

LA DIRECTIVA 2014/17/UE, SOBRE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL.

Silvia Díaz Alabart

Catedrática de Derecho Civil

1.INTRODUCCIÓN.

La gran crisis financiera que se inició en 2007 –que algunos han comparado con el “crash” de 1929-, ha tenido un impacto devastador en la economía mundial, pero si se le puede adjudicar alguna virtud, ha sido la de obligar a plantearse las causas que la originaron, y constatar la existencia de insuficiencias legislativas y de control, malas prácticas de los profesionales del crédito, y falta de conocimientos financieros en los consumidores.

Lo que ahora vamos a tratar son los créditos hipotecarios contratados con consumidores y relacionados con inmuebles. Este campo contractual tiene una especial trascendencia económico-social, tanto por afectar habitualmente a la vivienda familiar como por ser préstamos de cuantía elevada.

La preocupación de la Unión Europea por la contratación del crédito hipotecario se puede decir que se inicia con la elaboración del Libro Verde sobre este tema, publicado en 2005. La propuesta de Directiva llega 6 años después, en 2011. La Directiva definitiva es de 4 de febrero de 2014.

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA DIRECTIVA 2014/2017/UE

-Su objeto es la regulación solo de “ciertos aspectos” de los contratos relativos a los créditos de consumo relacionados con inmuebles de uso residencial y garantizados con hipoteca, u otras garantías similares. Los aspectos de este tipo de contratos que no se tratan en la Directiva, se rigen por las leyes nacionales de los diferentes Estados Miembros de la Unión.

-El nivel de armonización insertado en la Directiva es el que se utiliza con mayor frecuencia en la UE, un nivel mínimo, lo que significa que lo dispuesto en ella es un mínimo al que los Estados miembros tienen imperativamente que adecuar sus legislaciones nacionales al trasponer esta Directiva, sin perjuicio de que puedan mantener o adoptar en sus Derechos disposiciones más estrictas en beneficio del consumidor.

No obstante lo dicho, aunque solamente sea para algún extremo concreto se establece el principio de armonización máxima. Esto es que los Estados, en

dichos extremos, tienen que adecuar sus normas exactamente a lo dispuesto en la Directiva. En concreto se trata de la información precontractual que ha de incluirse en la ficha europea de información normalizada (FEIN) que el empresario debe entregar al consumidor antes de celebrar el contrato, así como el modo de hacer el cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE). Ambas son dos herramientas esenciales para que los consumidores puedan comparar con facilidad y con todos los datos precisos, las diferentes ofertas de créditos hipotecarios existentes en el mercado

-Es destacable que dentro de que se trate fundamentalmente –como acabo de señalar-, de una Directiva de mínimos, el legislador comunitario ofrece a lo largo de todo el articulado un elevado número de opciones que permiten a los EM lo que coloquialmente podríamos llamar “personalizar” su transposición de la Directiva en diferentes puntos. Eso hace más sencilla la transposición, pero a la vez propicia que la aproximación real entre las legislaciones de los EM sea menor.

-Si bien es habitual que en todas las directivas se incluya cierto número de definiciones que aclaran cual es el sentido que tienen en el ámbito de cada una de ellas, en esta es destacable lo elevado de ese número (28 en total), lo que manifiesta la complejidad de la comercialización de estos contratos de crédito hipotecario.

2.1.Ámbito subjetivo y objetivo.

Las definiciones esenciales a las que hago mención ahora son solo dos, la de consumidor: *persona física que, en las operaciones reguladas en la presente Directiva, actúa con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional.*

Merece la pena destacar que en esta norma no tiene cabida la posibilidad de que se considere consumidor a algunas personas jurídicas u otras entidades sin personalidad, que en cambio sí se contempla en el concepto general de consumidor de nuestro TRLCU.

A tenor de lo que dice el considerando 12, se puede entender que dentro de este concepto de consumidor se incluye al denominado “consumidor mixto”, ya que se admiten los contratos de crédito con doble finalidad, siempre que la finalidad comercial o empresarial sea tan limitada que no predomine en el contexto general del contrato.

Aunque no se mencione expresamente en las definiciones es claro que ha de tomarse en cuenta al “consumidor vulnerable”, especialmente en un contrato complejo como el que nos ocupa, y que tanto puede afectar a la economía del consumidor.

La definición de prestamista: *persona física o jurídica que concede o se compromete a conceder un crédito de los incluidos en el ámbito de aplicación de esta Directiva, dentro de su actividad profesional.*

Junto a los prestamistas aparecen las definiciones de otros profesionales del crédito que por el tiempo de que dispongo para esta exposición no puedo mencionar.

-En cuanto a los contratos de crédito garantizados con hipoteca o garantías similares que se incluyen en la Directiva son aquellos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas construidas o por construir.

Entre los contratos excluidos están por ejemplo, aquellos que no se celebran conforme a lo que dicte el mercado, sino en condiciones más beneficiosas para el consumidor prestatario, como por ejemplo créditos que concede el empresario a sus empleados y no al público en general, sin intereses o con una TAE inferior a la del mercado. O bien los concedidos libres de intereses y sin ningún otro tipo de gastos, salvo los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del crédito.

2.2.Plazo para efectuar la transposición.

-La fecha límite para la transposición del contenido de la Directiva a los ordenamientos de los Estados Miembros era el 21 de marzo de 2016. En España, a fecha de hoy solamente tenemos un “Anteproyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario” de agosto de 2016. El retraso acumulado puede suponernos una nueva sanción de la UE.

3.LÍNEAS GENERALES DE LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LA DIRECTIVA.

La Directiva establece distintas medidas para lograr simultáneamente el buen funcionamiento del mercado interior europeo y la protección de los consumidores en este concreto sector de la contratación. Algunas de ellas se deben implementar por las Administraciones públicas, mientras que otras están dirigidas a los empresarios del crédito.

Entre las primeras están la resolución extrajudicial de las reclamaciones derivadas de la contratación de créditos hipotecarios y la educación financiera de los consumidores.

3.1. Resolución extrajudicial de reclamaciones sobre créditos de consumo y educación financiera.

Hace ya tiempo que la UE apuesta por los procedimientos alternativos de resolución extrajudicial para los conflictos de consumo como medio más

adecuado por sus características, que los procedimientos judiciales ordinarios. Así, habitualmente las quejas de consumo en España se resuelven mayoritariamente a través de la mediación o del arbitraje de consumo.

De hecho poco antes de la publicación de la Directiva 2014/17, en 2013, el legislador europeo, modificando y ampliando la anterior normativa sobre el tema, ha publicado simultáneamente una Directiva y un Reglamento, relativos respectivamente a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, y a la resolución de ese tipo de litigios on line.

El art. 39 de la Directiva, en la dirección señalada, impone a los Estados miembros la obligación de establecer procedimientos adecuados y efectivos de reclamación y recurso para la resolución extrajudicial de litigios de los consumidores con prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados (todos ellos profesionales del crédito), valiéndose para ello, si procede de organismos de resolución alternativa ya existentes, aunque entiendo que, dada la especialidad y complejidad técnica de los contratos de préstamo hipotecario es posible que se opte por derivar estos conflictos a alguna entidad de resolución alternativa especializada en la materia.

No obstante, tomando en cuenta la elevada cuantía que tienen estos préstamos para un consumidor medio, es pensable que cuando las reclamaciones sean de cierta complejidad, se opte por llevar la controversia a los tribunales ordinarios.

La educación financiera de los consumidores es una cuestión general, anterior a la contratación de los créditos hipotecarios, pero su utilidad se manifiesta no solo en ese momento previo, facilitando al consumidor la decisión reflexiva, primero, de si es conveniente para él la contratación de este tipo de préstamos y en caso de considerarlo así, cuál de las ofertas existentes en el mercado resulta más adecuada para sus necesidades de financiación y su situación económica. También durante la ejecución del contrato, en particular cuando el consumidor se retrase o no pueda cumplir con la obligación de restituir lo prestado tal y como se pactó. La educación financiera aplicada a la gestión de deudas, le permitirá minimizar los perjuicios que tal incumplimiento le pueda producir.

La constatación de la existencia de un bajo nivel de educación financiera en un alto porcentaje de los ciudadanos europeos (aunque los niveles puedan variar de un país a otro), ha determinado la preocupación de la UE para que sean los Estados miembros los que fomenten medidas para esa formación, en un campo tan complejo como son los créditos hipotecarios que permitan a los consumidores actuar adecuadamente en relación con ellos.

Pese a que las competencias educativas corresponden a los EM, la UE ha realizado algunas actuaciones en apoyo de la educación financiera. Destaca por ej. la creación de un sitio web llamado DOLCETA que en todos los idiomas de la Unión, ofrece educación de consumo para adultos.

La actuación esencial en esta actividad es la de cada uno de los E.M. Hay que tener en cuenta que en esta tarea se prevé que también colaboren entidades privadas. A la pregunta de cómo se educa financieramente, se puede responder que de muchas formas: a través de la publicación de guías en papel o en línea, cursos, conferencias, seminarios. En nuestro país, el Banco de España y la Comisión nacional del mercado de valores, la CNMV han publicado conjuntamente un plan nacional de educación financiera desde algunos años. Fruto del mismo es una web denominada “finanzas para todos”, que ya ha recibido más de dos millones de visitas. Otras entidades como el Ministerio de educación trabajan con los estudiantes de grado medio. La Asociación Española de la banca también ha elaborado materiales educativos y formativos. El antiguo INC convino con las asociaciones de consumidores un programa sobre formación de formadores. La ONCE colabora en la educación financiera de personas con discapacidad. Las entidades aseguradoras, han creado un portal web, “segurosparatodos.es”, etc.

No obstante en la Educación Financiera aun falta mucho por hacer, y hay que ser conscientes que la mayor parte de las actuaciones se han hecho por vía telemática, y se debería complementar con otro tipo de actuaciones accesibles para las personas que por la causa que sea, no emplean las nuevas tecnologías. Por ej., realización de campañas a través de los medios de comunicación social, que se han demostrado muy eficientes en otros casos.

Esta educación financiera se entremezcla en la Directiva con la necesidad de una información general clara y transparente sobre el proceso de la concesión de créditos. Lo que trataremos en el apartado siguiente.

3.2.- Medidas de protección al consumidor que recaen sobre el prestamista.

3.2.1. Información que hay que facilitar al consumidor

El derecho del consumidor a la información contractual, en general, es una de las mayores preocupaciones de la Unión, y en este sector de los contratos de crédito hipotecario, dada su trascendencia socio-económica, aún más, si cabe.

La información precontractual e incluso la posterior a la celebración del contrato son esenciales para el consumidor.

No obstante es preciso matizar que, en muchas ocasiones, el exceso de información produce desinformación. Se podría decir que ante tal avalancha de datos, el consumidor la percibe como inabarcable y se desinteresa de su contenido. Ejemplo de esta situación es el de algunas cláusulas- como pueden ser las cláusulas suelo u otras-, que deben resaltarse en el texto del contrato, precisamente por su trascendencia para el consumidor. Pues bien, se ha comprobado que aun destacándolas en negrita o con sombreado, muchas veces el consumidor ni las lee. Es más, algún autor ha llegado a proponer otras formas más llamativas para resaltarlas, por ej. poniendo al lado un símbolo como el de dirección prohibida o incluso una calavera. En realidad para estos casos más que buscar unos símbolos especialmente llamativos, el remedio está en la educación financiera que permita que los consumidores sepan que es esencial que lean y comprendan las cláusulas resaltadas en el contrato, ya que de otro modo pueden sufrir perjuicios graves.

En la Directiva se insiste muchísimo en diferentes preceptos en la obligación de informar al consumidor:

Ya en la publicidad de los créditos – que no es otra cosa que una invitación general a contratar por parte del comerciante-, se exige que, si en ella aparece el tipo de interés o alguna cifra relacionada con el coste del crédito, la misma contenga determinados datos, lo que se denomina en la Directiva “información básica”.

Evidentemente cuales sean esos datos en concreto, dependerá de qué tipo de crédito se esté publicitando, por eso en el artículo 11, con respecto a algunos datos mencionados se dice que habrá que incluirlos “si procede” en el caso.

Esta información, como toda la que se ofrece a los consumidores, ha de ser : clara ,concisa y destacada. A más de, por supuesto, gratuita.

Los datos a incluir son básicamente, los que identifican al prestamista o a quienes trabajan para él, el tipo deudor, con la indicación de si es fijo, variable o mixto. El importe total del crédito y la TAE., la duración del contrato, el número de plazos y el importe a pagar en cada uno de ellos. .Para el caso de préstamos en moneda extranjera las advertencias sobre cómo pueden afectar las fluctuaciones del cambio a la cantidad adeudada por el consumidor.

Queda a elección de los EM el exigir o no, que se incluya en la publicidad una advertencia concisa y proporcionada sobre los riesgos específicos ligados a los contratos de crédito.

Además de en la publicidad, en la Directiva hay una mención a una exigencia de información general que – “en cualquier momento” los profesionales del crédito deberán facilitar al consumidor, siempre en soporte duradero. Si bien básicamente esta información es para que el consumidor tome su decisión con conocimiento de causa, ello no excluye que el comerciante tenga que informar de las variaciones que pueden producirse una vez que el contrato despliega sus efectos. Así por ej. , en un crédito a interés variable, habrá de informar de los cambios que afecten a las cuotas de devolución.

Si bien los datos a incluir en la información general son básicamente los mismos que ya hemos visto, en ocasiones algo más detallados, hay también alguno más, como la necesidad de incluir un ejemplo representativo del importe total del crédito, su coste para el consumidor y de la TAE, con indicación de otros posibles costes en relación con el contrato que sean de cuenta del consumidor, por ej. los servicios accesorios al crédito que el consumidor esté obligado a contratar (por ej. un seguro), las diversas opciones para el reembolso del crédito, incluyendo número, periodicidad e importe de las cuotas.

Aquí ya es obligatorio y no optativo, incluir una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito.

Después de esta información general, la directiva pasa a la fundamental información personalizada que es la precontractual. Esta información es necesaria para que el consumidor pueda comparar las

ofertas existentes en el mercado, y tomar la decisión que mejor se adecúe a sus circunstancias concretas.

El momento para darla es cuando el consumidor ya haya facilitado todos los datos sobre su necesidad de financiación, y su situación económica para poder evaluar su capacidad para devolver el préstamo; su solvencia. Se prestará con suficiente antelación al momento en el que el consumidor quede vinculado por cualquier contrato u oferta¹. Pensemos que si esta información es esencial para tomar su decisión de contratar, necesita un lapso de tiempo para comparar con otras ofertas del mercado y reflexionar sobre la más conveniente, o incluso para decidir finalmente no contratar ningún crédito.

Dicha información debe facilitarse con una estructura y contenido iguales en todos los Estados de la Unión, siempre en papel o en otro soporte duradero. Esa estructura uniforme común es la denominada FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA, más conocida por sus siglas (FEIN). El modelo de la misma figura en el Anexo 2 de la Directiva.

Dada la repetida trascendencia socioeconómica de estos contratos se ha de dar una verdadera oportunidad de reflexión al consumidor, aún después de haber dicho ya que desea contratar, antes de quedar obligado definitivamente. Los E.M., pueden optar por instrumentarlo de diferentes maneras:

-A través de un período de reflexión (un mínimo de 7 días) durante el cual, el consumidor podría aceptar la oferta válidamente, (si bien el prestamista deberá mantener la oferta vinculante durante el plazo completo).

-También los EM pueden establecer que el consumidor no pueda aceptar válidamente la oferta de crédito, hasta que hayan transcurrido algunos días del periodo de reflexión.

O bien, celebrar el contrato válidamente pero con un plazo para el consumidor en el que pueda desistir libremente. Esta segunda alternativa no se adecua al sistema español ya que, en él la constitución de la hipoteca es un negocio solemne y con gastos elevados.

¹ En el Anteproyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario se establece un plazo de siete días.

Asimismo hay que calificar de “información personalizada” a la que denomina la Directiva “explicaciones adecuadas” sobre el contrato y sobre servicios accesorios (art.16), para que el consumidor compruebe si esos contratos o servicios en concreto, se adecúan a sus necesidades y situación financiera

3.2.2.La evaluación de la solvencia del consumidor.

Uno de los objetivos fundamentales de la Directiva es el lograr que la concesión de los créditos sea responsable, que se concedan a personas que tengan expectativas razonables de poder devolverlos lo que va, en beneficio del propio consumidor que así no verá su economía comprometida por las consecuencias de un posible incumplimiento. Y también para el prestamista al que tampoco conviene que no le devuelvan lo que prestó, por mucho que el préstamo sea con garantía real y, si hay incumplimiento pueda realizarla.

Tal como se ha dicho el crédito responsable es un acto de concesión de financiación al consumidor, en el que el producto financiero –cualquiera que sea su configuración negocial, es apropiado para la necesidad de financiación que quiere satisfacer el consumidor con él y, está ajustado a su capacidad económica en orden a su devolución.

La Directiva establece la obligación del profesional del crédito de evaluar la solvencia del consumidor antes de concederle el préstamo solicitado. Esto es, de valorar las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda, que se deriven del contrato de crédito. No solamente las circunstancias económicas del momento preciso de la solicitud, sino las expectativas de futuro, ya que el plazo para devolver el préstamo normalmente es muy largo.

Una faceta importante de la evaluación es la tasación de los inmuebles que servirán de garantía para el crédito que se solicita (generalmente el propio inmueble al que se refiere el contrato de crédito, y otras veces a otros inmuebles propios del consumidor o de su avalista).

A) La evaluación en general.

Ha de llevarse a cabo antes de la celebración del contrato de crédito, y si bien no se establece legalmente un momento preciso, habrá de haberse

hecho antes de que el prestamista haga una oferta vinculante para contratar. Por lo tanto parece que deberá estar hecha antes de entregar al consumidor la FEIN.

La evaluación de la solvencia es un estudio completo de la situación económica del consumidor que solicita el préstamo, tanto en su aspecto positivo, patrimonio, rentas o salarios, como negativo, gastos y deudas, considerando los futuros pagos necesarios en caso de amortización negativa o pagos diferidos de capital o intereses, u otros compromisos financieros que el consumidor haya adquirido previamente y que lógicamente inciden en su capacidad de devolución de nuevos créditos.

Asimismo se han de tener en cuenta futuras eventualidades previsibles, por ej. que los ingresos del consumidor puedan bajar si durante el período de devolución del crédito se va a producir su jubilación , etc

Pueden darse otras vicisitudes que también afecten a las probabilidades de devolución del crédito como una grave enfermedad o accidente del consumidor, que supongan aumento de gastos y pérdidas de ingresos, pero son riesgos mas improbables y por ello de mayor imprevisibilidad.

Además estos “riesgos” se cubren frecuentemente por medio de seguros que ha de contratar el consumidor que desea obtener el préstamo.

B).Las fuentes para recabar todos los datos sobre la situación económico-financiera del consumidor

Son tres:

- a)-La información al respecto facilitada por el propio consumidor.
- b)- la consulta de las bases de datos, los denominados ficheros de solvencia patrimonial y de crédito.
- c)- y la ya mencionada tasación del inmueble o inmuebles, puestos en garantía del préstamo.

Veamos algo de cada una de ellas:

El consumidor tiene el deber –como contratante leal-, de facilitar al prestamista toda la información suficiente y proporcionada sobre su situación financiera. Los prestamistas especificarán en la fase

precontractual de manera clara y directa cuales son los datos concretos que han de proporcionárseles. Asimismo pueden pedir las aclaraciones precisas sobre dicha información (pueden ser nóminas o justificación de otros ingresos regulares como pensiones, títulos de propiedad de bienes, informes bancarios, o incluso declaraciones de IRPF).

Si el consumidor hubiera ocultado conscientemente o falsificado esa información, los prestamistas podrán rescindir el contrato de crédito.

Los prestamistas de cualquier E M tendrá acceso, en condiciones de no discriminación, a todas las bases de datos tanto públicas como privadas que se utilicen en la UE para evaluar la solvencia del consumidor, con el fin exclusivo de verificar que éste cumple habitualmente con sus obligaciones crediticias. Todos los datos que figuran en esos archivos de solvencia son datos personales, si bien de carácter económico, y por ello están sujetos a todas las cautelas previstas para ese tipo de información.

El prestamista deberá informar previamente al consumidor sobre cual o cuales son los ficheros que va a consultar. Si denegara la solicitud del crédito por causa de la información recibida, deberá comunicarlo al consumidor sin demora. Por su parte el consumidor tiene dos mecanismos de defensa frente a la información así recabada. Si en ella hay algún error o inexactitud puede actuar frente al prestamista y al titular del fichero de que se trate. Frente a este último puede ejercitar su derecho de acceso y oposición, además de, cuando corresponda, solicitar la indemnización por los daños sufridos.

Frente al prestamista podrá solicitar la revisión de la denegación del crédito, alegando la inexactitud de los datos del fichero consultado.

Finalmente respecto de la tasación del inmueble de garantía la Directiva establece una regla que pretende acabar con los excesos anteriores, y esta es que el valor del inmueble no debe ser criterio preponderante en la evaluación de la solvencia. Precisamente la tasación es una actividad donde se han producido mayores problemas y en la que pese, a la publicación en España de diversas normas, no se acaban de solucionar.

La Directiva toca diversos aspectos de la tasación:

* El establecimiento en todos los EM como obligatorias de “normas fiables” de tasación, entendiendo por tales normas reconocidas internacionalmente, como las del Grupo Europeo de Asociaciones de Tasadores. Dichas normas se acompañan de códigos de conducta estrictos a los que han de someterse todos los tasadores que trabajen con normas internacionales.

* Los tasadores han de ser profesionales competentes y suficientemente independientes respecto del proceso de contratación de créditos, para así garantizar una tasación imparcial y objetiva.

* Garantizar la independencia de los tasadores respecto de las entidades crediticias.

* Finalmente que la tasación se documente en un soporte duradero, y que se conserve registrada por el prestamista. Es lógico que el consumidor tenga derecho a una copia de dicha tasación.

Si la evaluación de la solvencia finalmente resulta positiva, aunque no existe una obligación del comerciante en este sentido (hay libertad de contratación), lo normal es que éste haga una oferta en firme al consumidor para contratar el crédito solicitado.

Si la evaluación es negativa, según se sigue de todo lo dispuesto en la Directiva, y del objetivo primordial de ésta de que solamente se concedan créditos responsable, el prestamista no podrá conceder el crédito solicitado.

3,2.3. Formación e independencia de los prestamistas y sus auxiliares o empleados.

Entre estos profesionales del crédito hay que incluir no sólo a quienes finalmente contratan el crédito con los consumidores, sino aquellos que contactan con él en el período precontractual, le informan sobre las características de los créditos ofertados y les asesoran sobre cuál es el que mejor se adapta a sus circunstancias personales. Además ellos son generalmente quienes llevan a cabo las operaciones esenciales para determinar la razonabilidad de la concesión a través de la evaluación de la solvencia, incluyendo la tasación del inmueble que vaya a servir de garantía. Son: el prestamista, el intermediario del crédito, el representante designado, el tasador de inmuebles, y el personal que pueda trabajar a las órdenes de cualquiera de ellos.

Otro de los grandes escollos en la concesión razonable de los préstamos, está ligada directamente a todos estos profesionales.

De una parte porque no siempre tienen el nivel mínimo de conocimientos y competencia profesionales necesario. Para evitarlo se dispone que han tener esos niveles y mantenerlos actualizados, bajo la supervisión de las autoridades nacionales designadas como competentes por cada uno de los EM. Sin esa formación no se pueden facilitar a los consumidores las “explicaciones adecuadas”, mencionadas en el apartado de la información al consumidor.

De otra parte, respecto de la política de remuneración a estos profesionales. Se dispone que ha de ser una política que no ofrezca incentivos salariales por asumir un nivel de riesgo mayor que el tolerado por el consumidor, y que no se hagan depender sus salarios de la cantidad o de la cuantía de las solicitudes de crédito aceptadas. Hasta hace muy poco, un consumidor con una solvencia más que discutible no sólo obtenía el crédito solicitado, sino que el agente o auxiliar del prestamista le incitaba a contratar otro por una mayor cuantía. Así, por ejemplo, era muy frecuente que si se solicitaba una cantidad para adquirir una segunda vivienda vacacional, el profesional insistiera, pide algo más, que te lo damos sin problema, y ya tienes para amueblarla o para cambiar de coche. La razón de ese comportamiento era que cuanto más créditos o de mayores cuantías lograrse contratar mayor sería su remuneración. Todo esto queda proscrito en la Directiva.

Esto es, muy simplificado, lo que aporta la Directiva. Ahora le toca a nuestro legislador hacer una buena ley de crédito hipotecario.