

## III

(Actos preparatorios)

## BANCO CENTRAL EUROPEO

## BANCO CENTRAL EUROPEO

## DICTAMEN DEL BANCO CENTRAL EUROPEO

de 5 de julio de 2011

acerca de una propuesta de directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial

(CON/2011/58)

(2011/C 240/04)

**Introducción y fundamento jurídico**

El 18 de abril de 2011 el Banco Central Europeo (BCE) recibió del Consejo de la Unión Europea una solicitud de dictamen sobre una propuesta de directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial<sup>(1)</sup> (en adelante, la «directiva propuesta»).

La competencia consultiva del BCE se basa en el apartado 4 del artículo 127 y el apartado 5 del artículo 282 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, puesto que la directiva propuesta contiene disposiciones que afectan a la contribución del Sistema Europeo de Bancos Centrales (SEBC) a la buena gestión de las políticas con respecto a la estabilidad del sistema financiero, conforme establece el apartado 5 del artículo 127 del Tratado. De acuerdo con la primera frase del artículo 17.5 del Reglamento interno del Banco Central Europeo, el presente dictamen ha sido adoptado por el Consejo de Gobierno.

**1. Observaciones generales**

El BCE celebra la directiva propuesta, que tiene por objeto propiciar el nacimiento de un mercado interior en el ámbito de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial que funcione eficazmente y otorgue a los consumidores un elevado nivel de protección. Desde la perspectiva de la estabilidad financiera, el BCE apoya las medidas encaminadas a garantizar una obtención y concesión de préstamos responsable y a restaurar la confianza de los consumidores. Apoya, asimismo, las propuestas relativas al marco regulador y, cuando proceda, supervisor, aplicable a las entidades no crediticias que ofrecen los contratos de crédito comprendidos en la directiva propuesta y a los intermediarios de crédito.

**2. Préstamos en moneda extranjera**

2.1. Una de las cuestiones que la Comisión Europea menciona en relación con la concesión irresponsable de préstamos en los mercados de crédito hipotecario de la Unión es la relativa a los préstamos denominados en moneda extranjera que los consumidores suscriben en razón del tipo de interés ventajoso ofrecido, sin comprender adecuadamente el riesgo de tipo de cambio que conllevan<sup>(2)</sup>.

2.2. El BCE, en su informe sobre estabilidad financiera titulado *Financial Stability Review*, señalaba en 2010 que la crisis financiera de los últimos años ha subrayado los potenciales riesgos sistémicos vinculados al predominio de los préstamos en moneda extranjera en algunos Estados miembros, y destacaba la necesidad de vigilar y abordar esta cuestión a fin de evitar un incremento mayor en el número de préstamos en moneda extranjera<sup>(3)</sup>. El BCE advertía de que un elevado nivel de préstamos en moneda extranjera a prestatarios no cubiertos puede suponer una considerable vulnerabilidad para

<sup>(1)</sup> COM(2011) 142 final.

<sup>(2)</sup> Véase el considerando 4 de la directiva propuesta.

<sup>(3)</sup> Informe del BCE *Financial Stability Review* de junio de 2010, p. 167.

algunos Estados miembros, ya que dichos préstamos convierten la exposición del sistema bancario al riesgo de tipo de cambio en riesgo crediticio y exponen a la economía a graves riesgos macrofinancieros. Además, un elevado nivel de deuda en moneda extranjera puede limitar el margen de maniobra de la política monetaria, así como su eficacia. Teniendo en cuenta estos efectos colaterales perjudiciales derivados de los préstamos en moneda extranjera, el BCE advertía de la importancia de que las autoridades económicas adopten medidas para evitar que tales préstamos adquieran un peso excesivo en el sistema bancario <sup>(4)</sup>.

- 2.3. En ese contexto, el BCE señalaba que la adopción de medidas de política reguladora y supervisora puede desempeñar un papel importante en la reducción de los riesgos derivados de los préstamos en moneda extranjera <sup>(5)</sup>. Como principio general, se insta a las autoridades económicas a que, con el fin de contener el nivel de préstamos en moneda extranjera, generen un entorno general para los agentes económicos que fomente una toma de decisiones por parte de prestamistas y prestatarios prudente e informada. Esto supone el establecimiento como objetivo de políticas macroeconómicas sensatas orientadas a la estabilidad y políticas de mejora de los conocimientos financieros, así como una regulación y supervisión financieras adecuadas <sup>(6)</sup>. En este sentido, la directiva propuesta especifica la información que debe proporcionarse a los consumidores cuando vaya a concederse un crédito en moneda distinta de la moneda nacional del prestatario <sup>(7)</sup>. El BCE considera que la información debe incluir asimismo una explicación de los riesgos potenciales para el consumidor en el caso de que el crédito se denomine en moneda extranjera <sup>(8)</sup>.

### 3. Acceso a bases de datos y registros públicos de crédito

- 3.1. Según la directiva propuesta, cada uno de los Estados miembros deberá garantizar que todos los prestamistas <sup>(9)</sup> puedan acceder sin discriminación a las bases de datos utilizadas en ese Estado miembro, a efectos de evaluar la solvencia de los consumidores y de verificar que estos cumplen con las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del contrato de crédito. Además, según la directiva propuesta, se delegará en la Comisión la facultad de establecer criterios para el registro de créditos y condiciones de tratamiento de datos que sean uniformes y que se apliquen a las bases de datos, incluidos los umbrales de registro y definiciones consensuadas de los términos clave utilizados en dichas bases <sup>(10)</sup>.
- 3.2. Respecto de estas cuestiones, y aparte de una sugerencia de redacción técnica (véase la 1ª modificación), el BCE desea hacer las observaciones siguientes en relación con las facultades delegadas en la Comisión.
- 3.2.1. En primer lugar, las bases de datos a que se refiere la directiva propuesta incluyen bases de datos gestionadas por agencias de información crediticia o agencias de referencia de crédito privadas y registros públicos de crédito que, en los respectivos Estados miembros, sirven para evaluar la solvencia del consumidor y para verificar el cumplimiento por su parte de las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del contrato de crédito. En una serie de Estados miembros, los respectivos BCN mantienen registros centrales de crédito, y algunos de ellos cumplen las finalidades arriba expresadas. El BCE, que actúa como catalizador en este ámbito <sup>(11)</sup>, apoya la cooperación, intercambio de información y armonización de definiciones y conceptos entre los distintos registros centrales de crédito a nivel transfronterizo <sup>(12)</sup>. Las periódicas turbulencias en el sector bancario y financiero han subrayado la importancia de los registros centrales de crédito como herramienta auxiliar para el seguimiento y gestión eficiente del riesgo crediticio por parte de las entidades de crédito, proporcionándoles acceso a la información acerca del endeudamiento de los prestatarios. Los registros centrales de crédito resultan ventajosos tanto para el ejercicio de la supervisión prudencial como en la función de los bancos centrales de contribuir a la estabilidad del sistema financiero, así

<sup>(4)</sup> Véase en este sentido el apartado 3.1.1 del Dictamen del BCE CON/2010/62, de 4 de agosto de 2010, sobre las modificaciones de diversas leyes relativas a la reducción de los desequilibrios financieros. Todos los dictámenes del BCE se publican en la dirección del BCE en internet <http://www.ecb.europa.eu>

<sup>(5)</sup> Véase la nota a pie de página 3.

<sup>(6)</sup> Apartado 3.1.2 del Dictamen del BCE CON/2010/62, de 4 de agosto de 2010, sobre las modificaciones de diversas leyes relativas a la reducción de los desequilibrios financieros.

<sup>(7)</sup> Por ejemplo, la fórmula para calcular los diferenciales de tipo de cambio y la periodicidad de su ajuste, o ejemplos numéricos que indiquen de qué modo afectarán los cambios en el pertinente tipo de cambio al importe de la cuotas (véase el anexo II de la directiva propuesta, «Ficha Europea de información Normalizada (FEIN)» y, en particular, la parte B, sección 2(2) y sección 5).

<sup>(8)</sup> Letra f) del apartado 1 del artículo 9 de la directiva propuesta.

<sup>(9)</sup> En el contexto de la directiva propuesta, este concepto cubre tanto a las entidades crediticias como a las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial.

<sup>(10)</sup> Apartado 2 del artículo 16 de la directiva propuesta.

<sup>(11)</sup> Véase el memorándum de entendimiento titulado *Memorandum of Understanding on the Exchange of Information among national central credit registers for the purpose of passing it on to reporting institutions*, de abril de 2010, pp.1 a 18.

<sup>(12)</sup> Véase el Dictamen del BCE CON/2001/12 de 31 de mayo de 2001 solicitado por el Ministerio de Economía de España, acerca de un anteproyecto de ley por el que se modifican varias leyes que regulan el mercado financiero español.

como a efectos estadísticos. El desarrollo de sinergias transfronterizas entre registros centrales de crédito debería contribuir igualmente a garantizar un adecuado acceso a los prestamistas a los registros centrales de crédito.

- 3.2.2. En segundo lugar, el BCE apoya el planteamiento propuesto de, al objeto de fomentar la armonización de las normas que regulan este ámbito, delegar en la Comisión la facultad de establecer criterios para el registro de créditos y condiciones de tratamiento de datos que sean uniformes y que se apliquen a las bases de datos. A fin de garantizar que la información se presenta de manera armonizada y accesible desde una perspectiva transfronteriza, las condiciones de tratamiento de datos y criterios para el registro de créditos requerirán que se identifique un conjunto de atributos clave e identificadores comunes, así como una definición común de los conceptos y datos subyacentes. Además, deberán tenerse en cuenta las cuestiones referentes a la confidencialidad y protección de datos y los aspectos relativos a la interoperabilidad de las bases de datos nacionales. El BCE considera asimismo que los criterios uniformes para el registro de créditos deberán entenderse como normas mínimas que, como tales, permitan que las agencias de información crediticia o agencias de referencia de crédito privadas y los registros públicos de crédito obtengan, en su caso, y teniendo en cuenta sus respectivos objetos sociales y modelos de negocio, información adicional sobre estos créditos.
- 3.2.3. Por último, el BCE recomendaría que, teniendo en cuenta sus respectivas competencias y conocimientos en esta área, se establezcan estrechas relaciones con la Autoridad Bancaria Europea (EBA), el BCE y los bancos centrales del SEBC que gestionan las mencionadas bases de datos. Por razones de coherencia y exhaustividad, el BCE recomendaría igualmente delegar en la Comisión facultades similares en el ámbito de las bases de datos a las que se refiere, en lo referente a contratos de crédito al consumo, el artículo 9 de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo <sup>(13)</sup>. En caso de que el legislador decida no delegar facultades en la Comisión, el BCE recomienda que se estudien las posibilidades de avanzar hacia una mayor armonización de normas y prácticas a nivel de la Unión, debiendo para ello aprovechar el trabajo ya realizado <sup>(14)</sup> y considerar las recomendaciones de los foros internacionales acerca de, entre otros aspectos, la supervisión eficaz de los sistemas de información sobre créditos <sup>(15)</sup>.

#### 4. Otras observaciones técnicas

A diferencia de la Directiva 2008/48/CE <sup>(16)</sup> o de la propuesta de directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre derechos de los consumidores <sup>(17)</sup>, la directiva propuesta no aborda la armonización del derecho de desistimiento de los consumidores a nivel de la Unión. A la vista de la relevancia de los compromisos financieros que adquieren los consumidores que suscriben contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, y para contribuir a la estabilidad financiera y a la obtención y concesión de préstamos responsable, el BCE recomienda que se examine en el proceso legislativo en curso la necesidad de incluir en la directiva propuesta disposiciones que regulen el derecho de desistimiento <sup>(18)</sup>.

En el anexo del presente dictamen figuran las propuestas de redacción específicas, acompañadas de explicaciones, correspondientes a las recomendaciones del BCE encaminadas a modificar la directiva propuesta.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 5 de julio de 2011.

El Presidente del BCE

Jean-Claude TRICHET

<sup>(13)</sup> DO L 133 de 22.5.2008, p. 66.

<sup>(14)</sup> Véase el informe de la DG Mercado Interior y Servicios titulado *Report of the Expert Group on Credit Histories*, de mayo de 2009, disponible en inglés en la dirección de la Comisión en internet <http://ec.europa.eu>

<sup>(15)</sup> Véase, por ejemplo, el informe del Banco Mundial sobre información crediticia de marzo de 2011, disponible en inglés en la dirección del Banco Mundial en internet <http://siteresources.worldbank.org> (pp. 8, 25 y 53 a 59), o el informe del examen entre iguales de la Junta de Estabilidad Financiera (JEF) titulado *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices*, de 17 de marzo de 2011, disponible en inglés en la dirección de la Junta de Estabilidad Financiera (JEF) en internet <http://www.financialstabilityboard.org>

<sup>(16)</sup> Artículo 14 de la Directiva 2008/48/CE.

<sup>(17)</sup> COM(2008) 614 final. El informe tras la primera lectura del Parlamento Europeo está disponible en la dirección del Consejo en internet <http://register.consilium.europa.eu>

<sup>(18)</sup> La Comisión sugiere que, con ocasión de la revisión de la futura directiva, se evalúe la necesidad de introducir derechos y obligaciones aplicables en la fase post-contractual de los contratos de crédito (véase la letra f) del artículo 31 de la directiva propuesta).

## ANEXO

## Propuestas de redacción

Texto que propone la Comisión	Modificaciones que propone el BCE (1)
<b>1ª modificación</b> Apartados 1 y 2 del artículo 16	
<p>«1. Cada Estado miembro garantizará que todos los prestamistas puedan acceder sin discriminación a las bases de datos utilizadas en ese Estado miembro, a efectos de evaluar la solvencia del consumidor y de verificar que este cumple con las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del contrato de crédito. Las citadas bases de datos serán bases de datos gestionadas por agencias de información crediticia o agencias de referencia de crédito privadas y registros públicos de crédito.</p> <p>2. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delegará en la Comisión la facultad de establecer criterios para el registro de créditos y condiciones de tratamiento de datos que sean uniformes y que se apliquen a las bases de datos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo.</p> <p>En particular, los pertinentes actos delegados especificarán los umbrales de registro aplicables a las bases de datos, así como definiciones consensuadas de los términos clave utilizados en dichas bases.»</p>	<p>«1. Cada Estado miembro garantizará que <del>todos</del> los prestamistas <b>de otros Estados miembros</b> puedan acceder sin discriminación a las bases de datos utilizadas en ese Estado miembro, a efectos de evaluar la solvencia del consumidor y de verificar que este cumple con las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del contrato de crédito. Las citadas bases de datos serán bases de datos gestionadas por agencias de información crediticia o agencias de referencia de crédito privadas y registros públicos de crédito <b>mantenidos por bancos centrales u otras autoridades públicas</b>.</p> <p>2. De conformidad con el artículo 26, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 27 y 28, se delegará en la Comisión la facultad de establecer, <b>previa consulta a la ABE, el BCE y los bancos centrales del SEBC que mantienen las bases de datos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo</b>, criterios para el registro de créditos y condiciones de tratamiento de datos que sean uniformes y que se apliquen a <del>las estas</del> bases de datos <del>a que se refiere el apartado 1 del presente artículo</del>.</p> <p>En particular, los pertinentes actos delegados especificarán los umbrales de registro aplicables a las bases de datos, así como definiciones consensuadas de los términos clave utilizados en dichas bases.»</p>

## Explicación

El BCE sugiere que, en consonancia con la Directiva 2008/48/CE, se haga referencia en la directiva propuesta a «los prestamistas de otros Estados miembros». Además, la finalidad de las modificaciones propuestas en el segundo párrafo del artículo 16 es aclarar que: a) existen una serie de registros públicos de crédito que son gestionados por algunos bancos centrales y otras autoridades públicas; y b) resultaría ventajoso para la Comisión aprovechar los conocimientos y experiencia de la ABE, el BCE y los correspondientes BCN del SEBC en la redacción de los proyectos de actos delegados en esta área.

## 2ª modificación

Letra f) del apartado 1 del artículo 9

«f) la moneda o monedas en que pueden contratarse los créditos, explicando las implicaciones para el consumidor en el caso de que el crédito se denomine en moneda extranjera;»	«f) la moneda o monedas en que pueden contratarse los créditos, explicando las implicaciones <b>y riesgos potenciales</b> para el consumidor en el caso de que el crédito se denomine en moneda extranjera;»
---	--

## Explicación

La información general sobre los contratos de crédito debería incluir igualmente información acerca de los riesgos potenciales que se asumen cuando el préstamo se denomina en moneda extranjera, por ejemplo, el impacto de las variaciones en los tipos de cambio aplicables.

## 3ª modificación

Letra c) del apartado 1 del artículo 10

«c) cuando actúe en calidad de intermediario de crédito vinculado, se identificará como tal y, a solicitud del consumidor, proporcionará los nombres del prestamista o prestamistas en cuyo nombre actúe;»	«c) cuando actúe en calidad de intermediario de crédito vinculado, se identificará como tal y, <del>a solicitud del consumidor</del> , proporcionará los nombres del prestamista o prestamistas en cuyo nombre actúe;»
--	--

## Explicación

Por razones de transparencia, debería facilitarse esta información al consumidor en cualquier caso.

Texto que propone la Comisión	Modificaciones que propone el BCE <sup>(1)</sup>
-------------------------------	--

**4ª modificación**

Apartado 1 del artículo 13

<p>«1. Los Estados miembros velarán por que el prestamista informe al consumidor de toda modificación del tipo deudor, mediante documento en papel u otro soporte duradero, antes de que el cambio entre en vigor. La información detallará el importe de los reembolsos tras la entrada en vigor del nuevo tipo deudor, y, si cambiara el número o la frecuencia de los pagos, los correspondientes detalles.»</p>	<p>«1. Los Estados miembros velarán por que el prestamista informe al consumidor de toda modificación del tipo deudor, mediante documento en papel u otro soporte duradero, <b>como norma al menos un mes</b> antes de que el cambio entre en vigor. La información detallará el importe de los reembolsos tras la entrada en vigor del nuevo tipo deudor, y, si cambiara el número o la frecuencia de los pagos, los correspondientes detalles.»</p>
---	---

*Explicación*

*Es importante facilitar al consumidor con antelación suficiente la información sobre las variaciones en los tipos de cambio aplicables al préstamo.*

**5ª modificación**

Anexo II, parte B, sección 6(4)

<p>«[...] El prestamista añadirá, además, lo siguiente: 1) en su caso, los importes máximos y mínimos aplicables; 2) un ejemplo de cómo variaría el importe de la cuota si el tipo de interés aumentara o disminuyera en un 1 %, o en un porcentaje superior si resulta más realista habida cuenta de la magnitud de las variaciones normales del tipo de interés; y 3) si existe un importe máximo, el importe de la cuota en la hipótesis más pesimista.»</p>	<p>«[...] El prestamista añadirá, además, lo siguiente: 1) en su caso, los importes máximos y mínimos aplicables; 2) un ejemplo de cómo variaría el importe de la cuota si el tipo de interés aumentara o disminuyera en <del>un 1 %</del>, <b>2 puntos porcentuales</b> o <del>en un porcentaje superior</del> <b>más</b>, si resulta más realista habida cuenta de la magnitud de las variaciones normales del tipo de interés; y 3) si existe un importe máximo, el importe de la cuota en la hipótesis más pesimista.»</p>
---	--

*Explicación*

*La duración de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial puede ser de varias décadas. Por ello, es altamente probable que los tipos de interés aumenten a lo largo de este período por encima de 1 punto porcentual, siendo casi seguro que lo harán si el contrato de crédito se suscribió durante un período de tipos de interés bajos. Debería proporcionarse a los prestatarios información suficiente que les permita entender el impacto de un posible aumento de los tipos de interés. Así, una variación en 1 punto porcentual resulta muy indulgente si se tiene en cuenta el impacto de los cambios del tipo de interés en las cuotas; en este sentido, un aumento en 2 puntos porcentuales resulta más representativo del impacto real de los posibles aumentos del tipo de interés sobre las cuotas.*

<sup>(1)</sup> El texto en negrita indica las novedades que propone el BCE. El texto tachado es lo que el BCE propone suprimir.