servicios.
- f) Los procedimientos que pueden usar los consumidores contra los intermediarios de crédito.
- g) Los diferentes niveles de comisión que abonan los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al consumidor.
- h) La obligación que tienen los intermediarios de comunicar al consumidor al ponerse en contacto con él, la calidad en la que actúan y el intermediario del crédito al que representan.

Continúa remachando la Directiva con la obligación de ofrecer una información completa al consumidor y así en el artículo 16 establece la obligación de los prestamistas de facilitar al consumidor explicaciones adecuadas sobre los contratos de crédito que se ofrecen y sobre los posibles servicios accesorios, a

fin de que el consumidor pueda calibrar si tales contratos y servicios se ajustan a sus necesidades.

La explicación incluirá lo siguiente:

- a) La información precontractual que ha de facilitarse conforme a las disposiciones precedentes.
- b) Las características principales de los productos propuestos.
- c) Los efectos que tales productos pueden tener al consumidor, incluidas las consecuencias que tendrían si este incurriera en impago.
- d) Cuando los servicios accesorios estén combinados con un contrato de crédito debe explicarse si cada componente del paquete puede rescindirse por separado y las implicaciones que ello tendría para el consumidor.

VIII. TASA ANUAL EQUIVALENTE

A continuación la Directiva en su artículo 17 pasa a tratar sobre la tasa anual equivalente o TAE, y así comienza estableciendo en su número 1 que la TAE se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el anexo 1.

El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el periodo de tiempo acordado.

Y en los contratos de crédito con tipo variable, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato,

O para los contrato de crédito en los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el periodo inicial mínimo de 5 años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor para acordar un nuevo tipo fijo, el cálculo de la TAE indicada en la FEIN afectará únicamente al periodo inicial de tipo fijo.

Cuando el tipo deudor sea variable el consumidor deberá estar informado de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en el TAE, mediante la FEIN. Ello se hará facilitando al consumidor una TAE adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor.

IX. EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA

La Directiva europea cuyo fin es evitar en lo posible los impagos, establece a continuación en el artículo 18 la obligación del prestamista de evaluar en profundidad la solvencia del consumidor.

La evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor del bien inmueble de uso residencial o en la hipótesis de que el valor de dicho

bien inmueble aumentará, a no ser que la finalidad del contrato de crédito sea la construcción o renovación de dicho bien inmueble.

En el número 5 de este artículo se dispone que los Estados miembros velarán porque:

- a) El prestamista solo ponga el crédito a disposición del consumidor, si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito se cumplan.
- b) El prestamista debe informar al consumidor de su intención de consultar una base de datos.
- c) Cuando se deniegue la solicitud del crédito el prestamista informará sin demora de dicha denegación y si se basa en el resultado de la consulta a una base de datos, el prestamista informará también al consumidor del resultado de dicha consulta.

También se debe volver a evaluar la solvencia del consumidor si se produce un aumento significativo del importe total del crédito, a menos que estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

1. TASACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Viene recogida en el artículo 19 la necesidad de que los Estados establezcan normas fiables de tasación de bienes inmuebles de uso residencial. Los prestamistas deben utilizar tales normas cuando lleven a cabo una tasación de bienes inmuebles.

Los tasadores que lleven a cabo las tasaciones serán profesionales competentes e independientes de modo que puedan establecer una tasación imparcial y objetiva.

2. VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN RELATIVA AL CONSUMIDOR

Para que el prestamista pueda evaluar convenientemente la solvencia del consumidor debe recoger la necesaria información relativa a los ingresos y las circunstancias económicas del consumidor; el prestamista obtendrá esta información a partir de las fuentes internas o externas pertinentes incluido el consumidor. Tal información será comprobada adecuadamente.

La comprobación de la solvencia del consumidor viene recogida en el artículo 20 de la Directiva y en el artículo 3 de la misma dispone que los prestamistas deben especificar de manera clara en la fase precontractual la información que el consumidor debe facilitar.

El prestamista estará facultado para rescindir el contrato de crédito cuando se demuestre que el consumidor ha falsificado u ocultado conscientemente la información pertinente.

Los consumidores deben de estar al corriente de la obligación que tienen de facilitar la información correcta para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia. El prestamista advertirá al consumidor que cuando no se pueda evaluar la solvencia debido a que el consumidor ha optado por no facilitar la información, el crédito no podrá concederse.

3. ACCESO A BASES DE DATOS.

Todos los prestamistas, de acuerdo con el artículo 21 de la propia Directiva, podrán acceder a las bases de datos utilizadas en cada Estado a efectos de evaluar la solvencia del consumidor y con el fin exclusivo de verificar que este cumple con las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del crédito.

X. SERVICIOS DE ASESORAMIENTO

Otra de las obligaciones de información que dispone la Directiva recae sobre los servicios de asesoramiento regulados en el artículo 22 y que comienza estableciendo la obligación de los prestamistas e intermediarios de informar al consumidor de si están prestando o pueden prestar servicios de asesoramiento.

Y así, los prestamistas deben facilitar al consumidor la información siguiente:

- a) El conjunto de productos que tomarán en consideración, de modo que el consumidor pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos del prestamista o en un conjunto más amplio de productos disponibles en el mercado.
- b) Los gastos que se facturan al consumidor por los servicios de asesoramiento o si su importe no puede determinarse, el método empleado para calcularlo.

Todo lo anterior se refiere al precontrato de asesoramiento. Una vez puesto de acuerdo prestamista y consumidor en prestar los servicios de asesoramiento, los prestamistas recabarán la información sobre la situación personal y financiera del consumidor, así como de sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar los contratos de crédito adecuados.

Los prestamistas deben tomar en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito de su gama de productos y recomendar uno o

varios contratos de crédito de dicha gama que sean adecuados a las necesidades y situación financiera del consumidor.

Los prestamistas deben actuar en el mejor interés del consumidor, informándose de las necesidades y circunstancias del mismo y recomendándole los contratos de crédito adecuados.

Deben facilitar al consumidor una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

Los prestamistas también están obligados a advertir al consumidor que debido a su situación financiera un contrato de crédito puede entrañar un riesgo específico para él.

Por último establece el número 6 del artículo 22 que únicamente pueden prestar servicios de asesoramiento los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados.

XI. PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA

Los contratos de crédito y préstamos en moneda extranjera vienen recogidos en el artículo 23 de la Directiva, que dispone en su número 1 que los Estados miembros deben asegurar que exista un marco reglamentario que garantice como mínimo:

- a) Que el consumidor tenga derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa en condiciones especificadas, o
- b) Que se hayan implantado otras disposiciones que limiten el riesgo de tipo de cambio al que está expuesto el consumidor en virtud del contrato de crédito.

La moneda alternativa indicada en el apartado a) será:

- a) La moneda en que el consumidor perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos, o
- b) La moneda del Estado miembro en el que el consumidor fuera residente en la fecha de celebración del contrato de crédito o sea residente en la actualidad.

En caso de que el consumidor tenga derecho a convertir el contrato de crédito en una moneda alternativa, el Estado miembro se asegurará que el tipo de cambio utilizado para la conversión sea el tipo de cambio del mercado vigente en la fecha en que se solicite la conversión.

Se determina a continuación la obligación del prestamista de dirigir advertencias regulares al consumidor de un préstamo en moneda extranjera cuando el valor del importe adeudado por el consumidor o las cuotas periódicas difieran

en más del 20% del importe que habría correspondido de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato del crédito y la moneda del Estado miembro que estaba vigente en la fecha de celebración del contrato. En tal advertencia se deberá informar al consumidor del incremento del importe adeudado por este, y se mencionará cuando proceda el derecho de conversión en una moneda alternativa y se explicará cualquier otro mecanismo para limitar el riesgo de tipo de cambio al que esté expuesto el consumidor.

Todas estas disposiciones se pondrán en conocimiento del consumidor en la FEIN y en el contrato de crédito, y así la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20%.

Por último permite la Directiva a los Estados miembros que regulen otros aspectos de los préstamos en moneda extranjera, siempre que dichas disposiciones no se apliquen con efecto retroactivo.

XII. CRÉDITOS DE TIPO VARIABLE

Vienen recogidos en el artículo 24 de la Directiva en la que se establece que en el supuesto de que el contrato de crédito fije un tipo variable, los Estados miembros se asegurarán de que:

- a) Todo índice o tipo de referencia utilizado para calcular el tipo deudor sea claro, objetivo y verificable por las partes del contrato y por las autoridades competentes y
- b) Los proveedores de índices para el cálculo de los tipos deudores o bien los prestamistas deben conservar registros históricos de dichos índices.

XIII. CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO Y DERECHOS CONEXOS

Pasa a continuación la Directiva una vez estudiados todos los prolegómenos del contrato de crédito a la ejecución o realización del propio contrato de crédito en sí, y la primera materia que trata es lo referente al reembolso anticipado.

1. REEMBOLSO ANTICIPADO

Viene regulado en el artículo 25 y así se dispone que el consumidor tiene el derecho de liquidar total o parcialmente las obligaciones derivadas del contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este. Y en tales casos el consumidor tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito para el

consumidor que comprenderá los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir.

Sin embargo, los Estados miembros podrán supeditar este derecho del consumidor al reembolso anticipado a ciertas condiciones o restricciones en las circunstancias en que puede ejercitarse tal derecho.

Así los Estados miembros podrán establecer el derecho del prestamista a una compensación justa y objetiva cuando esté justificada por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado, pero no impondrá penalización al consumidor, y la compensación no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista.

Cuando un consumidor desee liquidar las obligaciones derivadas de un contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este, el prestamista le facilitará la información necesaria para la evaluación de esta opción, en dicha información se cuantificarán las consecuencias que tienen para el consumidor la liquidación de sus obligaciones antes de la expiración del contrato de crédito.

2. INFORMACIÓN SOBRE CAMBIOS DEL TIPO DEUDOR

Continuando con lo relativo a la ejecución del contrato de crédito la Directiva estudia en el artículo 27 la información que el prestamista debe ofrecer al consumidor de toda modificación del tipo deudor antes de que esta se aplique. La información detallará como mínimo el importe de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo deudor.

Los Estados miembros podrán permitir que las partes acuerden en el contrato de crédito que la información se de al consumidor de forma periódica en los casos en que la modificación del tipo deudor esté relacionada con una modificación de un tipo de referencia y el nuevo tipo de referencia se haga público por los medios adecuados y se comunique en persona al consumidor junto con el importe de las nuevas cuotas periódicas.

Cuando los cambios del tipo deudor se determinen mediante subasta en los mercados de capital, y por consiguiente el prestamista no pueda informar al consumidor del cambio antes de que le sea aplicable, el prestamista informará por escrito al consumidor sobre tal procedimiento y le indicará la fórmula en que ello podría afectar al tipo deudor.

3. DEMORAS Y EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Llegamos aquí a uno de los puntos clave de la Directiva por ser el más delicado y sensible todo lo que afecta a la ejecución hipotecaria, pues la mala

prensa que la rodea provoca pánico y recelo entre la clase política nacional e internacional.

Así el artículo 28 en su número 1 publica una norma que podríamos calificar de ética o moral pero no jurídica al decir que los Estados miembros adoptarán medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución. La indefinición de esta norma es evidente puesto que no se sabe ni hasta qué punto se puede «alentar» a los prestamistas, ni qué quiere decir razonablemente tolerantes puesto que cada Estado con su ordenamiento jurídico puede tener una idea muy distinta sobre el alcance de tal supuesta tolerancia.

La esencia de la hipoteca y su verdadera fuerza consiste en su poder ejecutivo y si se le ponen cortapisas, la hipoteca queda menguada y los bancos, como ya está sucediendo, se harán reacios a concederlas.

En el número 2 se establece que los Estados miembros podrán exigir que si se permite al prestamista imponer recargos al consumidor en caso de impago, esos recargos no excedan de lo necesario para compensar al prestamista de los costes que le acarree el impago.

Estarán pues los prestamistas autorizados a imponer tales recargos adicionales al consumidor en caso de impago, si bien deberá determinarse el valor máximo de tales recargos.

Se refiere en el apartado 4 del citado artículo a la dación en pago, estableciendo que las partes podrán acordar expresamente que la transferencia del inmueble dada en garantía al prestamista bastará para rembolsar el crédito.

Los Estado miembros deberán disponer de procedimientos que permitan lograr que se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria.

Y por último dice que los Estados miembros velarán porque se adopten medidas que faciliten el reembolso en aquellos casos en que la deuda no quede saldada al término del procedimiento de ejecución, con el fin de proteger al consumidor.

XIV. REQUISITOS EN MATERIA DE ESTABLECIMIENTO Y DE SUPERVISIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y REPRESENTANTES DESIGNADOS.

El Capítulo 11 de la Directiva trata de la materia enunciada y así comienza su enumeración en el artículo 29 estudiando lo referente a:

1. RECONOCIMIENTO DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO

De este modo dispone que los intermediarios de crédito serán debidamente reconocidos para desarrollar la actividad de intermediación crediticia o para

prestar servicios de asesoramiento, por una autoridad competente de su Estado miembro de origen.

A continuación expone los requisitos a que está supeditado el reconocimiento de los intermediarios de crédito:

- a) Los intermediarios de crédito deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los territorios en los que ofrecen servicios. Sin embargo el Estado miembro podrá disponer que ese seguro pueda ser aportado por el prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito está facultado para actuar.
Deberán elaborarse proyectos de normas de regulación que estipulen el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional.
- b) Las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito y los miembros del Consejo de administración de un intermediario de crédito deberán ser personas de reconocido prestigio y no deben de haber sido declarados en quiebra salvo que hayan sido rehabilitados.
- c) Igualmente tales personas físicas y miembros del Consejo de administración deberán tener el nivel de conocimientos y competencia adecuados en materia de contratos de crédito. Cada Estado miembro establecerá el nivel adecuado de conocimientos y competencias a exigir en su territorio.

Deberán hacerse públicos los criterios que se establezcan para determinar si el personal de los intermediarios de crédito o de los prestamistas cumplen los requisitos profesionales.

Además los Estados miembros velarán para que todos los intermediarios de crédito sean consignados en un registro ante una autoridad competente de su Estado. Este registro deberá mantenerse actualizado y estar disponible *on-line*.

El registro de intermediarios de crédito contendrá como mínimo la siguiente información:

- a) Los nombre de los directivos responsables de la actividad; los Estados miembros podrán exigir que se registren todas las personas físicas que ejerzan una función de relación directa con el cliente.
- b) El Estado en el que el intermediario realice actividades.
- c) La indicación de que si el intermediario de crédito está vinculado o no; y en el caso de que los representantes estén vinculados, el prestamista en cuyo nombre actúen.

Además establece la obligación de que los Estados miembros vean porque:

- a) Todo intermediario de crédito que sea persona jurídica, tenga su administración central en el mismo Estado miembro de su domicilio social.

- b) Todo intermediario de crédito que no sea una persona jurídica, tenga su administración central en el Estado miembro en que ejerza de hecho sus actividades principales.

Otra obligación que se impone a los Estados miembros es la de crear 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.

La Autoridad Bancaria Europea, (ABE), publicará en su sitio web referencias o hiperenlaces a este punto de información.

También tienen los Estados miembros el deber de vigilancia sobre los intermediarios de crédito para que estos cumplan permanentemente los requisitos a los que están obligados¹.

2. INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO VINCULADOS A UN SOLO PRESTAMISTA

Regula esta materia el artículo 30 de la Directiva, y en él permite que los intermediarios de crédito sean reconocidos por las autoridades competentes a través del prestamista en cuyo nombre operen de manera exclusiva.

En tales casos, el prestamista será totalmente responsable de toda acción u omisión del intermediario de crédito, que actúe en nombre del prestamista. Además el prestamista debe garantizar que los intermediarios de crédito vinculados cumplan los requisitos establecidos en el artículo 29.

Igualmente los prestamistas deberán supervisar las actividades de los intermediarios de crédito vinculados, a fin de asegurarse que sigan cumpliendo las disposiciones de la presente Directiva. En particular, el prestamista será responsable de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia del intermediario de crédito y su personal.

3. REPRESENTANTES DESIGNADOS

El artículo 31 autoriza a los Estados miembros a que puedan decidir permitir que un intermediario de crédito designe representantes.

Si el representante ha sido designado por un intermediario de crédito vinculado, el prestamista mantendrá la responsabilidad total de toda acción u omisión de representante. En los demás casos el intermediario de crédito será totalmente responsable de toda acción u omisión del representante.

Los intermediarios de crédito garantizarán que sus representantes designados cumplan como mínimo los requisitos que se exigen en el artículo 29.

Los intermediarios de crédito supervisarán las actividades de sus representantes, a fin de garantizar el pleno cumplimiento de la Directiva. Sobre todo serán

responsables de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimiento y competencias de los representantes y su personal.

Los Estados miembros establecerán un registro público de representantes que contenga como mínimo la información indicada en el artículo 29.4. Los representantes se inscribirán en el registro público del Estado en que estén establecidos. Tal registro se actualizará regularmente y será de acceso público para su consulta *on-line*.

4. LIBERTAD DE ESTABLECIMIENTO Y LIBRE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO

El artículo 32 dispone que una vez producido el reconocimiento de un intermediario de crédito por la autoridad competente de un Estado miembro, será válido en todo el territorio de la Unión para la realización de las actividades contempladas en el reconocimiento, sin necesidad de ulterior reconocimiento por las autoridades competentes del Estado de acogida.

Todo intermediario de crédito reconocido que se proponga ejercer su actividad por vez primera en un uno o más Estados miembros en régimen de libre prestación de servicios, o que se proponga establecer una sucursal informará de ello a las autoridades competentes del Estado miembro de origen.

En el plazo de un mes tales autoridades notificarán a las autoridades competentes del Estado de acogida la intención del intermediario de crédito, e informarán al mismo tiempo al intermediario interesado de dicha notificación. El Estado miembro de acogida utilizará la información proporcionada por el Estado miembro de origen para añadir en su registro la información necesaria.

El intermediario del 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.

En un plazo de dos meses las autoridades del Estado de acogida organizarán la supervisión del intermediario de crédito, y si es necesario indicarán al intermediario en que condiciones debe ejercerse dichas actividades.

5. REVOCACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE UN INTERMEDIARIO DE CRÉDITO

Viene regulada en el artículo 33 que permite a la autoridad competente del Estado miembro de origen revocar el reconocimiento concedido a un intermediario de crédito si este:

- a) Renuncia expresamente al reconocimiento o no ha llevado a cabo actividades durante los seis meses anteriores a la revocación.

- b) Ha obtenido el reconocimiento por medio de declaraciones falsas o por cualquier otro medio irregular.
- c) Deja de cumplir los requisitos a los que estaba supeditada la concesión del reconocimiento.
- d) Se encuentra en alguno de los supuestos en los que el derecho nacional prevé la revocación por aspectos no incluidos en el ámbito aplicación de la presente Directiva.
- e) Ha infringido de manera grave o sistemática las disposiciones relativas a las condiciones de funcionamiento de los intermediarios de crédito.

Cuando la autoridad competente del Estado miembro de origen revoque el reconocimiento al intermediario de crédito, dicho Estado lo notificará a las autoridades de los Estados de acogida a la mayor brevedad posible, y a más tardar en el plazo de 14 días.

Los intermediarios de crédito a los que se haya retirado el reconocimiento serán eliminados del registro sin demoras indebidas.

6. SUPERVISIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO

Viene exigida tal supervisión por artículo 34 de la Directiva que establece la obligación de los Estados de supervisar las actividades de los intermediarios de crédito.

Tal supervisión se llevará a cabo bien directamente o bien en el marco de la supervisión del prestamista por cuya cuenta actúan².

Iguales obligaciones de supervisión impone la Directiva a los Estados miembros respecto de los representantes designados; y esta supervisión se realizará bien directamente o bien en el marco de la supervisión del intermediario de crédito por cuya cuenta actúan.

Igualmente las autoridades del Estado en que el intermediario de crédito tenga una sucursal deberán vigilar que el intermediario de crédito se atenga a todas las obligaciones establecidas en la presente Directiva.

Si las autoridades competentes de un Estado miembro de acogida comprueban que un intermediario de crédito que posee una sucursal en su territorio no cumple las medidas, exigirán a dicho intermediario que ponga fin a su situación irregular. Las autoridades del Estado de origen deberán ser informadas de las medidas que adopte el Estado de acogida.

Si a pesar de las medidas adoptadas por el Estado de acogida el intermediario de crédito continúa infringiendo las disposiciones vigentes en el Estado de acogida, este podrá prohibir al intermediario de crédito prohibir efectuar nuevas operaciones de crédito en su territorio.

Si la autoridad competente del Estado de origen están en desacuerdo con tales medidas podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia.

Cuando la autoridad competente del Estado de acogida tenga motivos claros para determinar que un intermediario de crédito que opera en su territorio infringe las obligaciones establecidas en la presente directiva, comunicará los hechos a la autoridad competente del Estado miembro de origen, que tomará las medidas oportunas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen no adopta ninguna medida en el plazo de un mes a partir de la comunicación de tales hechos o si el intermediario de crédito persiste en una actuación perjudicial para los intereses de los consumidores del Estado de acogida, la autoridad competente del Estado de acogida:

- a) Tras informar a la autoridad del Estado de origen, adoptará cuantas medidas sean necesarias para proteger a los consumidores y preservar el buen funcionamiento de los mercados.
- b) Podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia.

Cuando un intermediario de crédito haya establecido la sucursal en el territorio de otro Estado, la autoridad competente del Estado de origen podrá realizar inspecciones *in situ* de esa sucursal, tras haber informado a las autoridades del Estado de acogida.

El capítulo 12 de la Directiva permite el reconocimiento y supervisión de las entidades no crediticias, su inscripción en el registro y los procedimientos de supervisión aplicados por una autoridad competente.

XV. COOPERACIÓN ENTRE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE DISTINTOS ESTADOS MIEMBROS

El artículo 36 establece la obligación de cooperar entre sí todos los Estados miembros para llevar a cabo las funciones establecidas en la presente Directiva.

Las autoridades prestarán ayuda a las autoridades de los demás Estados miembros, y en particular intercambiarán información y colaborarán en toda investigación o en las actividades de supervisión.

Los Estados designarán como punto de contacto a una sola autoridad competente. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión y a los demás Estados los nombres de las autoridades designadas.

Las autoridades designadas como punto de contacto se facilitarán mutuamente y sin demora la información necesaria³.

La autoridad designada como punto de contacto podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades competentes; sin embargo solo podrá transmitir esa información a otras personas cuando las autoridades competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades.

Las autoridades competentes solo podrán negarse a dar curso a una solicitud de cooperación o a intercambiar información en caso de que:

- a) La investigación, supervisión o información pueda atentar contra la soberanía, la seguridad o el orden público del Estado destinatario de la solicitud.
- b) Se haya incoado un procedimiento judicial por los mismos hechos y contra las mismas personas ante las autoridades del Estado destinatario de la solicitud.
- c) Haya recaído sentencia firme en el Estado destinatario de la solicitud con respecto a las mismas personas y hechos.

Las autoridades competentes podrán remitir a la ABE los casos en que una solicitud de cooperación o de intercambio de información haya sido denegada y solicitar la asistencia de la ABE. La decisión que tome la ABE será vinculante para todas las autoridades competentes, con independencia de que dichas autoridades sean miembros de la ABE o no.

XVI. DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Termina la Directiva con unas Disposiciones Finales de las que destaca el artículo 38 que permite a los Estados establecer un régimen de sanciones para el caso de incumplirse las Disposiciones nacionales que se hayan dictado en base a la Directiva europea. Y el artículo 39 que regula los mecanismos de resolución de litigios de los consumidores con los prestamistas.

El artículo 41 que vela porque se preserve el carácter obligatorio de esta Directiva y que establece la irrenunciabilidad de los derechos que asisten al consumidor.

El artículo 43.1 establece una amplia *vacatio legis* de la Directiva, pues esta no se aplicará a los contratos de crédito ya existentes el 21 de marzo de 2016, aunque la entrada en vigor según el artículo 49 se producirá a los 20 días de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

XVII. CONCLUSIONES

I. La Directiva europea intenta por todos los medios a su alcance evitar las ejecuciones hipotecarias, que causan alarma social y son blandidas por los políticos demagógicos.

II. Para ello procura disminuir en todo lo posible los supuestos de impago. A esta finalidad responde en primer lugar la información que debe suministrarse al prestamista al consumidor, obligación de información en la que insiste

reiteradamente la Directiva de modo que el prestatario no pueda alegar nunca desconocimiento de sus obligaciones o de las responsabilidades a que le obliga el contrato.

En segundo lugar, se faculta al prestamista para que investigue a fondo la situación patrimonial del consumidor, con el fin de que aquel se asegure que el prestatario cuenta con medios y recursos para hacer frente al pago de la deuda.

III. Se toman también disposiciones respecto a la tasación del inmueble para que la cantidad prestada pueda ser cubierta con el valor de la finca que va a ser hipotecada.

IV. Si finalmente, a pesar de todas las medidas que se han tomado se produce el temido impago, se hace un llamamiento a los prestamistas para que se muestren «razonablemente tolerantes» antes de iniciar un procedimiento de ejecución. Como se ha expresado anteriormente, esta disposición no puede considerarse una norma jurídica, sino una recomendación moral, lógicamente carente de fuerza de ley, y que responde al ferviente deseo de la Unión Europea de evitar los problemas de los desahucios.

V. La buena intención de la Directiva es evidente, así como la bondad de muchas de las disposiciones tomadas, como la exhaustiva información que hay que facilitar al consumidor, pero todavía no sabemos el alcance real que puede producir, pues contra más limitaciones se impongan a la hipoteca y más obligaciones a los prestamistas, más renuentes serán estos a conceder los créditos, con lo cual en último término también puede verse perjudicado el consumidor.

NOTAS

¹ El presente artículo no se aplicará a las entidades de crédito amparadas por una autorización de conformidad con la Directiva 2013/36/UE ni a otras entidades financieras que estén sujetas, con arreglo al derecho nacional, a un régimen equivalente de autorización y supervisión.

² No obstante, los intermediarios de crédito vinculados que presten servicios en un Estado distinto de su Estado de origen deberán ser objeto de supervisión directamente.

³ Sin embargo las autoridades competentes podrán indicar en el momento de la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso en cuyo caso, la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que dichas autoridades hayan autorizado.

(Trabajo recibido el 27-4-2016 y aceptado para su publicación el 22-7-2016)