

COMENTARIO E INTERPRETACIÓN DE LA NUEVA DIRECTIVA EN MATERIA HIPOTECARIA (DIRECTIVA 2014/17/UE)

UNA DIRECTIVA PARA PROTEGER A LAS ENTIDADES DE CRÉDITO Y A LA PROPIA UNIÓN EUROPEA¹

Alicia Agüero Ortiz
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 15 de julio de 2014

1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

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 (art. 1 de la Directiva). 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.

En cualquier caso, la presente Directiva no será óbice para que los Estados miembro establezcan medidas más restrictivas en orden a proteger al consumidor (art. 2 Directiva). 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).

De conformidad con el art. 3 de la Directiva, ésta se aplicará a:

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación “Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas”, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- 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).

Por el contrario, 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.

Asimismo, 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. 2.5².

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 sobre el bien inmueble de uso residencial 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.

2. OBLIGACIONES DE LOS PRESTAMISTAS, INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y REPRESENTANTES DESIGNADOS (en adelante, “PP. II. y RR.”)

Antes de entrar en materia respecto a las obligaciones de los prestamistas, la Directiva establece en su art. 6 «educación financiera de los consumidores» la necesidad de que los Estados miembros fomenten 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 crédito³ 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 regula qué tipo de medidas se deberán adoptar ni cómo se ejecutarán. A este respecto solo 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. Huelga resaltar que el primer objeto de la «educación» que debe poseer el consumidor –según el propio orden de la enumeración del art. 6 de la Directiva- es educación sobre la «responsabilidad en la contratación de los préstamos», y en segundo lugar, sobre «la gestión de las deudas». El legislador comunitario «no da puntada sin hilo» -si se me permite la expresión-, desprendiéndose de esta enumeración el trasfondo de culpabilidad que se presume del consumidor que se encuentra en situación de

² 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.

³ La Directiva utiliza el término «crédito hipotecario» para referirse indistintamente a créditos hipotecarios y a préstamos hipotecarios.

insolvencia. Más que sobre educación financiera, la Directiva parece estar hablando de la transmisión de una cultura de pago sacrosanta en la que el consumidor debe cargar el sentimiento de culpa ante el impago como si del pecado original se tratara.

Establecida dicha necesidad de proveer de educación financiera al consumidor, el Capítulo III establece las obligaciones correlativas de los PP. II. y RR. En primer lugar, el art. 7.1 «[N]ormas de conducta en la concesión de créditos al consumidor» restablece 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 profesionales 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 Consecuente 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.

Como podemos observar, se trata de obligaciones generales que debían entenderse ya presentes en la obligación de actuar de buena fe en el tráfico y en las relaciones contractuales, reforzadas por prohibiciones específicas que impidan que los comerciales –en última instancia- tengan incentivos económicos a realizar contrataciones masivas con independencia de la conveniencia de tales productos para los consumidores, del nivel de riesgo de las operaciones para el prestamista, etc. En particular, se trata de evitar que el personal de las entidades de crédito se vea premiado por el cumplimiento de objetivos a corto plazo (ganancia de clientela) en detrimento de los posibles efectos que ello pueda suponer a largo plazo (tasa de morosidad).

En segundo lugar, el art. 9 de la Directiva fija los requisitos de conocimiento y competencia que deberá reunir el personal de las entidades crediticias. 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 competencia⁴, 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.).

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

3. INFORMACIÓN PUBLICITARIA; INFORMACIÓN GENERAL Y PRECONTRACTUAL. ESPECIAL REFERENCIA A LA “FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA” (FEIN)

Lo primero que debe tenerse en cuenta es que la información que se facilite a los consumidores en cumplimiento de esta Directiva deberá ser gratuita, sin que pueda imponerse por ella coste alguno al consumidor (art.8 Directiva). Dicho esto, la Directiva contempla en su Capítulo IV «[I]nformación y prácticas previas a la celebración del contrato de crédito» tres niveles de información que debe facilitarse al consumidor, correlativa a los distintos estadios que atraviesa el consumidor previa la contratación de un préstamo hipotecario, a saber,

⁴ Sobre materias especificadas en el Anexo III.

información publicitaria, información general sobre los contratos de crédito, e información precontractual; asimismo regula los caracteres que debe poseer dicha información.

3.1. Información publicitaria

El art. 11 de la Directiva determina la información básica que deberá figurar en la publicidad, que en todo caso deberá cumplir con las prescripciones del art. 10 de la Directiva, esto es, 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.

Pues bien, 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.

3.2. Información general sobre los contratos de crédito

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 (art. 13 Directiva):

- 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;
- Las formas 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.

3.3. 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)
–Véase la Tabla nº 1 «Modelo FEIN» del Anexo-. 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. Adicionalmente, 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 (art. 16 de la Directiva).

3.4 Comparación con el régimen hipotecario español (FEIN vs. FIPER)

La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que sustituye a la derogada Orden del '94, establece en su Capítulo II las normas relativas a la comercialización de préstamos hipotecarios. En particular, la Sección II de dicho Capítulo contiene las obligaciones que en materia de información precontractual debe cumplir la entidad de crédito previa la concesión del préstamo o crédito hipotecario, a saber:

i) *Guía de acceso al crédito hipotecario* (art. 20): la finalidad de la puesta a disposición de esta guía es que los clientes bancarios dispongan de información previa adecuada sobre los servicios existentes, para que puedan efectuar decisiones de financiación fundadas. La obligación de la entidad a este respecto es la de poner a disposición de sus clientes dicha guía (en los establecimientos y página web). La Directiva no prevé nada similar.

ii) *Ficha de Información Precontractual* (art. 21): aquí sí se exige un acción positiva de la entidad, pues deberá proporcionar a los clientes que soliciten estos servicios la FIPRE (anexo I de la Orden). El Objeto de esta FIPRE es la entrega de información orientativa sobre los préstamos hipotecarios, a fin de que el cliente pueda estudiar y conocer sus implicaciones. Esta FIPRE sería la «información general sobre los contratos de crédito» de la Directiva.

iii) *Ficha de Información Personalizada* (art. 22): también tiene obligación la entidad de entregar la FIPER cuando el cliente haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias, y antes de quedar vinculado aquél por cualquier contrato u oferta. La FIPER contiene información personalizada respecto a las condiciones de la concesión de financiación, que se amolde a las necesidades y condiciones financieras del cliente. En particular, contendrá la duración del préstamo, intereses aplicables, la TAE aplicable, periodicidad y número de pagos, las cuotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios si el interés es variable o limitado –ej. Cláusula suelo-, tabla de amortizaciones, condiciones de la amortización anticipada, costes conexos, etc. Véase Tabla nº 2 «Modelo FIPER» del Anexo.

Observamos cómo esta FIPER es el correlativo de la nueva FEIN propuesta por la Directiva. Cabe destacar las siguientes novedades introducidas por la FEIN respecto a la FIPER:

- En el texto introductorio prevé la eventual inclusión la mención de que el documento no conlleve para el prestamista la obligación de concederle un préstamo;
- El apartado relativo a los datos del prestamista incluyen ahora la necesidad de especificar si se están prestando o no servicios de asesoramiento, en cuyo caso se habrá de detallar si se recomienda a o no al cliente la contratación del préstamo o de algún préstamo;
- Se añade un nuevo apartado relativo al intermediario de crédito, que contendrá la misma información que la requerida en relación al prestamista, con adición expresa de su remuneración;
- En relación al apartado «características principales del préstamo» se incluyen nuevas advertencias en relación a los préstamos multdivisa, en particular, se proporcionará una simulación del importe de la cuota si el valor de la moneda nacional disminuyera o se aumentara en relación a la moneda del crédito en un 20 %, el importe máximo del préstamo, y el hecho de que deberá recibir una advertencia del prestamista si el préstamo alcanzara una determinada cuantía. En otro orden de cosas, deberá además incluirse valor del inmueble que se haya tomado como referencia para la preparación de la FEIN;
- El apartado «tipo de interés y otros gastos» tendrá ahora que especificar la tasa que deberá abonar el prestatario por registrar la hipoteca, o la base para su cálculo;
- Se incluirán asimismo nuevas advertencias en el apartado relativo al importe de la cuota, respecto a las hipotecas multdivisas se reitera la advertencia ya expuesta *ut supra* y, en relación a los préstamos con interés variable deberá advertirse que el importe podrá aumentar o disminuir y el importe máximo que podrá alcanzar. Llama la atención que no se contemple una advertencia sobre la existencia de cláusulas suelo como si preveía la FIPER⁵;
- Adición de un nuevo apartado «Otras obligaciones» en las que debe advertirse de los servicios conexos que se vinculan al préstamo y las

⁵ Apdo. 14 de la FIPER «Riesgos y Advertencias»: «Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamos a pesar de ser variable nunca se beneficiará de los descensos del tipo de interés de referencia por debajo del límite (...)».

consecuencias de su cancelación (como por ejemplo la subida del diferencial);

- Inclusión de otro nuevo apartado «otros derechos del prestatario» en los que se informará del periodo de reflexión o de desistimiento con que cuenta, y la recomendación de cerciorarse de si, pese a ejercer su derecho de desistimiento, queda vinculado a servicios accesorios.

iv) *Oferta vinculante* (art. 23): una vez que el cliente ha manifestado su voluntad de contratar, la entidad deberá entregar una oferta vinculante que se efectuará mediante el mismo modelo de la FIPER, detallando que se trata de una oferta vinculante y su fecha de validez, no inferior a 14 días, salvo circunstancias extraordinarias. A este respecto, la Directiva establece un plazo menor, al determinar que los EEMM fijen un período mínimo de 7 días para que el cliente evalúe ofertas articulado como período de reflexión o derecho de desistimiento, durante los cuales la oferta resulte vinculante para la entidad.

La entrega de la FIPER y la oferta vinculante se podrá hacer de forma simultánea (a diferencia de lo previsto en la Directiva) en el mismo documento. Asimismo, toda la información adicional que se facilite al cliente, deberá constar como documento separado que se adjuntará a la FIPER. Concretamente, deberá constar en un anexo a la FIPER las cláusulas suelo o techo pactadas (art. 25). A este respecto la Directiva guarda silencio.

4. PRÁCTICAS VINCULADAS Y PRÁCTICAS COMBINADAS

El art. 12 de la Directiva introduce la regulación de las llamadas prácticas vinculadas y combinadas, de forma algo abrupta pues no parece encontrar buen acomodo en un capítulo dedicado a las obligaciones de información. De conformidad con dicho artículo, 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

- Una cuenta de pago o ahorro cuya finalidad sea efectuar los reembolsos del crédito;
 - Un producto de inversión o de pensión privada que ofrezca ingresos tras su jubilación sirviendo de seguridad adicional al prestamista;
 - 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.

5. LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR.

El Capítulo VI de la Directiva se dedica a la regulación de la preceptiva «Evaluación de la Solvencia» que debe, y siempre debió, preceder a la concesión de créditos y préstamos hipotecarios.

De acuerdo con el art. 18 «[O]bligación de evaluar la solvencia del consumidor» los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del consumidor antes de celebrar el contrato de crédito. Esta evaluación de solvencia no se basará predominantemente en el valor del inmueble⁶ 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.

Así, los EEMM velarán porque:

⁶ Es decir, criterios como la concesión de un crédito por el 80 % del valor de tasación del inmueble.

- El prestamista solo 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.

El contenido de la evaluación de solvencia se contempla en el art. 20 de la Directiva «Revelación y verificación de la información relativa al consumidor», el cual determina que ésta se llevará a cabo mediante la recopilación de 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.

Íntima relación guarda la tasación de los bienes con la solvencia que deberá exigirse al consumidor pues, en último término la solvencia deberá ponerse en relación con la cuantía del préstamo que depende del valor de la tasación del inmueble para cuya adquisición se conceda el préstamo y que servirá de garantía hipotecaria. Esta tasación tiene relevancia *ex ante*, pues una correcta tasación impedirá las hasta ahora habituales tasaciones sobre precio en las que permitían conceder financiación no solo para la adquisición de la vivienda, sino también para la adquisición de un vehículo o de las vacaciones familiares (con el consecuente sobreendeudamiento del consumidor). Pero también tiene relevancia *ex post*, pues, en caso de ejecución hipotecaria, dependerá de la veracidad de las tasaciones anteriores y posteriores la posibilidad de que el consumidor satisfaga en mayor o menor medida la deuda pendiente con la propia ejecución. Sin embargo, poco contenido sustantivo aporta el artículo que la Directiva dedica a la tasación de bienes inmuebles (art. 19), ya 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 (de lo cual se ha ocupado la Ley 1/2013, como estudiaremos).

6. CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO

El Capítulo X «Correcta Ejecución de los Contratos de Crédito y Derechos Conexos» establece determinadas precisiones sobre la ejecución de ciertos derechos conexos al préstamo hipotecario como son el derecho de amortización anticipada, la información sobre la variación de los tipos deudores, las sanciones por mora y ejecuciones hipotecarias.

6.1. Reembolso anticipado (art. 26 de la Directiva)

Los EEMM podrán supeditar a ciertas condiciones el derecho a la amortización anticipada. Idénticamente, 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. Sin embargo, me confieso incapaz de alcanzar a comprender el sentido de la norma pues ¿qué interés más legítimo deberá acreditar el consumidor que el de ver reducida su deuda⁷?

6.2. Información sobre cambios del tipo deudor (art. 27 de la Directiva)

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. No se entiende que «como mínimo» deba informarse del nuevo importe de la cuota y no del nuevo tipo aplicable

⁷ Y de los intereses remuneratorios que ésta genera, claro.

porque, si bien es cierto que al consumidor lo que en esencia le importa es qué debe pagar, no es menos cierto que tiene que conocer a qué se debe dicho importe, esto es, qué nuevo tipo se va a aplicar y si éste es consecuencia del cambio de diferencial o del tipo de referencia (en préstamos con interés variable), o del cambio de tipo (préstamos con interés fijo). Facilitarle esta información es el único modo de que dispondrá el consumidor de comprobar si tales modificaciones se ajustan a lo pactado contractualmente o a la evolución del tipo de referencia. Por lo demás, es coherente el inciso final, relativo a la posibilidad de efectuar periódicamente las modificaciones derivadas de la variación de los tipos de referencia pues la práctica bancaria muestra que estas variaciones se aplican periódicamente (revisiones del tipo de referencia trimestrales, semestrales o anuales).

6.3. Demoras y ejecución hipotecaria (art. 28 de la Directiva)

Muchas de las expectativas creadas por esta Directiva se dirigen 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. Los EEMM podrán requerir o no que estos recargos no excedan de los costes que acarree para el prestamista el impago, la falta de fuerza imperativa de este artículo hace imposible que ningún EEMM pueda hacer frente a los *lobbies* financieros⁸. En relación con el derecho nacional este artículo sería congruente con la exigencia interna de que las cláusulas penales no excedan de su consideración de indemnización de daños y perjuicios al prestamista por el incumplimiento.
- Recargos adicionales, debiendo establecer el EM el valor máximo de dichos recargos adicionales. Aquí sí encontramos contenido imperativo para los EEMM, a saber, en caso de permitir la aplicación recargos

⁸ Posiblemente este ligamen a los *lobbies* financieros son los que han llevado al legislador comunitario a establecer este tipo de normas carentes de contenido normativo.

adicionales a los intereses moratorios, lo que conocemos como comisiones por impago o por mora, serán los EEMM los que quedan establecidos sus cuantías máximas, homogeneizando «por arriba» las comisiones que podrán aplicar en este sentido las entidades de crédito en su territorio nacional.

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. Considero que decir esto, y no decir nada, produciría el mismo efecto.

Más declaraciones de buenas intenciones: «los EEMM se dotarán de medidas que permitan lograr que (...) se obtenga el *mejor precio* (sic) por la propiedad objeto de ejecución». ¿Cómo podrán conseguir tal cosa?, ¿fijando el precio mínimo de adjudicación? ¿y si no existiera postor dispuesto a adjudicarse la vivienda por el precio fijado? ¿Elevando los porcentajes de adjudicación (en caso español)? No puede referirse a los porcentajes de adjudicación pues ello no guarda relación con recibir el *mejor precio* por la vivienda.

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.

7. SERVICIOS DE ASESORAMIENTO

El Capítulo VIII establece las normas aplicables a los servicios de asesoramiento (art. 22 de la Directiva). En este sentido, cabe entender por servicio de asesoramiento «la prestación de asesoramiento personalizado a un consumidor con respecto a una o varias operaciones de contratos de crédito, cuando constituya una actividad aparte de la concesión del crédito y de las actividades de intermediación de crédito» (Definiciones).

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

- Menú de mercado: el conjunto de productos que se tomarán en consideración (con la finalidad de que el consumidor aprecie si se le ofrecen solo 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.

8. HIPOTECAS MULTIDIVISA Y TIPOS DE INTERÉS VARIABLES

El Capítulo IX se ocupa de los «Préstamos en Moneda Extranjera y Tipos de Interés Variables».

8.1. Préstamos en moneda extranjera (art. 23 de la Directiva)

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 %.

Observamos cómo no se exige el ofrecimiento conjunto de productos dirigidos a limitar los riesgos del tipo del cambio, aunque alguna sentencia española –como veremos- toma este no ofrecimiento como criterio para determinar la concurrencia de vicio del consentimiento en la contratación de este tipo de préstamos. Tampoco se exige información precontractual

más allá de la mencionada en la FEIN y el eventual ejemplo ilustrativo, lo que subraya que la normativa MIFID no resulta de aplicación a la contratación de hipotecas multidivisa aunque algún sector jurisprudencial y doctrinal lo haya dudado.

8.2. Tipos de interés variables (art. 24 de la Directiva)

El artículo se limita a establecer la obligación de los EEMM de velar porque (i) los índices o tipos de referencia utilizados para calcular el tipo deudor sea claro, accesible, objetivo y verificable; y (ii) que los proveedores de índices o bien los prestamistas conserven registros históricos de dichos índices. Esta matización está motivada por los distintos escándalos surgidos respecto al presunto falseamiento de los datos del EURIBOR y el LIBOR para beneficiar a grandes bancos y empresas privadas⁹.

Tras un estudio pormenorizado de la litigiosidad surgida en los últimos tiempos en materia hipotecaria, podemos aportar ya algunas conclusiones sobre las reformas operadas tanto a nivel comunitario como nacional.

9. CONCLUSIONES

Considero que la Directiva constituye una norma de protección de las entidades de crédito y no de los consumidores, como pretende mostrarse. Numerosos son los indicios que me hacen alcanzar tal conclusión:

- (i) La educación financiera que ha de recibir el consumidor es más bien una ética de pago y de asunción de responsabilidades (art. 6);
- (ii) Las normas de conducta que deben cumplir los prestamistas comportan «no asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista» (art.7.2.a). El fundamento de las obligaciones de los prestamistas no es la defraudación del consumidor, su sobreendeudamiento, o sus intereses financieros, sino proteger al prestamista evitando que asuma riesgos. Es decir, el objeto de estas

⁹ *La estafa financiera más grande de la historia de Europa*, Eldiario.es, 8 de noviembre de 2011. http://www.eldiario.es/zonacritica/estafa-financiera-grande-historia-Europa_6_194640541.html; *¿Qué es y qué supone la multa de la Comisión Europea a los bancos?* Opeuribor.es, 5 de diciembre de 2013. <http://opeuribor.es/>

obligaciones están dirigidas a la protección del prestamista y solo indirectamente, del consumidor;

- (iii) El impedimento de la comercialización de prácticas vinculadas no aplica a las pólizas de seguros de pagos (art. 12.4), pudiendo permitir los EEMM que los prestamistas «exijan al consumidor suscribir una póliza de seguros pertinente en relación con el contrato de crédito». Si bien indirectamente la contratación de un seguro de este tipo podría «salvar»¹⁰ al consumidor del desahucio, el trasfondo real de la norma es reducir la tasa de morosidad y riesgo de insolvencia de las entidades financieras, quiero decir que, se trata de que los prestamistas cobren a toda costa;
- (iv) La perfección y regulación de la documentación precontractual y contractual que debe recibir el consumidor, con extensas advertencias, no hace más que construir un escudo documental que blinde a las entidades financieras de eventuales impugnaciones por errores en el consentimiento y por falta de transparencia (de forma idéntica a la «expresión manuscrita» de la Ley 1/2013). Hemos comprobado como la mayor parte de esas advertencias ya se incluían en otros documentos, en el caso español en la FIPER y en la oferta vinculante, sin que ello haya supuesto que el consumidor comprendiera mejor (o eso manifiesta) el clausulado de su contrato hipotecario. Por tanto, la finalidad de la norma no es mejorar la comprensión del consumidor sino establecer tantos requisitos informativos que, de cumplirse, sea imposible sostener una demanda de nulidad por error del consentimiento o por falta de transparencia. En cualquier caso, auguro que este tipo de medidas poco cambiarán el panorama judicial, pues nuestros jueces y tribunales están empecinados en declarar nulidades aun habiendo cumplido la entidad de crédito con todas las obligaciones de información exigidas por la normativa aplicable. Pues como decía un juez malagueño¹¹ con un argumento bien peligroso, «en la práctica estas ofertas vinculantes (léase cualquier FEIN) se traducen en un “firme Ud. aquí” y la información al Notario suele resumirse en una lectura apresurada en la

¹⁰ No está claro que lo hiciera, dado lo reducido de sus coberturas. Cfr. GARCÍA MONTORO, Lourdes: *Seguros de protección de pagos: una garantía limitada ante situaciones de fallecimiento, desempleo o incapacidad temporal*, CESCO. <http://blog.uclm.es/cesco/files/2014/05/Seguros-de-protecci%C3%B3n-de-pagos.-una-garant%C3%ADa-limitada-ante-situaciones-de-fallecimiento-desempleo-o-incapacidad-temporal.pdf>

¹¹ Sentencia del JMÉR núm. 2 de Málaga, de 23 de mayo de 2013

Notaría de las cláusulas financieras, entre las que pasa inadvertida para el común de los mortales la cláusula suelo». Efectivamente es un argumento, aparte de no jurídico, peligroso, pues ello quiere decir –y tampoco es de recibo- que las entidades financieras aun cumpliendo a pies juntillas la normativa exigible, nunca estarán a salvo de las condenas, lo que produce una absoluta inseguridad jurídica y exigiría de ellas un plus inalcanzable, a saber, realizar una «fotografía» de la conciencia de su contraparte en el momento de la firma del contrato. Bajo tal argumento, solo eso valdría a determinados jueces españoles;

- (v) Finalmente, la falta de regulación eficaz de materias que directamente importan al consumidor, como las ejecuciones hipotecarias, donde el legislador comunitario solo efectúa una recopilación de buenas intenciones que podrán o no asumir los EEMM, resalta aún más el hecho de que esta Directiva no es una Directiva para consumidores.

En fin, la Directiva tendrá poca o ninguna influencia en la litigiosidad española en materia hipotecaria. Se trata de una Directiva de información que no ofrece ninguna solución al drama de los desahucios, lo que demuestra que nuestros problemas, no son problemas europeos. Además, debe notarse que, como sucedía en la Curva de Laffer, todo incremento de información precontractual y contractual que se entregue al consumidor, alcanza un estadio a partir del cual su utilidad marginal es decreciente. Entonces ¿qué finalidad tiene la Directiva? Proteger a las entidades financieras construyendo un escudo documental, como dije, que las blinde frente a eventuales impugnaciones por errores en el consentimiento y por falta de transparencia y, de paso, proteger a la UE y a los EEMM evitando la necesidad de rescatar a los bancos y, en última instancia, a los propios Estados.

10. ANEXO

Tabla nº 1. «Modelo FEIN»

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende para [nombre del consumidor], a [fecha del día].

Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero.

La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

(Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.

1. Prestamista

[Identidad].

[Número de teléfono].

[Dirección geográfica].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Dirección de página web].

(Facultativo) [Persona o punto de contacto].

(Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de la preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].

2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito

[Identidad].

[Número de teléfono].

[Dirección geográfica].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Dirección de página web].

(Facultativo) [Persona o punto de contacto].

(Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].

[Remuneración].

3. Características principales del préstamo

Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda].

(Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario].

(Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar.

(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %. (Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario].

(Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables].

Duración del préstamo: [duración].

[Tipo de préstamo].

[Clase de tipo de interés aplicable].

Importe total a reembolsar:

Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en

préstamo, reembolsará usted [importe].

(Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses].

(Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe].

(Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese el ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe].

(Si ha lugar) [Garantía].

4. Tipo de interés y otros gastos

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual.

La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].

Comprende:

El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].

[Otros componentes de la TAE].

Costes que deben abonarse una sola vez:

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo].

Costes que deben abonarse periódicamente:

(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.

(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el

tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos].

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca. Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

5. Periodicidad y número de pagos

Periodicidad de reembolso: [periodicidad].

Número de pagos: [número].

6. Importe de cada cuota

[Importe] [moneda].

Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].

(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.

(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período].

(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.

(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].

(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].

7. (si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].

Las cuotas (columna [nº pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [nº pertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [nº pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [nº pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [nº pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.

[Tabla].

8. Otras obligaciones

Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.

[Obligaciones].

(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.

(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.

[Consecuencias].

9. Reembolso anticipado

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

(Si ha lugar) [Condiciones].

(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo].

(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.

10. Elementos de flexibilidad

(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértese las condiciones].

(Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble].

(Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].

11. Otros derechos del prestatario

(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo.

(Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato.

(Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir de [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [Insértese el procedimiento].

(Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato.

(Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].

12. Reclamaciones
<p>Si tiene una reclamación, diríjase a [insértense los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento].</p> <p>(Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo].</p> <p>(Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértense el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.</p>
13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario
<p>[Tipos de incumplimiento].</p> <p>[Consecuencias financieras y/o jurídicas].</p> <p>Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones.</p> <p>(Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.</p>
14. (Si ha lugar) Información adicional
<p>(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito].</p> <p>(Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].</p> <p>[Insértense una declaración sobre el derecho del consumidor a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].</p>
15. Supervisor
<p>El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras].</p>



www.uclm.es/centro/cesco

(Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora].

Tabla nº 2. «Modelo FIPER»

(Texto introductorio)
<p>El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo hipotecario.</p> <p>Se ha elaborado basándose en la información que usted, [nombre del cliente], ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.</p>
1. ENTIDAD DE CRÉDITO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identidad / Nombre comercial. ▪ Domicilio social. ▪ Número de teléfono. ▪ Correo electrónico. ▪ Dirección de página electrónica. ▪ Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web]. ▪ Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].
2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Importe y moneda del préstamo: [valor] [moneda] ▪ <i>(Si ha lugar)</i> El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional] ▪ Duración del préstamo. ▪ Tipo de préstamo. ▪ Clase de tipo de interés aplicable. ▪ Importe total a reembolsar. ▪ Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble. ▪ <i>(Si ha lugar)</i> Garantía.
3. TIPO DE INTERÉS
<p>La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende: <ul style="list-style-type: none"> ○ El tipo de interés [valor en porcentaje o en tipo de referencia más diferencial si se tratase de un tipo variable o variable limitado] ○ [Otros componentes de la TAE]
4. PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Periodicidad de reembolso: [periodicidad] ▪ Número de pagos: [número]
5. IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA
<ul style="list-style-type: none"> ▪ [Importe] [moneda] ▪ <i>(Si ha lugar)</i> Las cuotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés cuando el préstamo aplica un tipo de interés variable o variable limitado. ▪ <i>(Si ha lugar)</i> El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del préstamo] a [moneda nacional] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha].



6. TABLA DE AMORTIZACIONES
<p>La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad]</p> <ul style="list-style-type: none">Las cuotas (columna [nº pertinente]) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna [nº pertinente]), el capital pagado (columna [nº pertinente]) y, <i>si ha lugar</i>, otros costes (columna [nº pertinente]).<i>Si ha lugar</i>, Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [nº pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.[Importe y moneda del préstamo][Duración del préstamo][Tipo de interés][Tabla]<i>(Si ha lugar)</i> [Advertencia sobre la variabilidad de las cuotas]
7. VINCULACIONES Y OTROS COSTES
<p>Si desea beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en la presente ficha, debe cumplir las obligaciones que, a continuación, se indican.</p> <ul style="list-style-type: none">Obligaciones<i>(Si ha lugar)</i> Observe que las condiciones de préstamo descritas, incluido el tipo de interés aplicable, pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.Además de los costes ya incluidos en las cuotas [periodicidad], este préstamo conlleva los siguientes costes:<ul style="list-style-type: none">Costes que deben abonarse una sola vez.Costes que deben abonarse periódicamente.Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p.ej., gastos notariales) conexos al préstamo.
8. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
<p>Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.</p> <ul style="list-style-type: none">Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente.<ul style="list-style-type: none">[Condiciones][Procedimiento]<i>(Si ha lugar)</i> Compensación por desistimiento.
(SI HA LUGAR) 9. DERECHO DE SUBROGACIÓN
<p>Si lo desea puede llevarse a a otra entidad de crédito (subrogar) su préstamo aún sin el consentimiento de [nombre de la entidad].</p>
10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
<ul style="list-style-type: none">Departamento de Atención al Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.<i>(Si ha lugar)</i> Defensor del cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.
11. SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA
<p>En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):</p> <ul style="list-style-type: none">Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.Por vía electrónica en la página http://www.bde.es