

**D**iez años ha tardado la Unión Europea en sacar adelante la Directiva de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Desde que en 2003 la Comisión Europea pusiera en marcha el proceso para identificar los obstáculos al mercado interior y la situación del hipotecado, ha necesitado una década para poner de acuerdo a los sectores implicados y a los legisladores europeos. El texto de la Directiva ya solo está pendiente de su aprobación en la sesión plenaria prevista para septiembre de 2013.

MARGARITA CANO, notario de Lora del Río (Sevilla)

## Protección europea para el hipotecado



Mortgage  
Please also co  
Company  
Addition  
Addition  
of qua

La nueva norma permite crear la Ficha Europea de Información Normalizada con datos precontractuales dirigidos al consumidor.

in  
ENGLISH

### European Protection for Mortgagees

It has taken the European Union ten years to deliver its Directive on credit agreements relating to residential properties. Since 2003, when the European Commission embarked on the process of identifying obstacles to the internal market and the situation of mortgagees, a whole decade has proved necessary in order to reach an agreement between the sectors involved and European lawmakers. The text of the Directive is now pending final approval at the parliamentary plenary session scheduled for September 2013.

In 2005 the European Commission published its Green Paper on mortgage credit in the European Union: a set of reflections and general proposals as a preliminary to deliberation among the various pressure groups and other interested parties. It suggested the desirability of taking action with regard to European mortgage credit markets and opened up a process of consultation among the agents involved. In 2007 the Commission ultimately issued its White Paper and announced that it intended to evaluate the impact, among other aspects, of the various options for action with regard to pre-contractual information; credit databases; solvency; annual percentage rates and professional advice.

The EU calls on the Member States to foster agreements between credit institutions and debtors. It expressly acknowledges payment in case of foreclosure



## La UE pide a los Estados que fomenten los acuerdos entre las entidades de crédito y el deudor. En caso de ejecución hipotecaria reconoce la dación en pago

En 2005 la Comisión Europea hizo público el Libro Verde sobre crédito hipotecario en la Unión Europea: un conjunto de reflexiones y propuestas generales para pasar a la deliberación entre los diferentes grupos de presión y otros interesados. En él se planteó la conveniencia de intervenir sobre los mercados europeos de crédito hipotecario y abrió un proceso de consultas entre los agentes involucrados. Finalmente, en 2007 la Comisión adoptó el Libro Blanco y anunció su intención

This initiative represented a continuation of the consultation process begun by the Green Paper, albeit with a focus on those actors more directly connected with this matter. The ultimate goal was approval of a Directive in this regard processed by the ECON Committee with the presentation and debate of compromise amendments approved in May 2013 by the European Parliament and the Council.

**The Directive.** The European Commission presented its proposal for a Directive on 31 March 2011, taking into consideration, as set out in the Explanatory Memorandum, the regulations of Directives 2006/114/EC and 2005/29/EC,

of the European Parliament and of the Council, concerning misleading and comparative advertising and unfair business-to-consumer commercial practices in the internal market, in addition to Directive 93/13/EEC, of the European Parliament and of the Council, on unfair terms in consumer contracts, although none of the above takes into account the specificities of mortgage credit which are to be dealt with through this legislation.

Until then, a number of Member States had been applying to such contracts certain provisions of Directive 2008/48/EC, of the European Parliament and of the Council, on credit agreements for consumers. The Proposal for a Direc-

tive supplements the previous provisions by establishing a similar framework for mortgage credit, taking into consideration the specificities thereof.

An initial exchange of impressions took place in April 2011 within the context of the European Parliament's ECON Committee. The rapporteur, Mr Sánchez Presedo, placed the Commission's initiative within the context of the financial crisis and excessive debt levels as the origin of the crisis. The approach adopted from the outset was to view the importance given in the proposed Directive to pre-contractual information as a key issue. It is against this backdrop that European notaries play their role as specifically qualified

advisors and the guarantors of consumer protection. As a result, a positive view was taken over the course of deliberations as to a system of pre-contractual information similar to the binding offer already in existence in Spain (now replaced by the FIPER personalised information sheet system), in which information is given to the client at a stage prior to signature.

The CNUE (Council of the Notariats of the European Union) announced in July 2011 its official position regarding this matter, informing the European Parliament and the Council of its support for the initiative, while likewise raising a series of considerations. It first of all emphasised that the

## El notario: garantía de protección

de evaluar la incidencia, entre otras cosas, de las distintas opciones de actuación en relación con la información precontractual; las bases de datos sobre créditos; la solvencia; la tasa anual equivalente y el asesoramiento. Esta iniciativa supuso una continuación del proceso de consultas iniciado por el Libro Verde, aunque dirigida a los actores relacionados más directamente con esta materia. El objetivo final era la aprobación de una Directiva al respecto que se tramitó en la Comisión ECON con la presentación y debate de las enmiendas de compromiso y que fue aprobada en mayo de 2013 por el Parlamento y el Consejo europeos.

**La Directiva.** La Comisión Europea presentó su propuesta de Directiva el 31 de marzo de 2011, teniendo en cuenta, tal y como figura en su Exposición de Motivos, la regulación de las Directivas 2006/114/CE y 2005/29/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo sobre publicidad engañosa y com-

**E**l texto aprobado deja a los Estados miembros libertad para mantener o adoptar disposiciones en áreas como el Derecho contractual relativo a la validez de los contratos de crédito; el registro de la propiedad; la información contractual y, siempre que no estén reguladas en esta Directiva, cuestiones post-contractuales.

Además, establece que los Estados puedan prever que el tasador o la compañía de tasación y/o el notario puedan ser elegidos por mutuo acuerdo de las partes.

Esta Directiva excluye expresamente a los notarios del concepto de intermediario de crédito. La intervención de notario supone siempre un elemento de "calidad" a la hora de proporcionar al contrato una seguridad y eficacia que de otro modo resultaría complicada. Queda a la regulación interna de cada Estado establecer las medidas necesarias para que ese control previo a la formalización del contrato se materialice de forma conveniente para las dos partes contratantes, especialmente, en lo que a información al deudor se refiere.

Cabe resaltar que la legislación española sobre préstamos hipotecarios, muy abundante en los últimos tiempos, sitúa al notario como agente que garantiza y controla la supervisión del contrato y el adecuado asesoramiento al deudor. Así, normas como la ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y la EHA/2899/2011, de 28 de octubre sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, recogen en sus artículos el espíritu de esta Directiva, y refuerzan el papel del notario como garantía de protección al consumidor, tanto en el momento de la firma del contrato de préstamo con garantía hipotecaria como en un momento posterior si, por impago, se llega a una venta extrajudicial del bien hipotecado.

parativa y sobre prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumi-

dores en el mercado interior, así como la Directiva 93/13/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo

in  
ENGLISH

involvement of notaries, as trusted, third-party legal professionals, to whom the great majority of Member States entrust the mission of authenticating the arrangement of mortgages, was fully aligned with the Commission's concerns regarding consumer information. It also highlighted the role of notaries in this field, as their involvement guarantees information for consumers regarding the undertakings they are to sign with the bank. It lastly emphasised that notaries provide a factor of security for lenders, by guaranteeing to them the reality and validity of the mortgages established.

**Sphere of application.** What is the definitive sphere of applica-

tion of this Directive? As approved it will apply to two types of agreement: credit agreements guaranteed either by mortgage or another comparable surety typically used in a Member State over residential properties or those guaranteed by means of a right concerning residential properties; and also to credit agreements the purpose of which is to acquire or maintain the right of ownership over land or over an existing or planned building.

According to the Explanatory Memorandum, the fundamental objectives are those of creating an internal mortgage credit market, taking into consideration the backdrop of the financial crisis; to ensure that consumers have access to an

The new legislation establishes on a mandatory basis that the public presentation of credit agreements should be clear and reliable, and provided in a hard copy or electronic format

efficient and competitive single market with a high degree of protection; and to foster financial stability, guaranteeing for this purpose the responsible operation of mortgage credit markets.

**Favourable contributions for consumers.** The contents, the subsequent development and adaptation of which, in accordance with their individual laws and circumstances, is entrusted to each Member State, may be summarised in terms of the following favourable contributions for consumers.

To begin with, a regulation establishing on a mandatory basis that the essential public presentation of credit agreements should be clear and

## Esta Directiva pretende crear un mercado interior de crédito hipotecario, teniendo en cuenta el trasfondo de la crisis financiera

sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, si bien ninguna de ellas tiene en cuenta las particularidades del crédito hipotecario que es lo que ahora se trata de abordar.

Hasta ese momento, diversos Estados miembros venían aplicando a estos contratos algunas disposiciones de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los contratos de crédito al consumo. La Propuesta de Directiva complementa las disposiciones anteriores al establecer un marco similar para el crédito hipotecario, teniendo en cuenta sus características específicas.

En abril de 2011 tuvo lugar un primer cambio de impresiones en el seno de la comisión ECON del Parlamento europeo. El ponente Sanchez Presedo situó la iniciativa de la Comisión en el contexto de la crisis financiera y el endeudamiento excesivo como origen de la crisis. Desde un primer momento se planteó como un tema clave la importancia dada en la propuesta de Directiva a

la información precontractual. Es en ese contexto donde se sitúa la actuación del notario europeo como consejero especialmente cualificado, garante de la protección del consumidor. Así, a lo largo de su tramitación, tuvo buena acogida un sistema de información precontractual similar al de oferta vinculante que existía ya en España (sustituido por la actual FIPER) en el cual la información se proporciona al cliente en un estado previo a la firma.

El CNUE (Consejo de Notarios de la Unión Europea) dio a conocer en julio de 2011 su postura oficial sobre este tema, transmitiendo al Parlamento y Consejo europeos su apoyo a esta iniciativa. También hizo una serie de consideraciones. En primer lugar subrayó que la intervención del notario, jurista y tercero de confianza, al que la gran mayoría de los Estados miembros confían la misión de autenticar la

constitución de hipotecas, se inscribía plenamente en la preocupación de la Comisión en materia de información del consumidor. También destacó el papel del notario en esta materia ya que su intervención asegura la información al consumidor sobre los compromisos que va a suscribir con el banco. Y por último recalcó que el notario es un factor de seguridad para el prestamista, asegurando a éste la realidad y validez de la constitución de las hipotecas.

**Ámbito de aplicación.** ¿Cuál es el ámbito definitivo de aplicación de esta Directiva? Tal y como ha sido aprobada se aplicará a dos tipos de contratos: los contratos de crédito garantizados bien con hipoteca o bien con otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro, sobre bienes inmuebles de uso residencial o garantizados



reliable, and provided in a hard copy or electronic format.

It meanwhile creates the European Standardised Information Sheet for pre-contractual information addressing specific consumers in accordance with their individual circumstances and needs, similar to, although much more wide-ranging, the binding offer already provided for in Spanish regulations since 1994, and now replaced by the FIPER governed by Order of the Ministry of Economy and Finance EHA/2899/2011, of 28 October 2011, on transparency and customer protection in banking services.

It furthermore grants the consumer a period of at least

por un derecho relativo a bienes inmuebles de uso residencial; y a los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o mantener el derecho de propiedad sobre terrenos o sobre un edificio existente o proyectado.

Según su exposición de motivos los objetivos básicos son los de crear un mercado interior de crédito hipotecario, teniendo en cuenta el trasfondo de la crisis financiera; conseguir que los consumidores gocen de un mercado único eficiente y competitivo con un alto grado de protección, y favorecer la estabilidad financiera garantizando para ello un funcionamiento responsable de los mercados de crédito hipotecario.

**Aportaciones favorables a los consumidores.** El contenido, cuyo posterior desarrollo y adecuación a sus propias leyes y circunstancias se encomienda a cada Estado Miembro, se puede resumir en las siguientes aportaciones favorables a los consumidores.

## La nueva norma regula la obligatoriedad de que la publicidad de los contratos de crédito sea clara y fiable y se proporcione en soporte duradero o formato electrónico

Por un lado, regula la obligatoriedad de que la publicidad básica de los contratos de crédito sea clara y fiable y se proporcione en soporte duradero o formato electrónico.

Por otro, crea la Ficha Europea de Información Normalizada como información precontractual dirigida al consumidor concreto en función de sus circunstancias y necesidades individuales, similar, aunque mucho más amplia, a la Oferta vinculante que ya regulaba la normativa española desde el año 1994, actualmente sustituida por la FIPER que regula la Orden EHA/2899/2011, de

28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Además, reconoce al consumidor un periodo de al menos siete días para que pueda comparar las ofertas de las entidades de crédito, valorarlas y tomar una decisión informada. Ese derecho puede consistir bien en un periodo de reflexión antes de firmar el contrato, bien en un derecho de retractación después de la firma, o en una combinación de ambos.

Así, las explicaciones e informaciones que se proporcionen al consumidor deben ser adecuadas a su nivel de conocimiento y debe evaluarse su solvencia.

También establece la posibilidad de que las entidades o intermediarios de crédito presten además asesoramiento u otros servicios al consumidor, si bien, deberán hacerlo de forma independiente a la concesión del préstamo y con la adecuada información.

En relación con lo anterior distingue entre las *bundling practices*

seven days in order to compare the offers of credit institutions, evaluate them and reach an informed decision. This right may comprise either a reflection period prior to signature of the agreement, or otherwise a cooling-off period following signature, or a combination of the two.

In this regard, the explanations and information provided to consumers must be appropriate to their level of knowledge, and their solvency must be evaluated.

It likewise establishes the possibility that credit brokers or institutions may also offer consumers professional advice or other services, although this would have to be performed independently of the granting

of the loan, and with appropriate information.

With regard to the former, it distinguishes between “bundling practices”, whereby the loan agreement is grouped together with services provided by the same credit institution granting the loan, and which could influence the conditions thereof, such as for example insurance policies or the opening of accounts for savings or payment of the credit, and “tying practices”, which represent a mandatory link between certain services, whether financial or not, and arrangement of the credit agreement. The former are accepted, provided that the required prior information is given to the consumer; the latter must be prohibited.

It likewise establishes formulae for calculation of the APR and regulates the concept of prepayment. This practice, which is typical in mortgage loan agreements arranged in Spain is not, however, in other States of the European Union, and the express recognition thereof by this Directive thus constitutes, as in other fields, a standardisation of borrowers' rights across the Union, with the possibility that each Member State could make this dependent on certain conditions in accordance with the characteristics of the loan, or make provision for fair compensation in favour of the lender.

With regard to payment default, it calls on the Member

States to foster agreements between credit institutions and debtors who are in arrears with their payments, in order to avoid foreclosure proceedings and, if they do occur, and any debt remains pending thereafter, measures could be established to facilitate payment thereof by the debtors. It also expressly acknowledges dation in payment, by providing that the Member States may not prevent the two parties to a loan agreement from agreeing that the handover of the collateral or the profits obtained through the sale thereof would be sufficient in order to deem the loan settled.

**Obligations on lenders or brokers.** The Directive

## Reconoce al consumidor un periodo de al menos siete días para que pueda comparar las ofertas de las entidades de crédito, valorarlas y tomar una decisión informada

o posibilidad de agrupar al contrato de préstamo servicios prestados por la misma entidad de crédito concedente lo que puede influir en las condiciones de aquel, como, por ejemplo, contratos de seguro o apertura de cuentas para el pago del crédito o de ahorro, y las *tying practices* que suponen la vinculación obligatoria de ciertos servicios, financieros o no, a la formalización del contrato de crédito. Las primeras se admiten con la necesaria información previa al consumidor; las segundas deben prohibirse.

De igual manera establece fórmulas para el cálculo de la TAE y regula la figura del reembolso anticipado; esta práctica, habitual en los contratos de préstamo hipotecario que se formalizan en nuestro país, no lo es, sin embargo, en otros Estados de la Unión Europea,

por lo que su reconocimiento expreso por esta Directiva supone como en otras materias, uniformizar los derechos del prestatario en el territorio de la Unión, con la posibilidad de que cada Estado miembro lo supedite a ciertas condiciones en función de las características del préstamo o regule una compensación justa a favor del prestamista.

Respecto a la morosidad pide a los Estados miembros que fomenten los acuerdos entre las entidades de crédito y el deudor que se retrasa en el pago, al objeto de evitar el procedimiento de ejecución y, llegado éste, si después de finalizar queda aún deuda pendiente se pueden establecer medidas para facilitar su pago por los deudores. Y, expresamente reconoce la dación en pago, al disponer que los

Estados miembros no podrán impedir a las dos partes de un contrato de préstamo pactar que la devolución de la garantía o de la ganancia obtenida mediante su venta sea suficiente para dar por pagado el préstamo.

**Obligaciones de los prestamistas o intermediarios .** Esta Directiva exige un alto nivel de competencia y conocimientos respecto del personal empleado por los prestamistas que traten directamente con los consumidores. Además, prevé la creación de bases de datos en cada Estado miembro a las que podrán acceder todos los prestamistas a efectos de verificar la solvencia del consumidor. Con respecto a los intermediarios de crédito, regula una autoridad competente en cada Estado miembro que supervise sus actividades así como un registro obligatorio en cada país. Cumplidos estos requisitos se reconoce su libertad de establecimiento y de prestación de servicios. ●

## Notaries: a guarantee of protection

The approved text gives the Member States the freedom to maintain or adopt provisions in areas such as contract law regarding the validity of credit agreements; land registers; contractual information and, wherever not governed by the Directive, post-contractual matters.

It furthermore establishes that the States may rule that the valuation agent or company and/or the notary may be chosen by common agreement of the parties.

The Directive expressly excludes notaries from the concept of credit broker. The involvement of a notary in all cases represents a “quality” element in providing the agreement with guarantees and efficacy which would otherwise be difficult to achieve. Each State is permitted in its internal regulations to establish the measures required to ensure that this control prior to signature of the agreement takes place in a manner suitable

for both parties to the contract, in particular with regard to information for the debtor.

It should be emphasised that Spanish legislation concerning mortgage loans, of which a great deal has been generated over recent years, establishes the notary as an agent guaranteeing and overseeing the agreement and appropriate advice for the debtor. In this regard, regulations such as Act 1/2013, of 14 May 2013, on measures to reinforce protection for mortgage debtors, the restructuring of debt and social leases, and EHA/2899/2011, of 28 October 2011, on transparency and customer protection in banking services, set out in their articles the spirit of this Directive, and reinforce the role of the notary as the guarantor of consumer protection, both upon signature of a loan agreement with a mortgage guarantee and subsequently if, as a result of non-payment, the mortgaged asset is subject to an extrajudicial sale.

demands a high level of competency and knowledge with regard to the personnel employed by lenders dealing directly with consumers. It furthermore provides for the creation of databases in each Member State accessible to all lenders in order to verify the consumer's solvency. With regard to credit brokers, it provides for a competent authority in each Member State to supervise their operations, and also a mandatory register in each country. Provided that these

requirements are fulfilled, it recognises freedom of establishment and of the provision of services.

in  
ENGLISH