



Dictamen de la EBA sobre la solicitud de asesoramiento técnico de la Comisión Europea en cuestiones relacionadas con la Directiva de créditos hipotecarios

Legal Alert

Junio 2022

[kpmgabogados.es](https://www.kpmgabogados.es)
[kpmg.es](https://www.kpmg.es)



Dictamen de la EBA sobre la revisión de la Directiva de créditos hipotecarios

El pasado 23 de junio de 2022, la Autoridad Bancaria Europea (en adelante, “EBA”) publicó un Dictamen sobre la revisión de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (en adelante, la “Directiva”).

La Directiva de créditos hipotecarios fue aprobada el 4 de febrero de 2014 con el objetivo de facilitar la existencia de un mercado interior que funcionase sin problemas y con un alto nivel de protección de los consumidores en el ámbito de los contratos de créditos garantizados por una hipoteca, o por otra garantía comparable empleada sobre bienes inmuebles de uso residencial, y cuya finalidad fuese adquirir o conservar derechos de propiedad sobre un terreno o edificio existente o en proyecto.

El artículo 44 de la Directiva exige a la Comisión Europea que lleve a cabo una revisión de ésta en la que se considere la eficacia e idoneidad de las disposiciones relativas a los consumidores y al mercado interior.

Para ello, el 21 de diciembre de 2021, la Comisión Europea envió a la EBA una solicitud de asesoramiento sobre la revisión de la Directiva.

A continuación, se analizan las propuestas más significativas que hace la EBA a la Comisión Europea, esto es, las disposiciones de la Directiva que la EBA considera que deben ser modificadas:

▪ **Ámbito de aplicación de la Directiva**

La EBA considera que es conveniente modificarlo, en particular la definición de contrato de "crédito", de modo que incluya otros contratos de crédito con características y riesgos similares a los establecidos en el artículo 3 de la Directiva (por ejemplo, los contratos de crédito cuya finalidad sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles residenciales permanentes o secundarios o de bienes inmuebles residenciales en arrendamiento).

Asimismo, la EBA propone evaluar de nuevo el artículo 3.1.b) de la Directiva, ya que se refiere a la finalidad del contrato de crédito, que no siempre es conocida por el prestatario. A este respecto, la EBA propone modificar el texto para obligar al acreedor a informar expresamente al prestatario de la finalidad del préstamo en el momento de presentar la solicitud de éste.

▪ **Venta cruzada**

La EBA no ha detectado aumentos significativos de los riesgos de la venta cruzada con respecto a los ya identificados en el trabajo conjunto realizado por las Autoridades Europeas de Supervisión en 2016 ni ha observado ningún riesgo adicional.

En este contexto, la EBA ha llegado a la conclusión de que el apartado 4 del artículo 12 de la Directiva debería modificarse para hacer frente a los riesgos identificados. Dicha disposición podría reforzarse exigiendo a los acreedores que informen a sus clientes de que son libres de elegir entre cualquier proveedor de seguros y de que no están obligados a suscribir con ellos ninguna póliza de seguro.

En caso de que la Comisión Europea decida modificar el texto de la Directiva en lo que respecta a las prácticas de venta cruzada, la EBA propone que las disposiciones y definiciones resultantes se ajusten a las de otras legislaciones sectoriales, y no sólo a la legislación del sector bancario, sino también a la del sector de los seguros y la inversión, ya que se producen muchas ventas cruzadas con productos de los tres sectores financieros.

▪ **Plataformas de préstamos entre particulares**

En relación con la posibilidad de regular las plataformas de préstamos entre particulares y de crowdfunding, la EBA considera que es conveniente regular estas plataformas de préstamo en un marco separado a nivel de la UE, a fin de garantizar la igualdad de condiciones en todos los mercados y mejorar la protección de los consumidores, independientemente del tipo de crédito de que se trate.

En caso de que la Comisión Europea decida regular específicamente las plataformas de préstamo entre particulares, la EBA propone alinear la futura regulación de la UE de las plataformas de préstamo entre particulares con el marco establecido para los servicios

de crowdfunding para empresas en virtud de la normativa europea sobre proveedores de servicios de crowdfunding para empresas.

- **Normas de divulgación de información en la fase precontractual y publicitaria**

La EBA ha observado varios problemas en relación con los requisitos de divulgación de información de la Directiva en la fase precontractual, ya que los consumidores podrían verse abrumados por la cantidad y la concentración de la información recibida, y por lo tanto no podrían tomar una decisión informada.

En este sentido, la EBA considera que es necesario revisar las normas de la Directiva en esta materia y, en concreto, destaca la necesidad de simplificar el contenido, mejorar la presentación y aumentar la eficacia de la información precontractual, para ayudar a los consumidores a comparar diferentes ofertas.

Asimismo, la EBA considera conveniente modificar el formato de la ficha informativa estándar europea (ESIS) para que la información esencial se facilite en su primera parte.

En definitiva, la EBA sugiere modificar el artículo 14, apartado 6, de la Directiva sobre productos financieros para prolongar el período de reflexión previo a la celebración del contrato de crédito o el período para ejercer el derecho de desistimiento tras la celebración del contrato de crédito de 7 a 14 días en todos los Estados miembros, de modo que los consumidores puedan disponer de más tiempo para comparar las distintas ofertas, evaluar adecuadamente las implicaciones de la operación y tomar una decisión con conocimiento de causa, y garantizar así la igualdad de condiciones..

- **Evaluación de la solvencia**

Con respecto a la introducción de sistemas de Inteligencia Artificial en la evaluación de la solvencia de los prestatarios y el uso de robo-asesores, teniendo en cuenta el perjuicio que los consumidores pueden sufrir como resultado de las decisiones basadas en sistemas automatizados, la Comisión Europea puede considerar abordar los riesgos que potencialmente perjudican a los consumidores, como el riesgo de exclusión financiera y la discriminación de cierto tipo de consumidores en la Propuesta de Reglamento por el que se establecen normas armonizadas en materia de inteligencia artificial y se modifican determinados actos legislativos de la Unión (más conocida por el nombre de "Ley de Inteligencia Artificial").

- **Formas de contribuir a la estabilidad financiera**

La EBA opina que la Directiva debería modificarse para incluir consideraciones de estabilidad financiera, más allá de lo mencionado en el considerando 3, por ejemplo, mediante la inclusión de medidas basadas en el prestatario, ya que ello estaría en consonancia con la respuesta de la Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) presentada a la convocatoria de asesoramiento de la Comisión sobre la revisión de 2022 del marco macroprudencial de la UE, así como con el asesoramiento de la EBA sobre la revisión del marco macroprudencial.

- **Sostenibilidad: hipotecas verdes y propiedades en riesgo por el cambio climático**

La EBA propone a la Comisión Europea que las entidades tengan en cuenta los factores ESG al realizar una evaluación crediticia y, en particular, que tomen en consideración los factores ESG que afectan al valor de las garantías.

- **Otras cuestiones**

La EBA ha llegado a la conclusión de que una posible Directiva revisada debería aclarar si los intermediarios de crédito pueden retener fondos de los prestatarios para transferirlos a los acreedores y, en caso afirmativo, si esta actividad quedaría excluida o no de la PSD2.

A este respecto, el artículo 6, apartado 2, letra c), de la Directiva (UE) 2021/2167 aclara expresamente que los pagos efectuados por el prestatario al administrador del préstamo con el fin de reembolsar, parcial o totalmente, los importes adeudados, deben considerarse abonados al acreedor.

Documentos

Por si resulta de su interés, les dejamos el link al texto del Dictamen:

- [Link](#)

Contactos

Francisco Uría
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 451 30 67
furia@kpmg.es

María Pilar Galán
Socia
KPMG Abogados
Tel. 91 451 31 70
mariapilargalan@kpmg.es

Alfonso González-Espejo
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 451 31 53
agonzalezspejo@kpmg.es

Francisco Carrasco
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 451 32 54
franciscocarrasco@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Edificio Oficentro
Avda. Maisonnave, 19
03003 Alicante
T: 965 92 0722
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realía
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 2900
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 7300
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 0120
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

Edificio Saphir
C/Triana, 116 – 2º
35002 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 33 2304
Fax: 928 31 91 92

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 3400
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 1460
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 6928
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 1601
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 1408
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 2250
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 4646
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Alameda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 4092
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Arenal, 18
36201 Vigo
T: 986 22 8505
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 8133
Fax: 976 75 48 96