

## **DIRECTIVA 2014/17/UE DE 4 DE FEBRERO DE 2014 SOBRE CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL**

**Alicia Agüero Ortiz**

Centro de Estudios de Consumo  
Universidad de Castilla-La Mancha

A lo largo del presente trabajo realizaremos un resumen de los aspectos más relevantes de la nueva Directiva en materia hipotecaria, que esencialmente refuerza los deberes de información comercial y precontractual, pero pierde la ocasión de establecer medidas eficaces que mejoren la situación del consumidor ante las ejecuciones hipotecarias.

### **1. Capítulo I. Objeto, Ámbito de aplicación, Definiciones y Autoridades Competentes**

#### *1.1. Artículo 1. Objeto*

El objeto de la Directiva es establecer un marco común aplicable a contratos relativos a créditos al consumo garantizados mediante hipoteca o garantía similar, en relación con bienes inmuebles de uso residencial. En particular, incluye la obligación de evaluar la solvencia previa la concesión del crédito, así como requisitos en materia prudencial y de supervisión en relación también a los intermediarios de crédito, representantes designados y entidades no crediticias.

#### *1.2. Artículo 2. Nivel de armonización*

La presente Directiva no será óbice para que los Estados miembro establezcan medidas más restrictivas en orden a proteger al consumidor. Sin embargo, no podrán establecer disposiciones distintas a:

- La ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) (Art. 14.2 y anexo II);
- El cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) (art. 17.1 a 5, 7 y 8, y el anexo I).

#### *1.3. Artículo 3. Ámbito de aplicación*

La presente Directiva se aplicará a:

- Los contratos de crédito garantizados por una hipoteca o garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial;
- Los contratos de crédito concedidos para la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir (aun cuando no conlleven la constitución de una hipoteca o garantía similar).

Sin embargo, no será de aplicación a:

- Los contratos de crédito de pensión hipotecaria en los que el prestamista (i) conceda el crédito a cambio del importe derivado de la venta futura del inmueble o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial; o (ii) no persiga el reembolso del crédito hasta la producción de uno o varios acontecimientos determinados en la vida del consumidor, salvo incumplimiento de éste que le permita rescindir el contrato;
- Los contratos de crédito concedidos por un empleador a sus empleados sin intereses o cuyas TAE sean inferiores a las de mercado, que no sean ofrecidos al público en general;
- Los contratos de crédito libres de intereses y otros gastos;
- Los contratos de crédito concedidos en forma de descubierto y que deban reembolsarse en un mes;
- Los contratos de crédito resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o ante cualquier autoridad pública;
- Los contratos de crédito relativos al pago aplazado de una deuda existente, sin gastos y sin garantía hipotecaria o similar.

Los Estados miembros podrán decidir no aplicar la presente Directiva a:

- Los contratos de crédito concedidos para la adquisición de un bien inmueble que estipulen que el bien no será ocupado por el consumidor o miembro de su familia, y que será ocupado mediante un contrato de alquiler;
- Los contratos de crédito concedidos a un público restringido por disposición legal, libres de interés o inferior al habitual;
- Los préstamos puente;
- Los contratos de crédito en que el prestamista sea una organización de las incluidas en la Directiva 2008/48/CE, art. 2.5<sup>1</sup>.

Finalmente, los Estados miembros podrán decidir no aplicar los artículos 11 y 14 del anexo II a los contratos de crédito garantizados con hipoteca o garantía similar que no tengan por finalidad adquirir o conservar un derecho

---

<sup>1</sup> Esto es, organizaciones que a) se hayan creado en beneficio de sus miembros; b) no generen beneficios a personas distintas de sus miembros; c) persigan un objeto social; d) reciban o gestionen únicamente el ahorro de sus miembros y les facilite fuentes de crédito; y e) concedan crédito a una tasa anual equivalente inferior a la de mercado o sujeto a un límite máximo establecido por el derecho interno.

sobre el bien inmueble de uso residencia siempre que apliquen lo previsto respecto a la información básica que deberá figurar en la publicidad y la información precontractual en la Directiva 2008/48/CE.

#### *1.4. Artículo 5. Autoridades competentes*

Los Estados Miembros designarán a las autoridades nacionales competentes facultadas para velar por la aplicación y ejecución de la Directiva, y garantizarán que dispongan de competencias y recursos necesarios para el desempeño de tales funciones. Estas autoridades deberán ser autoridades públicas u organismos reconocidos por Derecho nacional o por autoridades públicas. En ningún caso podrán ser prestamistas, ni intermediarios de crédito ni representantes designados. Además, estarán sujetas al deber de secreto profesional.

Al menos una vez al año, la Comisión publicará en el DOUE una lista de las autoridades competentes y la mantendrá permanentemente actualizada en su sede electrónica.

## **2. Capítulo II. Educación Financiera**

### *2.1. Artículo 6. Educación financiera de los consumidores*

Los Estados miembros fomentarán las medidas que apoyen la educación de los consumidores sobre la responsabilidad en la contratación de préstamos, la gestión de deudas y, en particular, sobre los contratos de crédito hipotecario. Será necesario disponer de información sobre el procedimiento de concesión de créditos para orientar al consumidor, especialmente cuando soliciten su primer crédito hipotecario. Asimismo, será necesaria la información sobre la orientación que las organizaciones de consumidores y autoridades públicas puedan facilitar al consumidor.

Sin embargo, no se establece qué tipo de medidas se deberán adoptar ni cómo se ejecutarán. A este respecto sólo se establece que la Comisión señalará ejemplos de las prácticas más idóneas, además de evaluar la educación financiera de los consumidores de los Estados miembros.

## **3. Capítulo III. Condiciones Aplicables a los Prestamistas, Intermediarios de Crédito y a los Representantes Designados (en adelante, "PP.II. y RR.").**

### *3.1. Artículo 7. Normas de conducta en la concesión de créditos al consumidor*

El primer apartado del artículo establece una serie de deberes generales por parte de estos profesionales, así los EEMM deberán exigir que actúen de manera honesta, imparcial transparente y profesional, teniendo en cuenta los derechos y los intereses de los consumidores. Las actividades de concesión de crédito, intermediación o servicios de asesoramiento se basarán en la información sobre las circunstancias del consumidor, los

requisitos que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para la situación del consumidor durante la vida del contrato de crédito.

Los siguientes apartados establecen ya obligaciones particulares relativas a la forma de remuneración de estos particulares de forma que garanticen su imparcialidad respecto a la concesión del crédito. En particular, los Estados miembros velarán porque:

- a) Los prestamistas remuneren a su personal e intermediarios de forma que no impida cumplir con las obligaciones del apartado 1;
- b) Las políticas de remuneración de los responsables de la evaluación de solvencia sea
  - o Compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo, no ofreciendo incentivos para asumir riesgos mayores al nivel de riesgo tolerado por el prestamista;
  - o Esté en consonancia con los objetivos, valores e intereses a largo plazo del prestamista, incorporando medidas que impidan conflictos de interés y evitando que la remuneración dependa de la cantidad o de la proporción de solicitudes aceptadas.
- c) Las políticas de remuneración del personal que ofrezca servicios de asesoramiento no dependa de los objetivos de venta, por lo que los Estados miembros podrán prohibir las comisiones pagadas por el prestamista al intermediario de crédito.

### *3.2. Artículo 8. Obligación de facilitar información gratuita a los consumidores*

La información que se facilite a los consumidores en cumplimiento de esta Directiva será gratuita, sin que pueda imponerse por ella coste alguno al consumidor.

### *3.3. Artículo 9. Requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal*

Los PP.II. y RR. Deberán exigir a su personal poseer y mantener actualizado un nivel adecuado de conocimientos y competencia respecto a la elaboración, la oferta o la concesión de contratos de crédito y de los servicios accesorios que éstos incluyan. Los EEMM de origen determinarán los requisitos mínimos de conocimientos y competencia<sup>2</sup>, salvo que se trate de PP e II que presten sus servicios en otro u otros Estados miembros a través de sucursal (en cuyo caso corresponde tal determinación al Estado de acogida); o en régimen de libre prestación de servicios, en cuyo caso el Estado de acogida podrá establecer requisitos mínimos de conocimiento ligados a su territorio (legislación, mercado inmobiliario, registros de la propiedad, etc.).

---

<sup>2</sup> Sobre materias especificadas en el Anexo III.

Las autoridades competentes deberán supervisar el cumplimiento de dichos requisitos pudiendo exigir las pruebas necesarias a los prestamistas.

#### **4. Capítulo IV. Información y prácticas previas a la celebración del contrato de crédito.**

##### *4.1. Artículo 10. Disposiciones generales aplicables en materia de publicidad y comercialización*

Las comunicaciones publicitarias y comerciales serán leales, claras y no engañosas, prohibiéndose toda redacción que pueda generar falsas expectativas en el consumidor sobre la disponibilidad o coste del crédito.

##### *4.2. Artículo 11. Información básica que deberá figurar en la publicidad*

Toda publicidad que indique un tipo de interés o cifras relacionadas con el coste del crédito (o la TAE si el derecho nacional exige la publicidad de ésta y no del interés) deberá especificar de forma clara, concisa y destacada la siguiente información básica:

- Identidad del PP.II. o RR.;
- Que el contrato de crédito está garantizado por una hipoteca, garantía comparable, o derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial;
- Una advertencia sobre la incidencia que puedan tener las fluctuaciones del tipo de cambio en el importe adeudado, cuando proceda;
- La necesidad de adquirir un producto accesorio cuando sea obligatorio para obtener el crédito u obtenerlo en dichas condiciones, si el coste de este servicio no se pudiera determinar de antemano.

- Acompañado de un ejemplo representativo:

- El tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos;
- La información sobre los gastos incluidos y, en su caso, el coste total del crédito para el consumidor;
- El importe total del crédito;
- La TAE de forma tan destacada como el interés (aunque no se entiende esta matización pues se supone que toda esta información debe aparecer de forma destacada);
- La duración del contrato de crédito, cuando proceda;
- El importe de los pagos a plazos, cuando proceda;
- El importe total adeudado, cuando proceda;
- El número de pagos a plazos, cuando proceda;

Asimismo, los EEMM podrán exigir que se incluya una advertencia expresa sobre los riesgos específicos ligados a los contratos de crédito.

##### *4.3. Artículo 12. Prácticas de ventas vinculadas y combinadas*

Los EEMM autorizarán las prácticas de ventas combinadas, pero prohibirán las prácticas de ventas vinculadas (aquellas en las que se ofrece el crédito y otro producto sin que puedan obtenerse de forma separada).

Excepciones a la prohibición de ventas vinculadas:

- Se podrá pedir al consumidor, a un familiar o pariente próximo la apertura o mantenimiento de
  - o Una cuenta de pago o ahorro cuya finalidad sea efectuar los reembolsos del crédito;
  - o Un producto de inversión o de pensión privada que ofrezca ingresos tras su jubilación sirviendo de seguridad adicional al prestamista;
  - o O la celebración de un contrato de crédito paralelo para la obtención de una propiedad compartida.
  
- Se permitirán las prácticas de venta vinculada cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados se ofrecen a precio de mercado o acarrear un claro beneficio para el consumidor.

Finalmente, los EEMM podrán permitir que los prestamistas exijan la suscripción de una póliza de seguros, pero el prestamista deberá aceptar la póliza de seguros de un proveedor distinto a su favorito, cuando la garantía sea equivalente. Es decir, que el consumidor podrá acudir al mercado en busca de la mejor oferta respecto a estos seguros.

#### *4.4. Artículo 13. Información general*

Los PP. II y RR deberán facilitar en todo momento en soporte duradero, información clara y comprensible sobre los contratos de crédito, que contendrá como mínimo:

- La identidad y dirección de quien emite la información;
- Los fines para los que puede emplearse el crédito;
- Las formas de garantía;
- La posible duración de los contratos de crédito;
- Las formas de tipo deudor disponible (fijo, variable o mixto) y las implicaciones que cada uno tiene para el consumidor;
- Cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, indicación de la misma e implicaciones;
- Ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total, del importe total adeudado y de la TAE;
- Indicación de otros posibles costes;
- La fama de diversas opciones existentes para reembolsar el crédito (número, periodicidad y cuotas);
- Descripción de las condiciones de reembolso anticipado;
- Indicación de si es necesario tasar el inmueble, quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y costes;

- Servicios accesorios que esté obligado a contratar, y si ha lugar, aclaración de que puede contratarlos con un proveedor distinto al prestamista (como en el caso de los seguros);
- Advertencia general sobre las consecuencias de incumplir los compromisos de pago.

#### 4.5. Artículo 14. Información precontractual

Los PP. II. y RR. deberán ofrecer la información personalizada que el consumidor necesite para comparar los créditos disponibles en el mercado y tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no el contrato de crédito. Esta información se facilitará en cualquier soporte duradero mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) del anexo II. La FEIN se entregará:

- Sin demora injustificada una vez que el consumidor haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias;
- Con suficiente antelación respecto al momento en que el consumidor quede vinculado por el contrato u oferta de crédito;
- Cuando reciba una oferta vinculante si:
  - o No ha recibido un FEIN previamente;
  - o La oferta final difiere de la expresada en la FEIN facilitada previamente;
- En cualquier caso, los EEMM podrán establecer que la entrega de la FEIN sea obligatoria antes de la entrega de una oferta vinculante.

Los EEMM establecerán un período de 7 días como mínimo durante los cuales el consumidor pueda comparar ofertas y tomar una decisión, estos 7 días podrán fijarse como:

- *Período de reflexión*: la oferta será vinculante para el prestamista y el consumidor podrá aceptar la oferta en cualquier momento durante dicho período. Sorprendentemente el siguiente párrafo establece que los EEMM podrán establecer que los consumidores no puedan aceptar la oferta en los 10 primeros días del período de reflexión (aun cuando el mínimo período de reflexión son 7 días). Además, deberá facilitarse un proyecto del contrato de crédito.
- *Período para ejercer derecho de desistimiento*. Los PP. II y RR se "ofrecerán" a facilitar al consumidor una copia del proyecto del contrato de crédito en el momento en que se haga una oferta vinculante para el prestamista.

Se considerará que los PP. II y RR han satisfecho los requisitos de información al consumidor cuando hayan facilitado la FEIN antes de celebrarse el contrato.

#### 4.6. Artículo 16. Explicaciones adecuadas

Los PP. II y RR. facilitarán explicaciones adecuadas sobre el contrato o contratos de crédito que se ofrecen y servicios accesorios, en especial sobre la información requerida por la FEIN, los riesgos que conlleva y consecuencias de impago, así como la posibilidad de adquisición de productos por separado en el seno de una venta combinada.

## 5. Capítulo VI. Evaluación de la Solvencia

### 5.1. Artículo 18. Obligación de evaluar la solvencia del consumidor

Los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del consumidor antes de celebrar el contrato de crédito. La evaluación de solvencia no se basará predominantemente en el valor del inmueble<sup>3</sup> o en la hipótesis de que su valor aumentará, salvo que la finalidad del crédito sea la construcción o renovación del bien inmueble. Los EEMM velarán porque se establezcan, documenten y actualicen los procedimientos y la información en que se base la solvencia.

El prestamista no podrá anular o modificar el contrato de crédito alegando que el estudio sobre la solvencia no se realizó correctamente, salvo que se demuestre que el consumidor ha ocultado o falsificado información. Adicionalmente, deberá reevaluarse la solvencia del consumidor antes de cualquier aumento significativo del importe del crédito.

Los EEMM velarán porque:

- El prestamista sólo conceda el crédito cuando la evaluación de solvencia indique que es probable el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de crédito;
- El prestamista informe al consumidor de su intención de consultar una base de datos, de acuerdo el art. 10 de la Directiva 95/46/CE;
- El prestamista informe sin demora al consumidor de la denegación del crédito, y si esta denegación se basa en la información de la citada base de datos, informará también del resultado de dicha consulta.

### 5.2. Artículo 19. Tasación de los bienes inmuebles

Poco contenido sustantivo aporta este artículo que se limita a enunciar el deber genérico de los EEMM de establecer normas fiables de tasación de bienes inmuebles de uso residencial a efectos del crédito hipotecario y de velar porque los tasadores sean profesionalmente competentes y suficientemente independientes.

### 5.3. Artículo 20. Revelación y verificación de la información relativa al consumidor

Continúa ahora el articulado especificando el contenido de la evaluación de solvencia, determinando que se llevará a cabo mediante la recopilación de

---

<sup>3</sup> Es decir, criterios como la concesión de un crédito por el 80 % del valor de tasación del inmueble.

información suficiente sobre el consumidor relativa a sus ingresos, gastos y otras circunstancias financieras y económicas; información que deberá ser comprobada adecuadamente, incluso de manera independiente.

Será en la fase contractual cuando el prestamista deba especificar de manera clara y directa la información necesaria y las pruebas que deberá facilitar el consumidor, así como el momento en que debe facilitarla. Si el prestamista no puede realizar la evaluación de solvencia por no disponer de suficiente información sobre el consumidor, denegará el crédito.

## **6. Capítulo VIII. Servicios de Asesoramiento**

### *6.1. Artículo 22. Normas aplicables a los servicios de asesoramiento*

Antes de la prestación de servicios de asesoramiento los PP. II. y RR. deberán informar al consumidor en soporte duradero:

- El conjunto de productos que se tomarán en consideración (con la finalidad de que el consumidor aprecie si se le ofrecen sólo productos de su gama o de todo el mercado);
- Los gastos que se facturarán por el servicio de asesoramiento o el método empleado para su cálculo.

Asimismo, siempre que se presten servicios de asesoramiento:

- Los PP. II. y RR. deberán recabar información sobre la situación personal y financiera del consumidor y sobre sus preferencias y objetivos para recomendarle productos adecuados a ellas;
- Los II. y RR. no vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito disponibles en el mercado;
- Los PP. II. y RR. entregarán una copia en soporte duradero de la recomendación que hayan formulado.

## **7. Capítulo IX. Préstamos en Moneda Extranjera y Tipos de Interés**

### *7.1. Artículo 23. Préstamos en moneda extranjera*

Los prestamistas deberán remitir advertencias regulares a los consumidores con préstamos en moneda extranjera, al menos cuando el importe adeudado o de las cuotas difiera en más del 20 % del importe que hubiera correspondido si se aplicara el tipo de cambio vigente a la celebración del contrato. En esta advertencia se expresará el importe adeudado, la posibilidad de conversión de moneda (en su caso), y se explicará cualquier mecanismo aplicable para limitar el riesgo.

Si el contrato de crédito no contiene limitaciones al riesgo de tipo de cambio, la FEIN deberá contener un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 %.

## 8. Capítulo X. Correcta Ejecución de los Contratos de Crédito y Derechos Conexos

### 8.1. Artículo 25. Reembolso anticipado

Los EEMM podrán supeditar a ciertas condiciones el derecho a la amortización anticipada. Asimismo, los EEMM podrán establecer el derecho del prestamista a una compensación justa y objetiva, cuando esté justificada, que no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista (costes derivados directamente del reembolso anticipado). Con todo, no podrán imponer penalización alguna al consumidor. Por lo que habrá que revisar si las comisiones de cancelación o amortización anticipada responden a esa "compensación justa y objetiva" o si, por el contrario, excede de los costes o pérdida sufrida por el prestamista.

En caso de que el reembolso anticipado se produzca en un período en el que el tipo deudor sea fijo, los EEMM podrán exigir que éste se deba a la existencia de un interés legítimo del consumidor.

### 8.2. Artículo 27. Información sobre cambios del tipo deudor

El prestamista deberá informar al consumidor, antes de su aplicación, de toda modificación del tipo deudor, detallando como mínimo el importe de los pagos que correspondan con el nuevo tipo deudor, y si cambia el número o frecuencia de los pagos. No obstante, si el tipo deudor está relacionado con una modificación del tipo de referencia se podrá facilitar esta información de forma periódica.

### 8.3. Artículo 28. Demoras y ejecución hipotecaria

Muchas de las expectativas creadas por esta Directiva se dirigían precisamente a las ejecuciones hipotecarias, sin embargo el contenido de este artículo no deja de ser una recopilación de manifestaciones de buenas intenciones, como muestra el apartado primero que exige que los EEMM "alienten" a los prestamistas a "*mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución*".

Por lo que respecta a recargos por incumplimiento, los EEMM podrán permitir al prestamista exigir:

- Recargos, en cuyo caso "podrán" requerir que éstos no excedan de lo necesario para compensar al prestamista de los costes que acarree el impago;
- Recargos adicionales, debiendo establecer el EM el valor máximo de dichos recargos adicionales.

En relación a las ejecuciones hipotecarias, los EM "no impedirán" que las partes puedan acordar la transferencia de la garantía o de los ingresos derivados de la venta de la garantía al prestamista basten para reembolsar el crédito. Es decir, permitirán que las partes pacten la dación en pago o la

*datio pro solvendo*, pero no establece ninguna obligación ni permisión genérica.

Más declaraciones de buenas intenciones: “los EEMM se dotarán de medidas que permitan lograr que (...) se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución”.

Mayor relevancia parece tener el último párrafo del artículo al establecer que los EEMM velarán porque se adopten medidas que faciliten el reembolso en aquellos casos en que la deuda no quede saldada con la ejecución. No se especifica qué medidas pueden adoptarse para facilitar el reembolso (¿pagos aplazados?), quedando a discreción del EM, por lo que habrá que esperar a las trasposiciones de la Directiva y sus desarrollos para valorar las medidas que finalmente se adopten.