

ASPECTOS BÁSICOS DE LA DIRECTIVA 2014/17/UE

BASIC ISSUES ABOUT DIRECTIVE 2014/17/EU

DRA. MARÍA JOSÉ REYES LÓPEZ
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Valencia
maria.j.reyes@uv.es

RESUMEN: Este artículo describe los rasgos básicos de la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, en las cuestiones que tienen especial incidencia en la protección del consumidor.

PALABRAS CLAVE: contrato de crédito; inmuebles residenciales; consumidor; información; solvencia.

ABSTRACT: This article describes the basic features of Directive 2014/17/EU, of 4 February 2014, on credit agreements concluded with consumers for residential property, in the issues that have particular impact on consumer protection.

KEY WORDS: credit agreement; residential property; consumer; information; solvency.

FECHA DE ENTREGA: 06/02/2016 FECHA DE ACEPTACIÓN: 02/06/2016.

SUMARIO: 1. Nota introductoria.- 2. Finalidad de la norma.- 3. Ámbito de aplicación subjetivo.- 4. Ámbito de aplicación objetivo.- 5. Aspectos relevantes en la fase precontractual.- 5.1. El derecho de información.- 5.2. Información básica.- 5.3. Información personalizada.- 5.4. Explicaciones adecuadas.- 5.5. Información sobre riesgos asociados.- 5.6. Información por parte de los intermediarios.- 5.7. Información sobre utilización de bases de datos.- 5.8. Ejemplos representativos.- 6. Evaluación de la solvencia.- 7. Aspectos relevantes en la fase de ejecución de los contratos de crédito y derechos conexos.- 7.1. Reembolso anticipado del crédito.- 7.2. Demoras y ejecución hipotecaria.- 7.3. Contratos sometidos a garantías específicas.- 7.4. Información sobre cambios del tipo deudor.- 7.5. Derecho de desistimiento.- 7.6 Ventas vinculadas.- 7.7. Tasación.- 8. Régimen de sanciones.- 9. Resolución extrajudicial de litigios.- 10. Transposición.- 11. Conclusiones.

1. El 20 de marzo del año en curso entró en vigor la Directiva 2014/17/UE, que persigue dar un tratamiento unitario a la regulación del crédito, siguiendo los pasos de la Directiva 2008/48/CE, de 23 de abril de 2008 relativa a los contratos de crédito al consumo. Pero si bien esta última ya contaba con una regulación anterior en la Directiva 87/102/CEE del Consejo, de 22 de diciembre de 1986, esta materia es objeto por vez primera de reglamentación y además, en una época, en la que uno de los problemas que se han puesto de manifiesto como consecuencia de la crisis económica sufrida en estos últimos años ha sido la multitud de créditos que se han concedido de forma irresponsable, caracterizados, no sólo por falta de rigor en la valoración de la solvencia del deudor sino instada, en más de una ocasión, por una concesión basada en una deficitaria información, unida al sinfín de condiciones que actualmente los tribunales vienen calificando de abusivas.

Dichas circunstancias han promovido que, con carácter previo a la publicación de esta directiva, en nuestro ordenamiento jurídico interno se empezasen a gestar medidas específicas, con la finalidad de subsanar situaciones que requerían un pronto remedio, lo que motiva que, a la hora de transponer esta directiva resulte que muchas de sus disposiciones, o bien ya no resulten novedosas o sean menos protectoras que las ya existentes.

Con todo, esta Directiva nació con el propósito de subsanar las deficiencias existentes en los créditos que se conceden para la adquisición de inmuebles de uso residencial, y en todos los derechos nacionales se apliquen los mismos principios ante idénticas situaciones. A tal fin además se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento 1093/2010 y es aplicable a tres tipos de contratos de crédito: los garantizados por bienes inmuebles, los destinados a adquirir o renovar bienes inmuebles residenciales y los dirigidos a adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios.

2. En efecto, el objetivo principal de esta nueva Directiva es avanzar en la consecución de un mercado único de créditos hipotecarios para aumentar la protección de los consumidores que concluyan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, estableciendo un marco normativo específico en materia prudencial y de supervisión para los sujetos intervinientes en la cadena crediticia, promoviendo al mismo tiempo la concesión responsable del crédito por parte de las entidades financieras, al objeto de que disminuyan los embargos y ejecuciones hipotecarias y de facilitar la libre prestación de servicios en el mercado hipotecario.

Su regulación se estructura sobre dicho eje, pudiendo establecer dos grandes bloques: las normas de conducta y requisitos generales de actuación que los Estados deben imponer a quienes ejercen la actividad de concesión de préstamos hipotecarios o prestan servicio de asesoramiento para su contratación y las medidas más específicas relacionadas con la celebración de dicho contrato, junto a otras, como las destinadas a la promoción de medidas para facilitar la información financiera de los consumidores o las referidas a los préstamos en moneda extranjera y a tipos de interés variable. En todo caso, la mayoría de las normas están pensadas para garantizar una conducta más concienciada de las entidades y de los intermediarios de crédito cuando concluyan con un usuario un contrato de crédito, que debe beneficiar al consumidor, pero, sobre todo, debe garantizar una mayor estabilidad financiera. Como sucede con la mayor parte de las directivas, su regulación no se ocupa de todos los aspectos referentes a los créditos hipotecarios, reforzando esencialmente, como en las últimas directivas de protección a los consumidores, el derecho a la información, concretado, en este caso, en los deberes de información comercial y precontractual y de los demás operadores del mercado hipotecario.

3. La presente directiva resultará de aplicación a los consumidores y a los prestamistas. Ambos quedan definidos en su art. 4, remitiéndose al respecto el criterio seguido en la directiva de crédito al consumo para definir al consumidor. Con relación a éste último, curiosamente se prescinde de la mención usuario, que, en este caso, sería más correcta que la acepción de consumidor, puesto que la actividad que se realiza queda dentro de la actividad de prestación de servicios. En concreto, a los efectos de aplicación de esta directiva, entiende que es consumidor, aquél que queda definido en el artículo 3, letra a), de la Directiva 2008/48/CE y prestamista, la persona física o jurídica que concede o se compromete a conceder un crédito incluido en el ámbito de aplicación definido en el artículo 3 en el ejercicio de su actividad comercial o profesional.

En consecuencia, siguiendo el camino trazado en las anteriores directivas se contempla solamente un ámbito específico de protección para las personas físicas, que cumplieren los presupuestos exigidos en la ley de crédito al consumo. A este respecto, se observa que, si bien se sigue un criterio amplio que pretenda incluir un

amplio espectro de personas físicas, quedan excluidas de esta actividad, aquellas cuya actividad esté encauzada únicamente al mundo empresarial o profesional, si bien abarca situaciones en las que éste actúe en su doble condición de particular y de profesional.

Como se señala en el considerando número 12 de la directiva, aunque la definición de «consumidor» debe incluir a las personas físicas que actúen con fines ajenos a sus actividades comerciales o empresariales o a su profesión, en el caso de los contratos con doble finalidad, si el contrato se celebra con un objeto en parte relacionado y en parte no con las actividades comerciales o empresariales o con la profesión de la persona, dicha persona debe ser considerada un consumidor siempre que las actividades comerciales, empresariales o profesionales sean tan limitadas que no predominen en el contexto general del contrato.

Dicha valoración no obstante no siempre es la acertada puesto que los tribunales hasta la fecha parecen decantarse por un concepto amplio de la noción de consumidor.

De otra parte, según señala el mismo precepto en su apartado siguiente, por prestamista se entiende: a la persona física o jurídica que concede o se compromete a conceder uno de los créditos incluidos en el ámbito de aplicación definidos por la directiva en el ejercicio de su actividad comercial o profesional. A este respecto, por contrato de crédito se entiende: aquel que mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito incluido en el ámbito de aplicación del artículo 3, en forma de pago aplazado, préstamo u otra facilidad de pago similar.

En ambas definiciones queda equiparada la actividad profesional a la comercial, que ha sustituido a la empresarial, poniendo el punto de inflexión en la realización de actividades que persigan una finalidad lucrativa y de carácter organizado, que hace que ambas partes se encuentren en una posición de desigualdad.

4. Como el objetivo de la Directiva 2014/17/UE es garantizar que todos los consumidores que realicen un contrato de crédito para bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección, su ámbito de aplicación se concreta en todos los contratos de crédito que estén relacionados de forma exclusiva o predominante con bienes inmuebles de uso residencial, incluyéndose, de forma expresa, en su ámbito material de aplicación: a) los contratos de crédito garantizados por una hipoteca, o por otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro, sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y b) los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir.

Estas dos categorías según especifica su considerando 15, incluyen con independencia de la finalidad del crédito: los contratos de crédito garantizados mediante bienes inmuebles; los contratos de refinanciación u otros contratos de crédito que ayuden al propietario de un bien inmueble a conservar sus derechos sobre bienes inmuebles o fincas, con independencia de que lo sea en su totalidad o solo de una parte; los créditos para la adquisición de bienes inmuebles, incluidos los que no requieren el reembolso del capital o, si los Estados miembros han establecido un marco alternativo adecuado, a los que tienen como finalidad proporcionar financiación temporal en el lapso de tiempo comprendido entre la venta de un bien inmueble y la compra de otro, así como los créditos garantizados destinados a la renovación de bienes inmuebles para uso residencial.

Por el contrario, determinados contratos de crédito quedan excluidos por sobrepasar la finalidad prevista en la directiva, por ser el prestamista quien debe pagar al consumidor, o al contrario, por no comportar la concesión de un crédito, entre los que se encuentran los contratos de crédito de pensión hipotecaria en que el prestamista:

- a) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y,
- b) no persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios acontecimientos determinados en la vida del consumidor, según definan los Estados miembros, salvo incumplimiento del consumidor de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito.

Quedan igualmente excluidos otros segmentos del mercado de crédito expresamente determinados, que difieren por su naturaleza y riesgos de los créditos hipotecarios estándar y que requieren un planteamiento adaptado. En concreto:

- a) los contratos de crédito concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuyas TAE sean inferiores a las del mercado, y que no se ofrezcan al público en general, como ya prevé la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008.
- b) los contratos de crédito concedidos libres de intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del crédito;
- c) los contratos de crédito concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes;
- d) los contratos de crédito que son el resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o ante cualquier otra autoridad pública;

e) los contratos de crédito relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, y que no entren en el ámbito de aplicación del apartado a).

Y, finalmente, los contratos de crédito no garantizados que tengan por finalidad la renovación de un bien inmueble de uso residencial y que entrañen un crédito cuyo importe total exceda de 75.000 euros, que quedan sujetos al ámbito de aplicación de la Directiva 2008/48/CE, y a las correspondientes normas nacionales de implementación, con el fin de evitar lagunas normativas entre ambas regulaciones.

Sin embargo, como especifica el considerando 17 *in fine*, los contratos de crédito relativos a bienes inmuebles que no van a ser ocupados como vivienda u otro tipo de residencia por el consumidor o por un miembro de su familia, sino que van a ser ocupados como vivienda u otro tipo de residencia sobre la base de contratos de alquiler presentan características y riesgos diferentes de los de los contratos de crédito estándar y precisan de un marco más adaptado, por lo que, los Estados miembros deberían poder excluir de la Directiva dichos contratos de crédito en caso de que se haya establecido un marco nacional adecuado para ellos. En el mismo sentido, los Estados miembros podrán decidir no aplicar los artículos 11 y 14 y del anexo II, -referidos al derecho de reflexión y a la información adicional respectivamente-, a los contratos de crédito celebrados con consumidores garantizados por una hipoteca u otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, que no tengan por finalidad adquirir o conservar un derecho sobre el bien inmueble de uso residencial, siempre y cuando apliquen a ese tipo de contratos de crédito lo dispuesto en los artículos 4 y 5 y en los anexos II y III de la Directiva 2008/48/CE; o no aplicar esta Directiva a:

a) los contratos de crédito para la adquisición de un bien inmueble que estipulen que el bien no puede ser ocupado en ningún momento como vivienda u otro tipo de residencia por el consumidor o por un miembro de su familia, y que va a ser ocupado como vivienda u otro tipo de residencia sobre la base de un contrato de alquiler;

b) los contratos de crédito relativos a créditos concedidos a un público restringido, en virtud de una disposición legal con un objetivo de interés general, libres de intereses o a un tipo de interés inferior al habitualmente propuesto en el mercado o en condiciones que sean más favorables para el consumidor que las habituales en el mercado y a un tipo de interés no superior al habitualmente propuesto en el mercado;

c) los préstamos puente, definidos en el art. 4, ap. 23, como un contrato de crédito sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el consumidor como solución de financiación temporal durante el período de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble.

d) los contratos de crédito en los que el prestamista sea una organización incluida en el ámbito de aplicación del artículo 2, apartado 5, de la Directiva 2008/48/CE.

5. En la fase precontractual, una buena parte de estas medidas se concretan en la imposición de deberes de actuación para los prestamistas e intermediarios de crédito, definidos estos últimos en el apartado 5, del art. 4 de la directiva, como persona física o jurídica que no actúa como prestamista ni notario, ni tampoco se limita a poner en contacto, directa o indirectamente, a un consumidor con un prestamista o intermediario de crédito, y que, en el transcurso del ejercicio de su actividad comercial o profesional y a cambio de una remuneración que puede ser pecuniaria o revestir cualquier otra forma de beneficio económico acordado:

a) presenta u ofrece contratos de crédito a los consumidores;

b) asiste a los consumidores realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de contratos de crédito distintos de los indicados en la letra a), o

c) celebra contratos de crédito con consumidores en nombre del prestamista; así como, en específicos deberes de conducta a los consumidores y en la imposición de deberes legales de información con el fin de garantizar una correcta formación del consentimiento.

Las restantes medidas están dirigidas a regular las normas relativas a la publicidad y a la comercialización de la oferta contractual; así como a la imposición de deberes de información precontractuales, que se complementan con otros, como el examen y comprobación de la situación del consumidor junto a la previsión de otras medidas para evitar o corregir decisiones irreflexivas del consumidor sobre la contratación de un préstamo hipotecario.

5.1. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente en la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores, uno de los aspectos en los que más ha incidido esta Directiva ha sido en regular la información, siguiendo, según aclara su considerando 20, el mismo criterio que el adoptado por la Directiva 2008/48/CE, con el fin de que sea clara, suficiente y gratuita.

Como novedad incorpora el presupuesto de que la información que figure en la publicidad relativa a los contratos de crédito para bienes inmuebles debe facilitarse al consumidor mediante un ejemplo representativo, junto a una información precontractual pormenorizada por medio de una ficha de información normalizada,

junto a lo que denomina la directiva las explicaciones adecuadas antes de celebrar el contrato de crédito, así como establezca una base común para calcular la tasa anual equivalente (TAE) excluidos los gastos notariales, y que los prestamistas evalúen la solvencia del consumidor antes de conceder un crédito. En el mismo sentido, se reconoce la importancia de considerar las particularidades de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial que requieren un enfoque diferenciado, entendiéndose que, dada la naturaleza de dichos contratos y sus posibles consecuencias para el consumidor, el material publicitario y la información precontractual personalizada deben incluir necesariamente las oportunas advertencias específicas de riesgo, por ejemplo, sobre las posibles repercusiones de las fluctuaciones del tipo de cambio en el importe que tiene que reembolsar el consumidor y, si los Estados miembros lo estiman procedente, la naturaleza de las garantías y las implicaciones de constituir una garantía, a semejanza del planteamiento que ha venido aplicando el sector con carácter voluntario en relación con los préstamos hipotecarios, además del presupuesto de que, junto a la información precontractual personalizada, se facilite en todos los casos, información precontractual general.

A tal fin, la Directiva 2014/17/UE articula este deber de información sobre cuatro ejes: la información básica contenida en la publicidad, que recoge en su art. 11; la información general más detallada sobre un producto de crédito concreto que ha de estar a disposición de cualquier cliente potencial en formato papel o en cualquier otro soporte duradero (art. 13); la información personalizada, llamada también precontractual (art. 14), que se proporciona mediante una ficha de formato estandarizado, denominada: Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), y finalmente la información que deben facilitar los intermediarios de crédito y los representantes designados, a la que denomina explicaciones adecuadas (arts. 15 y 16). Antes de proceder, no obstante, a concretar los presupuestos que se tienen que observar en cada fase, se establece el mandato general de que deberán prohibirse todas las disposiciones generales aplicables en materia de publicidad y comercialización que puedan generar en el consumidor falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un crédito.

5.2. Respecto a la información básica que debe figurar en la publicidad, la norma europea añade la exigencia de que toda publicidad relativa a los contratos de crédito que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del crédito para el consumidor incluya la información, salvo que el derecho nacional requiera que la indicación de la TAE en la publicidad de contratos de crédito no indique un tipo de interés o cualesquiera cifras que guarden relación con cualquier coste del crédito para el consumidor. En concreto, la información básica especificará de forma clara, concisa y destacada:

a) la identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito o representante designado, entendiéndose por tal: la persona física o jurídica que realiza

las actividades previstas para los intermediarios del crédito, por cuenta de un solo intermediario de crédito y bajo la responsabilidad plena e incondicional de este (art.4.8);

b) cuando proceda, que el contrato de crédito estará garantizado por una hipoteca o por otra garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial comúnmente utilizada en un Estado miembro, o por un derecho relativo a un bien inmueble;

c) el tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos, junto con información sobre los gastos incluidos, en su caso, en el coste total del crédito para el consumidor;

d) el importe total del crédito;

e) la TAE; que se incluirá en la publicidad de forma igualmente destacada, al menos, que cualquier tipo de interés;

f) cuando proceda, la duración del contrato de crédito;

g) cuando proceda, el importe de los pagos a plazos,

h) cuando proceda, el importe total adeudado por el consumidor;

i) cuando proceda, el número de pagos a plazos;

j) cuando proceda, una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el consumidor.

Esta información se realizará mediante un ejemplo representativo al que deberá conformarse, a excepción de las enumeradas en los apartados a), b) o j).

Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, entendiendo por tal, todo servicio ofrecido al consumidor junto con el contrato de crédito (art. 4.4), en particular, un seguro, fuera obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la TAE.

Siguiendo el criterio empleado en directivas anteriores, se insiste en que la información reseñada debe resultar fácilmente legible o en su caso, claramente audible, en función del medio utilizado para la publicidad. Junto a estos presupuestos cuya observancia es preceptiva, la directiva advierte de la posibilidad e incluso de la conveniencia de que los Estados miembros incluyan en sus normas de adaptación a esta directiva una advertencia concisa y proporcionada sobre los riesgos específicos ligados a los contratos de crédito.

La información general que las entidades de crédito deben prestar a los consumidores queda referida en el artículo 13.1 de la Directiva. En concreto, se impone a los prestamistas o, en su caso, a los intermediarios de crédito vinculados o a sus representantes designados la obligación de facilitar en todo momento, en soporte de papel o en cualquier otro soporte duradero o formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito. Además de ello es preciso que el consumidor reciba información sobre el crédito, con independencia de que trate directamente con un prestamista o un intermediario de crédito (considerando 39), con el fin de crear condiciones de competencia equitativas y de permitir al consumidor basar su decisión en las características de los productos de crédito disponibles en el canal de distribución a través del cual se accede a los mismos.

Con carácter obligatorio, esta información general deberá especificar, como mínimo:

- a) la identidad y dirección geográfica de quien emite la información;
- b) los fines para los que puede emplearse el crédito;
- c) las formas de garantía, cuando proceda, incluyendo la posibilidad de que esté situada en otro Estado miembro;
- d) la duración posible de los contratos de crédito;
- e) las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el consumidor;
- f) cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, una indicación de la misma, explicando las implicaciones que tiene para el consumidor la denominación de un crédito en moneda extranjera;
- g) un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE;
- h) una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el consumidor que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;
- i) la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);
- j) cuando proceda, una declaración clara y concisa de que el cumplimiento de los términos y condiciones de los contratos de crédito no garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito;

k) una descripción de las condiciones relacionadas directamente con el reembolso anticipado;

l) una indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y, si procede, de quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y de si se originan costes conexos para el consumidor;

m) una indicación de los servicios accesorios que el consumidor esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas y, si ha lugar, la aclaración de que los servicios accesorios pueden contratarse con un proveedor distinto del prestamista, y

n) una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito.

Con carácter opcional la directiva contempla también la posibilidad de que los Estados miembros puedan obligar a los prestamistas a incluir otros tipos de advertencia siempre que resulten pertinentes en su orden interno.

5.3. Además, la directiva también considera preciso que el consumidor reciba información personalizada con antelación suficiente a la celebración del contrato de crédito, al objeto de que pueda comparar y sopesar las características de los distintos productos de crédito, en un lenguaje sencillo y comprensible, siguiendo el criterio ya establecido en la Recomendación 2001/193/CE de la Comisión, de 1 de marzo de 2001, relativa a la información precontractual que debe suministrarse a los consumidores por los prestamistas de créditos vivienda, en la que se comprometió a supervisar el cumplimiento del código de conducta voluntario sobre información precontractual para créditos vivienda que contiene la FEIN, destinada a proporcionar al consumidor información personalizada sobre el contrato de crédito que va a suscribir, revisando y actualizando su contenido. A tal efecto, se ha revisado la estructura de la ficha (en particular, el orden de los elementos de información) y simplificado su formulación, al mismo tiempo que se inserta por vez primera la obligación de introducir una tabla ilustrativa de armonización, tanto si el crédito es con intereses diferidos, en el que se difiere el reembolso del principal por un período inicial o si el tipo deudor es fijo durante todo el período de vigencia del contrato.

Dicha información también se facilita para que el consumidor pueda evaluar las implicaciones de la suscripción de dicho contrato de crédito al objeto de tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no dicho contrato, debiendo hacerlo sin demora injustificada una vez que haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación respecto del momento en que el consumidor quede vinculado por cualquier contrato u oferta de crédito.

Su pretensión es garantizar que el contrato no se celebre hasta que haya dispuesto del tiempo necesario para comparar las ofertas y los créditos disponibles en el mercado y poder valorar las consecuencias de su decisión. En particular, cuando se haga al consumidor una oferta vinculante, ésta debe ir acompañada de la FEIN, que debe aportarse con suficiente antelación respecto del momento en que el consumidor quede vinculado por cualquier contrato, a menos que ya se le haya facilitado la ficha y que las características de la oferta correspondan a la información previamente proporcionada. No obstante, los Estados miembros disponen de libertad para exigir incluso que sea entregada obligatoriamente antes de que se haga una oferta vinculante por el prestamista, en papel o en cualquier otro soporte duradero si el consumidor no ha recibido anteriormente una FEIN, o cuando las características de la oferta difieran de la FEIN previamente entregada (art. 14.4).

Además, los Estados miembros deben respetar un periodo como mínimo de siete días durante el cual el consumidor dispondrá de tiempo para comparar las ofertas, evaluar sus implicaciones y tomar una decisión con conocimiento de causa. Este tiempo, a opción de los Estados miembros, podrá ser configurado como un plazo de reflexión previo a la celebración del contrato, como un momento para ejercer el derecho de desistimiento tras la celebración del contrato o, como una combinación de ambas cosas (art. 14.6), pudiendo establecer cada uno de los Estados miembros que los consumidores no puedan aceptar la oferta durante un lapso de tiempo que no supere los primeros diez días del período de reflexión.

Cuando un Estado miembro especifique un período de reflexión antes de la celebración de un contrato de crédito:

- a) la oferta será vinculante para el prestamista mientras dure el período de reflexión, y
- b) el consumidor podrá aceptar la oferta en cualquier momento durante el período de reflexión.

No obstante, los Estados miembros pueden mejorar la FEIN que figura en el Anexo II de la Directiva al menos en el lenguaje, en la estructura y en el contenido. En todo caso, respecto a este primero se permite la utilización de un léxico distinto al contenido en la FEIN siempre que ello contribuya a expresarlo en un lenguaje más comprensible para los consumidores.

Finalmente, cuando el tipo de interés u otros costes aplicables a la oferta se determinen sobre la base de la venta de obligaciones subyacentes o de otros instrumentos de financiación a largo plazo, los Estados miembros podrán establecer que el tipo de interés u otros costes puedan variar respecto de lo que se haya declarado en la oferta de conformidad con el valor de la obligación subyacente o de otro instrumento de financiación a largo plazo.

5.4. Junto a las obligaciones de información formal, representadas por el documento de información general (art. 12) y por la FEIN (art. 14.2), los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito o los representantes asignados, deben facilitar al consumidor «explicaciones adecuadas» sobre el contrato o los contratos de crédito que se ofrecen y sobre los posibles servicios accesorios, con el fin de que el consumidor pueda calibrar si dichos contratos y servicios accesorios se adaptan a sus necesidades y a su situación financiera (art. 16). Se admite, por lo tanto, de acuerdo con las circunstancias subjetivas del deudor y con la naturaleza y especiales características del préstamo, que para que el consumidor pueda tomar una decisión fundada sobre la conveniencia o no de celebrar un préstamo determinado no sea suficiente con el cumplimiento de las obligaciones documentales a cargo del prestamista o intermediario. A este respecto, los Estados tienen libertad para adaptar el modo de prestación de estas explicaciones y su alcance a las circunstancias de la situación en que se ofrece el contrato de crédito, a la persona a quien se ofrece y a la naturaleza del crédito ofrecido (art. 16.2).

Las explicaciones adecuadas incluirán, entre otros aspectos, las características principales de los productos (art. 16.b); los efectos específicos que los productos pueden tener en el consumidor, incluidas las consecuencias que se producirían si este incurriera en impago (art. 16.c); así como en relación a los servicios accesorios, ofrecidos en un paquete combinado con el crédito, la posibilidad de rescindir por separado estos servicios y las implicaciones que ello tendría para el consumidor (art. 16.d).

En cuanto a la forma, de acuerdo con esta libertad atribuida a los Estados, la directiva no se opone a que estas explicaciones se presten al consumidor, de cualquier modo, incluso verbalmente, lo que en todo caso originaría un problema de prueba en perjuicio de la entidad prestamista.

El coste total del crédito para el consumidor debe incluir todos los gastos que deba abonar en relación con el contrato de crédito y que conozca el prestamista. Debe, por tanto, englobar los intereses, las comisiones, los impuestos, la remuneración de los intermediarios de crédito, los costes de tasación de bienes a efectos hipotecarios y cualquier otro gasto, exceptuando los gastos notariales, que sean necesarios para obtener el crédito, por ejemplo, el seguro de vida, o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, por ejemplo, el seguro de incendios.

5.5. La Directiva 17/2014 hace especial énfasis en la necesidad de informar de los riesgos asociados a los préstamos concertados en moneda extranjera. A este supuesto y a sus riesgos se refieren los considerandos, cuarto, vigésimo segundo y trigésimo, abundando en el articulado las referencias a la necesidad de advertir sobre los riesgos derivados de la fluctuación de interés. En concreto, el art. 11.1.j) obliga a advertir en la misma publicidad sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio, podrían afectar al importe adeudado por el consumidor; asimismo,

el art. 13.f) obliga incluir en el documento de información general, además de la indicación de la moneda del préstamo, una explicación sobre las implicaciones que tiene para el consumidor la denominación del crédito en moneda extranjera y en la FEIN además se deberá adjuntar un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20%, si en el contrato no hubiese disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor.

5.6. Cuando los consumidores recurran a los servicios de intermediarios de crédito, estos se verán obligados a cumplir determinadas obligaciones en materia de información antes de prestar sus servicios. En concreto, la información facilitada debe incluir datos sobre su identidad y los vínculos existentes con los prestamistas e indicar, por ejemplo, si están tomando en consideración productos de una multiplicidad de prestamistas o solo de un número restringido de ellos.

De otra parte, antes de que puedan desempeñar sus actividades, los intermediarios de crédito deben someterse a un proceso de reconocimiento por la autoridad competente de su Estado miembro de origen y ser objeto de supervisión permanente para garantizar que cumplen requisitos profesionales estrictos en relación, como mínimo, con su competencia, honorabilidad y poseer un seguro de responsabilidad civil profesional sin perjuicio de que el Estado miembro de origen puede establecer requisitos adicionales.

La información pertinente sobre los intermediarios de crédito reconocidos debe consignarse asimismo en un registro público. Es conveniente que los Estados estén facultados para mantener o imponer restricciones en lo que se refiere a la forma jurídica de ciertos intermediarios de crédito, con independencia de que estos últimos estén autorizados o no para actuar exclusivamente como personas jurídicas o físicas. Igualmente los Estados deben estar facultados para decidir si todos los intermediarios de crédito han de quedar inscritos en un solo registro o en registros diferentes, según se trate de intermediarios vinculados o independientes.

A fin de garantizar que las autoridades competentes ejerzan una supervisión efectiva sobre los intermediarios, conviene que aquellos que sean personas jurídicas sean reconocidos en el Estado miembro en el que esté situado su domicilio social. Los intermediarios de crédito que no sean personas jurídicas deben ser reconocidos en el Estado miembro en el que tengan su administración central.

Los Estados pueden disponer que quienes ejerzan actividades de intermediación crediticia de modo puramente accesorio en el contexto de su actividad profesional, como en el caso de los abogados o los notarios, no queden sujetos al procedimiento de reconocimiento que establece la presente Directiva si su actividad profesional está reglamentada y las normas aplicables no prohíben la prestación, con carácter accesorio, de servicios de intermediación de crédito.

5.7. Cada Estado miembro deberá garantizar el acceso, en condiciones no discriminatorias, de las entidades acreditantes de todos los Estados miembros a las bases de datos utilizadas en ese Estado miembro, a efectos de evaluar la solvencia del consumidor y de verificar el cumplimiento de las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del contrato de crédito, con independencia de que las bases de datos sean gestionadas por agencias de información crediticia, agencias de referencia de crédito privadas o registros públicos.

La entidad acreditante informará al consumidor de su intención de consultar bases de datos para obtener información que le permita valorar su solvencia, de conformidad con el artículo 10 de la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995 relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos. Asimismo, cuando la decisión por la que se deniega la concesión del crédito se base en el resultado de una consulta a una base de datos, la entidad acreditante informará al consumidor del resultado de dicha consulta, así como de la base de datos consultada.

Es preciso que los prestamistas puedan consultar la base de datos de crédito durante la vigencia del crédito, únicamente para determinar y calibrar la probabilidad de impago. Antes de dicha consulta, los prestamistas deben informar de ello al consumidor, que debe poder acceder a la información que dicha base de datos contenga sobre él, al objeto, en su caso, de rectificar o suprimir los datos personales tratados en la misma y que le conciernan o de bloquear el acceso a tales datos, si estos son inexactos o han sido tratados ilícitamente. Cuando la decisión de denegar una solicitud de crédito se fundamente en datos obtenidos de la consulta de una base de datos, o en la ausencia de datos en la misma, el prestamista debe informar de ello al consumidor y comunicarle el nombre de la base de datos consultada.

5.8. La Directiva introduce como novedad que se den al consumidor ejemplos representativos del importe total del crédito; del total adeudado y de la TAE; también detalla el cálculo de esta última en el que se tendrán en cuenta intereses, comisiones, impuestos, coste de posibles intermediarios, tasación, seguros y otros gastos, exceptuando los gastos notariales.

6. Otro de los presupuestos fundamentales en los que ahonda la directiva consiste en que, antes de celebrar un contrato de crédito, las entidades deberán evaluar la solvencia del solicitante a fin de poder verificar las expectativas de cumplimiento por parte del consumidor de sus obligaciones; de forma tal que, la entidad acreditante solamente podrá poner el crédito a disposición del consumidor si el resultado de dicha evaluación indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito serán cumplidas según lo establecido en el mismo, antes de

conceder la financiación, basándose más en los ingresos, gastos y capacidad económica del deudor, que en el valor presente o futuro del bien inmueble.

Afirma la Directiva que es fundamental que la capacidad y proclividad del consumidor de saldar el crédito se evalúe y verifique con anterioridad a la celebración de un contrato de crédito. Dicha evaluación de la solvencia debe tomar en consideración la totalidad de los factores necesarios y pertinentes que puedan influir en la capacidad del consumidor para reembolsar el crédito durante el período de vigencia de este.

La evaluación de la solvencia del consumidor se llevará a cabo en base a información, suficiente y proporcionada, sobre la situación financiera y económica del consumidor, relativa a los ingresos y gastos, así como a otras circunstancias financieras y económicas del consumidor. Dicha información puede obtenerse a partir de diversas fuentes, incluido el propio consumidor, y el prestamista debe comprobarla adecuadamente antes de la concesión del crédito. En todo caso, la entidad acreditante no podrá anular o modificar ulteriormente el contrato de crédito en detrimento del consumidor en base a que la evaluación de la solvencia no se haya efectuado correctamente, excepto si se demuestra que el consumidor ha ocultado o falsificado conscientemente la información facilitada a tal efecto, en cuyo caso la entidad acreditante podrá rescindir el contrato de crédito.

Tras la celebración del contrato de crédito, y ante cualquier aumento significativo del importe total, la solvencia del consumidor deberá reevaluarse en base a la información actualizada, excepto si el crédito adicional estuviera ya considerado e incluido en la evaluación inicial. En particular, la capacidad de los consumidores para asumir el servicio de la deuda y reembolsar la totalidad del crédito debe evaluarse teniendo en cuenta los futuros pagos que sean necesarios en caso de amortización negativa o pagos diferidos de capital o de intereses, y teniendo en cuenta asimismo otros gastos periódicos, deudas u otros compromisos financieros, así como los ingresos, ahorros y activos.

La necesidad de garantizar la correcta ejecución de los contratos de crédito celebrados con consumidores ha inducido a la Directiva a establecer el régimen de ejercicio de derechos, el de reembolso anticipado o el de información sobre cambios del tipo deudor, destacando especialmente las normas sobre demoras y ejecución.

7.1. Se trata de una medida de carácter preventivo que permite al deudor adecuar la devolución del préstamo a sus circunstancias, ya sea mediante disposiciones legales o por otros medios, como por ejemplo cláusulas contractuales, correspondiendo a cada Estado definir las condiciones de ejercicio de este derecho.

Esas condiciones pueden incluir límites temporales al ejercicio del derecho, una diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor o restricciones de las

circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho. En concreto, podrán exigir que, si se permite al prestamista definir e imponer recargos al consumidor en caso de un impago, éstos no excedan de lo necesario para compensar al prestamista de los costes que le acarree el impago.

En caso de que el reembolso anticipado se produzca dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo, el ejercicio del referido derecho puede supeditarse a la existencia de un interés legítimo por parte del consumidor, que corresponde especificar a cada Estado miembro. Dicho interés legítimo puede darse, por ejemplo, en caso de divorcio o desempleo. Igualmente, los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago, determinando previamente su valor máximo. Por el contrario se prohíbe que los Estados miembros impidan que las partes en un contrato de crédito puedan acordar expresamente que la transferencia de la garantía o ingresos derivados de la venta de la garantía al prestamista basten para reembolsar el crédito.

7.2. La directiva insta a los Estados miembros a adoptar medidas que alienten a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución, al mismo tiempo que les permite exigir que, si se consiente al prestamista definir e imponer recargos al consumidor en caso de un impago, no excedan de lo necesario para compensar al prestamista de los costes que le acarree el impago, siendo preceptivo imponer su valor máximo cuando se trate de recargos adicionales al consumidor en caso de impago.

Los Estados miembros no podrán impedir que las partes en un contrato de crédito puedan acordar expresamente que la transferencia de la garantía o ingresos derivados de la venta de la garantía al prestamista basten para reembolsar el crédito y deben dotarse de procedimientos o medidas que permitan lograr que, en caso de que el precio obtenido por el bien afecte al importe adeudado por el consumidor, se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria, al mismo tiempo que deberán velar para que se adopten medidas que faciliten el reembolso en aquellos casos en que la deuda no quede saldada al término del procedimiento de ejecución, con el fin de proteger al consumidor.

7.3. La Directiva establece garantías incrementadas para los contratos de crédito que implican riesgos específicos para los consumidores, en concreto, con relación a:

a) Los préstamos en moneda extranjera, los Estados miembros establecerán un marco reglamentario que garantice que el consumidor tenga derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa en condiciones especificadas, o que se hayan implantado otras disposiciones que limiten el riesgo de tipo de cambio al que está expuesto el consumidor en virtud del contrato de crédito.

b) Los créditos de tipo variable, los Estados miembros garantizarán que todo índice o tipo de referencia utilizado para calcular el tipo deudor sea claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de crédito y por las autoridades competentes y que los proveedores de índices para el cálculo de los tipos deudores o bien los prestamistas conserven registros históricos de dichos índices.

7.4. Respecto a la información sobre cambios del tipo deudor, el prestamista debe informar al consumidor, mediante documento en papel u otro soporte duradero, de toda modificación del tipo deudor antes de que esta se aplique. Esta información detallará como mínimo el importe de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo deudor, y, si cambiara el número o la frecuencia de los pagos, los detalles correspondientes. No obstante, se podrá permitir que las partes acuerden en el contrato de crédito que la información indicada se proporcione al consumidor de forma periódica, en los casos en que la modificación del tipo deudor esté relacionada con una modificación de un tipo de referencia, el nuevo tipo de referencia se haga público por los medios adecuados y la información sobre ese nuevo tipo de referencia esté disponible en los locales del prestamista y se comunique en persona al consumidor junto con el importe de las nuevas cuotas periódicas, salvo en caso de que la modificación del tipo deudor no esté relacionada con una modificación de un tipo de referencia si esta posibilidad estaba autorizada en el Derecho nacional antes del 20 de marzo de 2016.

En los casos en los que los cambios del tipo deudor se determinen mediante subasta en los mercados de capital y, por consiguiente, el prestamista no pueda informar al consumidor del cambio antes de que le sea aplicable, el prestamista informará por escrito, en papel u otro soporte duradero, al consumidor, con la debida antelación a la subasta, sobre el procedimiento y le indicará la forma en que ello podría afectar al tipo deudor.

7.5. Como se ha anticipado, la directiva dispone en su considerando 23 que los Estados miembros deben disponer de flexibilidad para establecer un período suficiente de reflexión. Este, como estructura en su art. 14.6, opera de forma distinta según se haya celebrado o no el contrato, no pudiendo, en ningún caso, ser inferior a siete días como mínimo, durante el cual el consumidor dispondrá de tiempo suficiente para comparar las ofertas, evaluar sus implicaciones y tomar una decisión con conocimiento de causa.

La directiva deja a elección de los estados tres modalidades. Así pues, puede tratarse de un período de reflexión antes de que se celebre el contrato de crédito; si es posterior a la celebración del mismo, de un tiempo en el que ejercitar el derecho de desistimiento, o de una combinación de ambos.

Cuando un Estado miembro haya optado por atribuir un periodo de reflexión previo a la celebración del contrato de crédito, la oferta será vinculante para el prestamista mientras dure dicho periodo de reflexión y el consumidor podrá aceptar la oferta en cualquier momento durante ese periodo, si bien los Estados miembros podrán establecer que los consumidores no puedan aceptar la oferta durante un lapso de tiempo que no supere los primeros diez días del periodo de reflexión (art. 14.6).

A la espera de la norma de armonización parece más aconsejable conceder un periodo de reflexión en la fase previa a la celebración del contrato antes que la posibilidad ejercitar el derecho de desistimiento ya que este último implica contemplar también los gastos que puedan derivar de la inscripción de la hipoteca en el Registro y su posterior cancelación, así como los gastos notariales o impuestos que se hayan generado.

7.6. Dada las peculiares características de los contratos de crédito relacionados con los bienes inmuebles de uso residencial, en los que es práctica habitual que los prestamistas ofrezcan a los consumidores un conjunto de productos o servicios que pueden adquirirse conjuntamente con el contrato de crédito y, habida cuenta de la importancia de tales contratos, la Directiva establece normas específicas sobre las prácticas de ventas vinculadas.

Como norma general, el considerando 25 establece que no deben permitirse las prácticas de venta vinculada, es decir, la oferta de un préstamo junto con otros productos financieros en un solo paquete en el que ese préstamo no se oferta por separado, a no ser que el servicio o producto financiero ofrecido junto con el contrato de crédito no pueda ofrecerse por separado al constituir una parte del crédito plenamente integrada en el mismo, como por ejemplo, en el caso de los descubiertos garantizados. En otros casos, cabe justificar, no obstante, que los prestamistas ofrezcan o vendan un contrato de crédito en un paquete junto con una cuenta de pago, una cuenta de ahorro, un producto de inversión o un producto de pensiones, por ejemplo, en caso de que el capital de la cuenta se utilice para reembolsar el crédito o sea un requisito previo para agrupar recursos con objeto de obtener el crédito, o en aquellas situaciones en las que un producto de inversión o un producto de pensiones privado sirve de garantía adicional del crédito.

En el caso concreto de los seguros se podrá exigir al consumidor la contratación de una póliza para garantizar el reembolso del crédito o asegurar el valor de la garantía, pero siempre pudiendo elegir el consumidor al proveedor de dicho seguro y, a condición de que su póliza de seguro tenga un nivel de garantía equivalente al de la póliza ofrecida por el prestamista. Además, los Estados miembros pueden normalizar, en todo o en parte, la cobertura proporcionada por los contratos de seguro, con el fin de facilitar la comparación entre diversas ofertas para los

consumidores que deseen buscar los productos que mejor se ajusten a sus necesidades.

No obstante, y a pesar de dicho reconocimiento, la directiva sienta el criterio de que es importante evitar las prácticas que puedan inducir a los consumidores a suscribir un contrato de crédito que no redunde en su mejor interés, sin restringir no obstante la venta agrupada, que puede beneficiar a los consumidores, recomendando, que los Estados miembros sigan supervisando estrechamente los mercados financieros minoristas, a fin de garantizar que las prácticas de venta agrupada no distorsionen la elección del consumidor ni la competencia en el mercado. Por ello, su art. 12 permite la autorización de las prácticas de ventas combinadas, pero prohíbe las prácticas de ventas vinculadas, permitiendo en su apartado segundo que el prestamista pueda pedir al consumidor, a un miembro de su familia o a un pariente próximo, la apertura o mantenimiento de una cuenta de pago o de ahorro, o bien de un producto de inversión o de pensión privada, con la finalidad de acumular capital, efectuar reembolsos de crédito, pagar intereses o agrupar recursos para obtener el crédito. Asimismo, para dar cumplimiento a esta última finalidad, se podrá exigir la celebración de un contrato de crédito por separado en relación con un contrato de crédito para una propiedad compartida.

También se contempla que el prestamista pueda pedir al consumidor la suscripción de una póliza de seguro para garantizar el reembolso del crédito o asegurar el valor de la garantía, aunque el consumidor debe tener la oportunidad de elegir su propio proveedor de seguro a condición de que su póliza tenga un nivel de garantía equivalente a la póliza propuesta por la entidad acreditante. Y, por último, y como excepción a la prohibición general de las prácticas de ventas vinculadas, se permitirá este tipo de ventas respecto de los servicios o productos financieros que empezaron a comercializarse a partir del día 20 de marzo de 2014, siempre que la entidad oferente pueda demostrar ante la autoridad competente que dichas ventas vinculadas son beneficiosas para el consumidor.

7.7. La directiva considera importante garantizar que el bien inmueble de uso residencial sea objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de crédito, en particular cuando la tasación afecte a la obligación residual del consumidor, en caso de impago. Por tanto, exige a los Estados miembros que garanticen el establecimiento de normas fiables de tasación y señala que, para ser consideradas fiables, las normas de tasación deben tener en cuenta las que sean reconocidas internacionalmente.

8. El régimen de sanciones será determinado por los Estados miembros en lo que respecta a las infracciones de las disposiciones nacionales adoptadas con arreglo a la

presente Directiva. Igualmente les corresponde velar por su aplicación y normas efectivas, proporcionadas y disuasorias.

9. La directiva contempla expresamente que los consumidores tengan acceso a vías extrajudiciales de reclamación y recurso para la resolución de los litigios, tanto entre proveedores de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial y consumidores, como entre intermediarios de crédito y consumidores, pudiendo determinar los Estados miembros que la participación de prestamistas e intermediarios de crédito en este tipo de procedimientos de resolución alternativa de litigios no sea facultativa. En consecuencia, la directiva contempla tanto la mediación, como el arbitraje de consumo, que cuenta ya con una amplia trayectoria consolidada en nuestra sociedad.

10. Los Estados miembros deben adoptar y publicar, a más tardar el 20 de marzo de 2016, las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la Directiva, que no se aplicará a los contratos de crédito en curso antes de dicha fecha.

En el proceso de armonización se permite a los Estados miembros que puedan mantener o adoptar disposiciones más estrictas en materia de protección al consumidor, siempre y cuando tales disposiciones sean compatibles con las obligaciones que el Derecho de la Unión les impone. No obstante, los Estados miembros no podrán mantener ni introducir en su Derecho nacional disposiciones legales que sean divergentes de las establecidas en la Directiva 2014/17/UE, respecto de la información precontractual normalizada mediante la Ficha Europea de Información Normalizada, ni respecto de la norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente. Se trata, en consecuencia, de una directiva de mínimos, a excepción de la Ficha Europea normalizada (FEIN) y el cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE), ya que en ellas se basa que los consumidores puedan comparar las diferentes ofertas de crédito existente en el mercado.

11. La finalidad de la Directiva 2014/17/UE se centra en la regulación y homogeneización del crédito hipotecario. Para ello ha reforzado los deberes de información comercial y precontractual, y establecido medidas de protección al consumidor antes de iniciar el procedimiento de ejecución la deuda, tales como adoptar medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución y limitar los recargos al consumidor en caso de impago, si bien corresponde a cada Estado establecer dichas medidas. Pide también que se adopten medidas que faciliten el reembolso en

aquellos casos en que la deuda no quede saldada al término del procedimiento de ejecución, con el fin de proteger al consumidor.

Pero, si bien para los consumidores de algunos estados miembros estas medidas supondrán un impulso a su protección en materia hipotecaria, en el caso de España, su entrada en vigor no conllevará grandes novedades sobre la legislación ya existente en lo que se refiere, en concreto, a los aspectos relacionados con la información, además de que, al plantear cuestiones que la crisis económica ha obligado a afrontar en el ordenamiento interno, aunque sea de modo parcial, permite valorar que las disposiciones contenidas en la Directiva objeto de estudio nacen desfasadas en el tiempo. En este sentido, no se puede olvidar que, aunque la directiva no entre a regular cuestiones de transparencia, la Orden Ministerial de 28 de octubre de 2011, ya contiene desde dicha fecha la obligación de rellenar una hoja de información, que ahora recoge la directiva como FEIN, si bien ésta con aspectos más específicos, y también la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, recoge en su art. 6 la exigencia de que los contratos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza, que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien que se concedan en una o varias divisas, la escritura pública debe incluir, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, en la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

Pocas novedades aporta, por tanto, esta directiva mientras que deja muchas cuestiones todavía sin resolver en el mercado hipotecario, como las relativas a los seguros de cobertura entre otras, por lo que, a falta de norma de transposición por el momento, la aplicación de la normativa española actual, no va a suponer una merma de los derechos del consumidor que suscriba un contrato de crédito para adquisición de inmueble destinado a uso residencial.

