

# Asesoramiento en préstamos inmobiliarios y la regulación de las hipotecas multidivisa



*Alicia Agüero Ortiz*

[Alicia.aortiz@uclm.es](mailto:Alicia.aortiz@uclm.es);

# Conflictos de intereses y remuneración

|   | Directiva 2014/17/UE (art. 7)  | PLCCI (art. 16)   |
|---|--|---|
| Normas generales de conducta                      | Al elaborar productos, conceder créditos, asesorar, ejecutar: actuación honesta, imparcial, transparente y profesional   |   |
|   | Basada en la información sobre las circunstancias del cliente (KYC)  |   |
|   | Los sistemas de remuneración no entorpecerán lo anterior   |   |
| Remuneración responsables evaluación de solvencia | No ofrecerá incentivos para el sobreendeudamiento del prestatario  |   |
|   | Evitará conflictos de intereses  |   |
|   | No dependerá de la cantidad o proporción de las solicitudes aceptadas  |   |
|   | Considerando 46: no se podrá incentivar  | No podrán ser factores de mayor ponderación en la retribución:  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contratación de un nº determ.</li> <li>- Un tipo de contrato</li> <li>- Contratos con un determinado interés</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• un tipo determinado de contratos de crédito,</li> <li>• de tipos de interés o de servicios accesorios</li> </ul> |

# Servicio de asesoramiento, art. 22 Directiva

- Obligación de actuar en mejor interés del cliente
- Información sobre si se está asesorando o se va a asesorar
- Previa determinación contractual de alcance y condiciones
  - Gama de productos propia
  - Gama de productos del mercado (intermediarios y representantes desig. no vinculados, en todo caso)
- Información del precio, en su caso
- “Test de idoneidad” (*vid.* Considerando 65)
- Entrega de la recomendación efectuada
- Si los EEMM no prohíben el uso del término "asesor" a prestamistas e intermediarios vinculados, distinguir:
  - No independiente, e
  - Independiente: gama de mercado+prohibición de remuneración de prestamistas si el número de prestamistas de la gama no representa una mayoría del mercado

# Servicio de asesoramiento, art. 17 PLCCI

- Informar en sentido positivo o negativo sobre si se está prestando o se puede prestar asesoramiento
- Previa determinación contractual
  - Cuantía de la retribución o si será gratuito
  - Retribución o comisión que vaya a recibir del prestamista, en su caso
- Se añade respecto al art. 10 APLCCI:
  - Obligación de actuar en mejor interés del cliente;
  - Información sobre la gama de productos y proveedores;
  - Test e informe de idoneidad;
- El uso del término “asesor independiente” estará permitido a quien establezca el Gobierno en desarrollo posterior

# Hipotecas en divisa extranjera (art. 23 Dir. y art. 18 PLCCI)

- Derecho a convertir el préstamo a su moneda
- Los prestatarios NO consumidores podrán pactar sistemas de limitación de riesgo de tipo de cambio
- Remisión de advertencias cada vez que el tipo de cambio difiera en +20%, informando de la posibilidad de cambio de moneda y total adeudado
- Si no se pactasen límites inferiores: FEIN ejemplo ilustrativo de variaciones del 20 %
- Si se pactasen límites inferiores: FEIN ejemplo de su aplicación

**MUCHAS GRACIAS POR SU  
ATENCIÓN**

Alicia Agüero Ortiz

[Alicia.aortiz@uclm.es](mailto:Alicia.aortiz@uclm.es)