

COMISIÓN EUROPEA

Dirección General de Mercado Interior y Servicios

ENTIDADES FINANCIERAS

Particulares, política del consumidor y sistemas de pago

Bruselas, a 20 de diciembre de 2006
MARKT/H3/CH

**TRADUCCIÓN PRIVADA DE LA AHE PARA SUS
ASOCIADOS DEL:**

**“INFORME DEFINITIVO DEL GRUPO
DE EXPERTOS DE ENTIDADES
FINANCIERAS DEL SECTOR
HIPOTECARIO Y CONSUMIDORES,
MICDG”**

EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

Las opiniones expresadas en este informe pertenecen al Grupo de Expertos y a sus miembros, y no a la Comisión Europea.

Comisión européenne, BE-1049 Bruxelles/Europese Commissie, BE-1049 Brussel-Belgium. Telephone: (32-2) 299 11 11.

Office: C107 00/007. Telephone: direct line (32-2) 299 7870. Fax: (32-2) 29950750.

http://ec.europa.eu/internal_market/index_en.htm

E-mail: Christine.Hauner@ec.europa.eu

1. INTRODUCCIÓN

En abril de 2006, la DG del Mercado Interior y la de Sanidad y Protección del Consumidor constituyó el Grupo de Expertos para el Diálogo entre Entidades Financieras del Sector Hipotecario (en adelante, "el Sector") y los Consumidores (Mortgage Industry and Consumer Expert Group, en adelante "Diálogo Hipotecario") con el objeto de analizar en qué medida sería posible acercar posiciones con respecto a cuatro aspectos fundamentales relativos a la protección del consumidor: información, asesoramiento, amortización anticipada y tasa anual equivalente (TAE). En la medida de lo posible, a través de las conversaciones mantenidas durante el Diálogo se intentó ir más allá de los principios generales y alcanzar unos estándares aceptables de común acuerdo.

El Sector Hipotecario estuvo representado por el Comité Europeo del Sector Bancario, (European Banking Industry Committee –EBIC) y el de los Consumidores por la Asociación Europea de Consumidores (BEUC), el Comité Europeo de Cooperativas de Consumidores (EuroCoop) y la Confederación de las Organizaciones Familiares Europeas (Coface).

El Diálogo Hipotecario se reunió en ocho ocasiones durante el año 2006. Este informe resume el contenido de las conversaciones mantenidas, y presenta las principales conclusiones que se alcanzaron. Estas conclusiones reflejan las posiciones expresadas por los participantes durante las reuniones, sin que ello comprometa a las federaciones/asociaciones a las que pertenecen, ya que no siempre se pudieron someter a la consulta adecuada debido a los plazos limitados con los que se ha trabajado.

Las opiniones contenidas en este informe no pueden, bajo ningún concepto, atribuirse a la Comisión, cuyo papel fue únicamente el de acoger las reuniones, facilitar los debates y promover el entendimiento entre los participantes.

2. INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Actualmente, la información precontractual está regulada por el Código de Conducta Europeo adoptado en 2001. Durante el periodo de consulta del Libro Verde, se presentaron varias propuestas para modificar la Hoja Europea de Información Estandarizada (European Standardised Information Sheet –ESIS), bien referentes a los contenidos existentes, o bien añadiendo otros adicionales.

Se invitó al Diálogo Hipotecario a que tomara en consideración el contenido y formato de la información precontractual, así como el momento en el que dicha información debe ser facilitada al consumidor. También se discutieron brevemente los posibles métodos para garantizar el adecuado control y la aplicación del Código de Conducta.

2.1. Momento en el que debe facilitarse la Información Precontractual

El Código de Conducta no especifica cuándo debe facilitarse la información precontractual a los consumidores. A menudo, algunas de las partes interesadas consideran esta cuestión como uno de los puntos débiles del Código. Dependiendo del país, la información precontractual se facilita en momentos diferentes. Por ejemplo, en algunos países, la ESIS se facilita antes de la oferta de préstamo y, en otros, se facilita simultáneamente con la oferta.

El Diálogo Hipotecario analizó si resulta práctico determinar un momento concreto para facilitar tanto la información precontractual general como la personalizada.

La opinión, en general, fue que sería imposible definir el momento exacto para facilitar la información precontractual, teniendo en cuenta la considerable diversidad de prácticas en los diferentes sistemas nacionales. Las conversaciones se centraron más bien en la posibilidad de definir un plazo, en lugar de establecer una fecha determinada, y en la finalidad de facilitar la ESIS (en términos de información y comparación).

2.1.1 Información Precontractual General

Se determinó por consenso que el prestamista debe facilitar al consumidor la información general lo antes posible y, en cualquier caso, antes de que el consumidor facilite su información personal, necesaria para completar la ESIS.

2.1.2 Información precontractual personalizada

Los debates con respecto a cuándo debía facilitarse la ESIS fueron menos concluyentes.

Se acordó por consenso que la ESIS *"debe facilitarse lo antes posible, tras haber proporcionado el consumidor su información personal y, en cualquier caso, antes de que se formalice el contrato, permitiendo así que el consumidor utilice la información contenida en la ESIS para compararla con las ofertas disponibles en el mercado y para valorar las implicaciones del producto en cuestión para poder tomar una decisión"*. Sin embargo, el Sector insistió en que nada de lo especificado por este principio debería implicar la obligatoriedad de los prestamistas de ofrecer asesoramiento a los consumidores.

En principio, los participantes acordaron que si la ESIS se facilita al consumidor junto con la oferta de préstamo, éste contará con *"tiempo suficiente para comparar ofertas"*.

Los representantes de los Consumidores, con excepción de EuroCoop, consideraron que el concepto de "tiempo suficiente" debe suponer al menos 14 días hábiles, durante los cuales el consumidor tendrá la opción de firmar en cualquier momento dado sin tener que esperar a que dicho periodo de 14 días concluya, aunque, por otro lado, el prestamista si que estará vinculado a esta oferta durante al menos 14 días, para permitir así que los consumidores puedan comparar los precios disponibles en el mercado. Aunque EuroCoop, comparte la opinión de los beneficios que para el consumidor supondría una aclaración de este aspecto, no considera necesario fijar un periodo fijo de 14 días hábiles. El establecimiento de un periodo de 14 días hábiles tampoco fue apoyado por el EBIC, el cual, tras consultar a sus miembros, concluyó que la gran diversidad existente en los procesos de concesión de préstamos hace imposible introducir un momento de entrega de la ESIS común para la Unión Europea. El Sector declaró que la introducción de un periodo de 14 días, no reflejaría ni sería compatible con la diversidad actual en los sistemas nacionales; por ejemplo, el concepto de "10 días de reflexión" que existe en Francia no se encuentra en ningún otro Estado miembro. Además, bajo su punto de vista, un momento de entrega definido con ese periodo de duración iría en detrimento de aquellos consumidores que deseen formalizar el contrato de crédito antes de transcurrir los 14 días. Por último, según los representantes del Sector, el establecimiento de este periodo de tiempo introduciría un elemento de estandarización, cuando de hecho este aspecto debería dejarse en manos del mercado para fomentar la competencia.

Es más, los representantes de los Consumidores insistieron en que el consumidor no debería ser presionado por el prestamista para tomar una decisión precipitada. El Sector se opuso a esta declaración ya que, desde su punto de vista, daría a

entender que las entidades de crédito hipotecario presionan a los consumidores para vender sus productos. No obstante lo anterior, los representantes del EBIC propusieron que la ESIS se facilite a los consumidores con tiempo suficiente para evitar que estos tomen decisiones precipitadas.

Los representantes de los Consumidores establecieron una conexión entre la posibilidad de comparar ofertas y sus costes. Insistieron en que la ESIS debería facilitarse siempre de forma gratuita y lo antes posible, para hacer de ésta una herramienta efectiva de comparación (por ejemplo, en Bélgica se ofrece en la primera toma de contacto). Según los Consumidores, el problema quizás surge en aquellos países donde la ESIS se facilita junto con una oferta vinculante, y cuando el consumidor ya ha tenido que hacer frente a una serie de gastos, o una obligación de hacerlo; por ejemplo, por motivos de tasación. El hecho de que el consumidor ya haya tenido que hacer frente a algunos gastos, limitaría su voluntad de comparar las distintas ofertas, ya que, en potencia, podría incurrir de nuevo en gastos similares con otra entidad de crédito. Solo cuando se dan estas condiciones, considera el BEUC aceptable el principio de que si la ESIS se ofrece junto con la oferta de préstamo, el consumidor dispondrá de "*tiempo suficiente para comparar ofertas*".

Las discusiones a este respecto no fueron concluyentes. Los representantes de los Consumidores subrayaron que es necesario asegurar que, llegados a este momento, los consumidores pueden realmente comparar y contrastar ofertas, y hacer las comparaciones necesarias por elegir la más apropiada. EuroCoop argumentó que aunque el tema de los costes es importante para el consumidor, no está directamente relacionado con el momento en el que proporcionar la información precontractual, y que no debería suponer un obstáculo para alcanzar un acuerdo sobre este tema. De acuerdo con los representantes del EBIC, las ofertas (incluidas las vinculantes) se ofrecen por lo general gratuitamente, sujetas a la verificación de la tasación de la propiedad (de ser necesario). La tasación solo se realizaría (y sería pagada por el consumidor) una vez suscrito el contrato.

2.2 ESIS – Hoja Europea de Información Estandarizada

2.2.1 Contenido

Los representantes de los consumidores destacaron la necesidad de mejorar la ESIS. Siendo el Código de Conducta un instrumento flexible, el Sector de entidades de crédito hipotecario confirmó que está dispuesto a considerar cambios en la ESIS, siempre que hubiera pruebas de que podría beneficiar a los consumidores. Las organizaciones de Consumidores subrayaron la evidencia incluida en el Anexo II del Informe del Forum Group, además de su propia experiencia en la materia.

Los representantes de los consumidores presentaron una lista de las posibles modificaciones que podrían hacerse a la ESIS actual. En algunos casos, estas modificaciones surgieron de un modelo ya existente, facilitado por la Autoridad de Servicios Financieros de Reino Unido (UK Financial Services Authority –FSA) , llamado "*Key facts Illustration*" (KFI). Estas modificaciones incluían propuestas para mejorar la comprensión de la información contenida en la ESIS por parte de los consumidores, como por ejemplo la inclusión de "advertencias de riesgo", además de propuestas de incluir aspectos adicionales, como información sobre el derecho de desistimiento o sobre el coste total del crédito.

Aunque el EBIC considera que la ESIS actual es equilibrada y está bien diseñada, no se opone a la revisión de algunos de sus aspectos. El Sector manifestó que a pesar de no haber solicitado personalmente que se realice esa revisión, consideraba razonables varias de las peticiones realizadas por los consumidores, como por

ejemplo, aquellas relacionadas con la advertencia de riesgo o los préstamos en moneda extranjera. No obstante, el Sector insistió en que el resultado de las conversaciones sobre la revisión de la ESIS no debe conducir a que ésta acabe conteniendo un exceso de información.

Aunque no se alcanzó un acuerdo definitivo sobre la revisión de la ESIS, sí que se avanzó en algunos aspectos. Se empezó a alcanzar un consenso sobre las posibles modificaciones de algunos de los aspectos contenidos en la ESIS, tales como "Descripción del Producto" e "Importe y Moneda". En términos generales, la idea de incluir "advertencias de riesgo" se recibió de manera positiva. Continuaron las divergencias en cuestiones como el "Tipo Nominal" y "los gastos adicionales puntuales", y sobre nuevas cuestiones tales como "Coste total del crédito", el "Derecho de desistimiento" y "Consecuencias en caso de incumplimiento del contrato".

Es necesario trabajar más en este tema para alcanzar compromisos tangibles. El Sector considera que hay que seguir negociando la revisión de la ESIS para alcanzar un resultado satisfactorio y equilibrado.

2.2.2 Formato

Los representantes de los Consumidores sugirieron modificar el orden del contenido de la ESIS para agrupar así los contenidos relativos a los mismos aspectos (por ejemplo los costes) y mejorar su legibilidad. Sin embargo, no pudieron llevarse a cabo auténticos debates sobre una posible nueva ordenación de la ESIS, ya que esto hubiese requerido alcanzar primero un acuerdo anterior sobre su contenido.

2.3 Código de Conducta: Mecanismos de Aplicación

Desde la publicación del estudio del Institut für Finanzdienstleistungen (IFF) sobre la aplicación del Código de Conducta en 2003, los representantes de los Consumidores han criticado en repetidas ocasiones la falta de mecanismos factibles de aplicación del Código de Conducta. Estos muestran reservas con respecto a la eficacia de los Códigos de Conducta en general, en parte debido a los intentos fallidos a nivel nacional.

Los participantes del Diálogo fueron invitados, sin emitir juicios previos sobre el futuro del Código, a revisar los posibles mecanismos de control y aplicación para mejorar el cumplimiento del Código.

Los representantes de los Consumidores manifestaron que la mejora del Código de Conducta y de su funcionamiento no es la solución más adecuada, y que no existe una alternativa convincente a las normas de obligado cumplimiento (esto no debe cuestionar el actual alto nivel de protección al consumidor en los sistemas nacionales). Por lo tanto, para las organizaciones de Consumidores, es necesario que el Código de Conducta sea un requisito obligatorio para todos los prestamistas. El BEUC declaró que los consumidores deben contar con compensaciones en caso de no aplicarse los requisitos de información y deben establecerse además sanciones concretas (por ejemplo, la exención del pago de intereses, como ya sucede en el caso de Bélgica para los créditos al consumo cuando se aplica un tipo de interés superior al máximo autorizado).

Los representantes del Sector resaltaron que ellos siempre han dejado claro que apoyan los Códigos de Conducta en general y el Código de Conducta Europeo para Préstamos a la Vivienda (el Código) en particular. Recordaron que habían reiterado en repetidas ocasiones que están a favor de mantener el Código, que se aplica ahora en 19 Estados miembros, en su estatus actual (voluntario), mejorando su

eficacia y facilitando su aplicación en todos los Estados miembros de la UE. Desde el punto de vista del Sector, la introducción de una legislación obligatoria menoscabaría significativamente su autorregulación y obstaculizaría los esfuerzos e investigaciones del sector para poner en práctica el Código. El sector resaltó que, en comparación con otros procedimientos legales más complicados, el Código es una herramienta flexible que puede ser modificada rápida y fácilmente para atender a los diferentes desarrollos a nivel nacional y europeo. Además, opinan que los resultados de la Comisión con respecto a la aplicación de las directivas demuestran que la introducción de legislación no habría sido ni más rápido, ni más eficaz.

Los representantes de los Consumidores presentaron el "*UK Banking Code Standards Board*" (Consejo de estandarización de código bancario de Reino Unido), como probablemente el mecanismo de control y aplicación con más éxito hasta la fecha, subrayando sin embargo, que esto no implica que por sí mismo sea suficientemente eficiente, ya que aún existen algunos puntos negros tales como la falta de fundamento para una compensación adecuada en caso incumplimiento y medidas débiles de cumplimiento: (únicamente se aplica el "*namings and shaming*" - o puesta en evidencia).

Los representantes del Sector se mostraron escépticos en lo que respecta a la creación de un consejo europeo o nacional de cumplimiento de los códigos y cuestionaron su viabilidad debido a las complejidades implicadas, es decir, el hecho de que existan 20 lenguas (en breve serán 23) en los Estados miembros, la naturaleza jurídica de un consejo de cumplimiento, la naturaleza de su composición, el estatus de sus decisiones (obligatorias o no), la posibilidad (o la imposibilidad) de que el prestatario pueda recurrir, la legislación aplicable, etc. En cambio, el EBIC manifestó que los propios mecanismos de cumplimiento internos ya existentes para las entidades de crédito eran suficientes. Según los representantes del Sector, si estos mecanismos se mostraran ineficaces, se podría considerar la creación de un ombudsmán nacional, gestionado por ejemplo por asociaciones nacionales de entidades de crédito hipotecario, como en Alemania. Los representantes del BEUC rechazaron la idea de constituir un ombudsmán nacional gestionado por asociaciones de entidades de crédito hipotecario y refutaron que esta figura existiera en Alemania.

De forma más general, el EBIC manifestó que sería útil realizar un análisis más pormenorizado de los mecanismos existentes (planes jurídicos, nacionales, etc.) en la actualidad en los Estados miembros más en profundidad como mecanismos de aplicación como a la implementación pendiente de una Directiva de Prácticas Comerciales Desleales.

No hubo consenso entre las partes con respecto a este asunto.

3. ASESORAMIENTO

Se pidió a los participantes del Diálogo que evaluaran qué se entiende por asesoramiento; si el servicio de asesoramiento debe ser obligatorio u opcional; si el asesoramiento debe ser un servicio aparte o incluido en la información facilitada por el prestamista al consumidor; y que señalaran quién debe ofrecer asesoramiento (prestamistas, asesores especializados, etc.). Además, se pidió a los representantes que estudiaran algunos de los principios relacionados con el concepto de asesoramiento.

3.1 Ámbito y Definiciones

Las conversaciones mantenidas mostraron una cierta ambigüedad respecto a la definición de "asesoramiento" y, en particular, sobre cómo establecer el límite entre

“información” y “asesoramiento”. Para esclarecer estas dudas y facilitar los debates, se les pidió a ambas partes que estudiaran las posibles definiciones. En el transcurso de las conversaciones, el Sector confirmó que es comprensible que, en aquellas situaciones en las que prestamista y prestatario se encuentran cara a cara, la información contiene ciertos elementos explicativos y aclarativos. Basándose en las aportaciones remitidas por el Sector y los Consumidores, la Comisión propuso definiciones de los términos “información”, “asesoramiento” y “advertencia de riesgo”. Estas definiciones fueron únicamente utilizadas como herramientas de trabajo para facilitar los debates y no tienen ningún valor legal.

Se definió “Información” como una descripción de un determinado producto, bien en términos generales o de forma más específica. Supone que se aporten al consumidor explicaciones/aclaraciones pertinentes sobre la información ofrecida.

Se definió “Asesoramiento” como una recomendación de uno o más productos financieros a un consumidor en particular, teniendo en cuenta su situación específica.

Se definió “Advertencia de riesgo” como el aviso que el prestamista hace al consumidor para que éste sea consciente del riesgo potencial que supone el compromiso financiero que va a llevar a cabo. El objetivo de una “prevención de riesgo general” sería hacer conscientes a todos los prestatarios potenciales, independientemente de su situación particular, de que los cambios en su situación financiera (por ejemplo, falta de ingresos) o en el entorno económico (por ejemplo subida de los tipos de interés), pueden tener implicaciones directas en su capacidad crediticia. Se haría una “advertencia de riesgo específica” si un prestamista avisa a un prestatario en particular sobre la naturaleza arriesgada de un crédito en concreto, de acuerdo con su situación particular (recursos, situación laboral, etc.)

3.2 “Asesoramiento” obligatorio u opcional

No se llegó a ningún acuerdo entre las partes en lo que respecta a si el asesoramiento debe ser, o no, obligatorio. El EBIC sostuvo la opinión de que el “asesoramiento” debe permanecer como un servicio “hecho a medida” y por separado, y que de ofrecerse, debe ser bajo petición y remunerado. Los representantes de los Consumidores, con excepción del EuroCoop, apoyaron la introducción de la obligación por parte de los prestamistas de ofrecer asesoramiento. Además, resaltaron la necesidad de ofrecer el “mejor asesoramiento posible”. EuroCoop, coincidió con el EBIC sobre el hecho de que el asesoramiento debe ser un servicio aparte, aunque declaró que de ofrecerse, debería ser regulado en detalle.

3.3 Principios

En el marco de una falta de acuerdo general sobre si debe ser obligatoria o no la provisión de “asesoramiento”, los participantes del Diálogo Hipotecario examinaron algunos principios básicos que la Comisión ha considerado relevantes, para el debate en torno a este tema. Algunos de estos principios reflejaron puntos de vista compartidos entre las partes, mientras que otros, también debatidos durante el Diálogo, plantearon dificultades. Los representantes de los consumidores destacaron que estos principios compartidos no deben cuestionar el alto nivel de protección al consumidor que existe actualmente a nivel nacional.

Los representantes del Sector y los de los Consumidores podrían alcanzar un acuerdo, en principio, en los siguientes puntos:

- (1) El consumidor tiene derecho a recibir toda información precontractual completa y precisa, incluidas todas las explicaciones pertinentes acerca de las características del producto y los efectos que dichas características puedan tener en el consumidor.
- (2) El prestamista debe valorar la capacidad crediticia del consumidor para la operación prevista.
- (3) Se espera que el consumidor facilite de buena fe toda la información que sea relevante requerida por el prestamista, para así valorar su capacidad crediticia;
- (4) El consumidor es quién tiene la última palabra sobre si acepta o no la oferta.
- (5) Se espera que el prestamista incluya "advertencias de riesgo" de tipo general en los documentos precontractuales (tales como la ESIS)
- (6) Se espera que el prestamista realice "advertencias de riesgo" de carácter específico en situaciones especiales (por ejemplo, a consumidores vulnerables desde un punto de vista financiero) o a petición del consumidor.

Los participantes abordaron el principio de si la entidad de crédito debe conceder un crédito a un consumidor en situaciones en las que el prestamista considere que el préstamo entrañaría demasiados riesgos para el consumidor.

El EBIC señaló que, en primer lugar, las entidades de crédito no conceden un préstamo si, tras valorar la capacidad crediticia, llegan a la conclusión de que el prestatario candidato no podrá hacer frente al pago del préstamo. En segundo lugar, según el sector, aunque los préstamos "*sub-prime*", como cartera, presentan un mayor riesgo de impago, la gran mayoría de estos prestatarios paga sus préstamos. El EBIC declaró que las entidades de crédito no concederían un préstamo si considerasen que no fuera accesible para el prestatario concreto.

Los representantes de los Consumidores apoyaron vehementemente este principio y no consideraron que el sector "*sub-prime*" fuera a verse afectado. Los representantes de los consumidores manifestaron que como los consumidores "*sub-prime*" se enfrentan a los tipos de interés más elevados, es más posible que tengan más problemas a la hora de pagar el préstamo. Señalaron además, que el principio de préstamo responsable es ya obligatorio en varios Estados miembros, como por ejemplo en Reino Unido. COFACE declaró que el préstamo responsable deber tener en cuenta el riesgo de sobreendeudamiento.

El EBIC lamentó la falta de claridad en lo que respecta al carácter definitivo (obligatorio o no) de los principios anteriores.

4. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Los regímenes de amortización anticipada difieren considerablemente entre los Estados miembros. En algunos es obligatoria, mientras que en otros, se deja a elección de las partes contractuales. El Diálogo Hipotecario tuvo en cuenta varios aspectos para el debate sobre amortización anticipada: si la amortización anticipada debe ser una opción contractual o un derecho legal; si los consumidores deberían poder renunciar a este derecho, y bajo qué condiciones; si el prestamista debe tener derecho a reclamar compensaciones por amortización anticipada y, si fuera así, en qué circunstancias, con qué método de cálculo y si deben o no estar sujetas a unos límites.

4.1. Derecho Legal/Opción Contractual

El Sector, por su parte, se mostró a favor de que la amortización anticipada fuera una libertad contractual, en lugar de un derecho legal. El Sector declaró que el establecimiento de este derecho no sólo provocaría un impacto sobre los precios y en la diversidad de productos, sino que además supondría potenciales riesgos sistémicos, si se diera el caso de amortizaciones anticipadas masivas en momentos de descenso de los tipos de interés. Las entidades de crédito hipotecario consideraron esencial que se permita la renuncia a este derecho, en caso de estipularse la amortización anticipada como un derecho.

Los Consumidores apoyaron la introducción a nivel europeo de un derecho legítimo de amortización anticipada. Los representantes de los Consumidores disintieron del Sector con respecto a que un derecho legal de ejercer la amortización anticipada reduciría la diversidad de productos, y subrayaron que la capacidad de las entidades de crédito para refinanciar y mejorar el dinamismo/competitividad del mercado mitigaría cualquier coste adicional. Los representantes de los Consumidores también se opusieron que los consumidores puedan renunciar a su derecho de amortización anticipada en general, ya que, según su punto de vista, es improbable que los consumidores puedan negociar con el prestamista las condiciones generales de la contratación del préstamo hipotecario en el momento de la oferta. Los representantes de los Consumidores argumentaron que existe un fuerte incentivo para los prestamistas de "vincular" a los consumidores con un crédito hipotecario y así venderles otros productos, obstaculizando así la movilidad de los consumidores, monopolizando la competencia y restringiendo la entrada en el mercado. Las organizaciones de Consumidores rechazaron el argumento de los potenciales riesgos sistémicos que se producirían en el caso de amortizaciones anticipadas masivas. Pusieron como ejemplo la experiencia en Dinamarca para contradecir este argumento, ya que el sistema hipotecario danés ha llevado a cabo sin problemas una refinanciación sustancial de los créditos hipotecarios en periodos de tipos de interés a la baja. Los representantes de los Consumidores también señalaron que, en cualquier caso, no debe cuestionarse el nivel actual de protección al consumidor a nivel nacional.

4.2. Compensación

Los participantes coincidieron en que las entidades de crédito deberían recibir una compensación cuando el prestatario amortiza el préstamo antes de su vencimiento contractual. El BEUC aclaró que, bajo su punto de vista, esto debería aplicarse sólo en el caso de intereses a tipo fijo, mientras no debe exigirse compensación en caso de intereses a tipo variable. Además, los participantes acordaron que cualquier compensación, si fuera aplicable, debería calcularse de una forma "*justa y objetiva*".

Sin embargo, no hubo acuerdo sobre qué debería considerarse como "*justo y objetivo*". Según los representantes de los Consumidores, los términos "*justo y objetivo*" deberían únicamente reflejar el coste real soportado por el prestamista, pero no las potenciales pérdidas en forma de beneficios esperados no conseguidos, ya que las pérdidas de futuros beneficios deben considerarse como un riesgo de negocio habitual, y el recibir compensación por beneficios esperados limitaría necesariamente la competencia. Los representantes de los Consumidores piensan que la compensación en el sistema danés cumple las condiciones de "justicia y objetividad". Sin poner en tela de juicio el sistema danés, los representantes de los consumidores apoyaron el establecimiento de restricciones en la compensación (pagadera dentro de un plazo de tiempo limitado de la duración del contrato, y con límites impuestos sobre el importe).

El sector se opuso a cualquier límite. Declaró que sólo un reembolso completo al prestamista por todas sus pérdidas, en base a una *Yield-Maintenance-Indemnity*¹ (Indemnización por el Mantenimiento del Rendimiento), podría considerarse como “justo y objetivo”. El sector afirmó que una compensación limitada obligaría a los prestamistas a diversificar sus riesgos, es decir, a dividir las pérdidas potenciales entre todos los prestatarios hipotecarios.

4.3 Circunstancias excepcionales

Sin perjuicio de la introducción de un posible derecho legal general, los participantes debatieron acerca de si un derecho legal de amortización anticipada debería o no concederse en “circunstancias excepcionales”.

Los representantes de los Consumidores apoyaron la idea de introducir un derecho de amortización anticipada exento de compensación, en caso de darse alguna “circunstancia excepcional”. Bajo su punto de vista, no debe pagarse compensación alguna en aquellos casos en los que la amortización anticipada se efectúa cuando el tipo de interés puede ser revisado en cualquier momento; se realiza al final de un periodo de interés a tipo fijo; está relacionada con el fallecimiento del prestatario o con el cambio de circunstancias del prestatario; y si se paga la cantidad total pendiente en un solo pago.

Por el contrario, el EBIC insistió en que el prestamista debería ser compensado siempre, independientemente de las circunstancias.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)

La mayoría de las contribuciones aportadas al Libro Verde concluyeron que la TAE debería armonizarse, tanto en el método como en su base de cálculo, para facilitar así la comparación y transparencia de las diferentes ofertas de préstamos.

Se le pidió por tanto al “Diálogo Hipotecario” que evaluara las ventajas de tener una TAE hipotecaria específica (diferente a la del crédito al consumo); que definiera el método de cálculo de la TAE; determinara qué costes deberían incluirse y cuáles excluirse, y reflexionar sobre cómo puede informarse al consumidor de los costes excluidos de la TAE.

5.1 LA TAE HIPOTECARIA ESPECÍFICA

Los representantes de los Consumidores y del Sector eran conscientes de los debates actuales en torno al método de cálculo de la TAE, en el marco de la propuesta para una nueva Directiva de Crédito al Consumo, considerando que cualquier resultado tendría un impacto en los debates acerca de la TAE en el ámbito del crédito hipotecario.

5.2. Método de Cálculo

En principio, los participantes coincidieron en que debería aplicarse la misma fórmula matemática de cálculo de la TAE tanto para el crédito al consumo como para el crédito hipotecario. Sin embargo, los representantes del Sector señalaron que, en caso de combinación de productos (como la combinación de un préstamo hipotecario con un producto de ahorro o seguro), la fórmula que actualmente se

¹ El EBIC definió *Yield Maintenance Indemnity* como una compensación por el perjuicio producido al prestamista sobre el periodo residual de interés de tipo fijo del préstamo

está debatiendo en el contexto de la Directiva de Crédito al Consumo puede que no conduzca a solución alguna, o varias soluciones. Los representantes de los Consumidores rechazaron esta declaración, argumentando que la fórmula básica es lo suficientemente sencilla para permitir añadir todos los costes necesarios, sin que represente ningún problema matemático a la hora de calcular la TAE. Los representantes de los Consumidores recordaron estudios previos realizados sobre este tema, facilitados a la Comisión.

5.3 Componentes de los costes para efectuar el cálculo

No se alcanzó acuerdo en lo que respecta a qué componentes del coste deberían ser incluidos en la base del cálculo de la TAE. Los representantes de los Consumidores apoyaron una base más amplia. Declararon que, ya que la TAE va a emplearse como una herramienta de comparación y de información, tiene que incluir todos los costes en los que el consumidor incurre en relación con el crédito, incluyendo, por ejemplo, los gastos notariales y los impuestos. De acuerdo con los representantes de los Consumidores, sólo deberían excluirse aquellos gastos que sean realmente opcionales para el consumidor. Los seguros de préstamos, obligatorios para obtener un determinado tipo de interés, o "muy recomendables", o que se suscriben al mismo tiempo que el contrato de préstamo, tendrían que incluirse en el cálculo de la TAE. Este principio está ya previsto por ejemplo en la Ley de Crédito al Consumo de Bélgica para el caso de créditos superiores a 5.000 Euros.

El Sector se mostró a favor de una base restringida, afirmando que sólo una TAE restringida podría permitir comparaciones reales. Sólo aquellos costes cobrados por el prestamista en su propio beneficio deberían tenerse en cuenta a la hora de calcular la TAE.

De acuerdo con los representantes del Sector, ampliando la base de costes de la TAE a los costes soportados por terceros, frustraría el propósito de la TAE (la comparación), ya que se incluirían distintos elementos de coste en distintos Estados miembros, y los consumidores no podrían comparar en igualdad de condiciones. Es más, los representantes del sector comentaron que las entidades de crédito no tendrían conocimiento de la mayoría de los costes de la operación en la etapa precontractual y, por tanto, no podrían informar a los consumidores sobre estos.