

EDL 2014/13709 Parlamento Europeo y Consejo de la Unión

Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010.

Diario Oficial de la Unión Europea 60/2014, de 28 de febrero de 2014
C.e. Diario Oficial de la Unión Europea 246, de 23 de septiembre de 2015

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO.OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES Y AUTORIDADES COMPETENTES	
Artículo 1.Objeto	16
Artículo 2.Nivel de armonización	16
Artículo 3.Ámbito de aplicación	16
Artículo 4.Definiciones	17
Artículo 5.Autoridades competentes	19
CAPÍTULO II.EDUCACIÓN FINANCIERA	20
Artículo 6.Educación financiera de los consumidores	20
CAPÍTULO III.CONDICIONES APLICABLES A LOS PRESTAMISTAS, A LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y A LOS REPRESENTANTES DESIGNADOS	20
Artículo 7.Normas de conducta en la concesión de créditos al consumidor	20
Artículo 8.Obligación de facilitar información gratuita a los consumidores	20
Artículo 9.Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal	20
CAPÍTULO IV.INFORMACIÓN Y PRÁCTICAS PREVIAS A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO	21
Artículo 10.Disposiciones generales aplicables en materia de publicidad y comercialización	21
Artículo 11.Información básica que deberá figurar en la publicidad	21
Artículo 12.Prácticas de ventas vinculadas y combinadas	22
Artículo 13.Información general	22
Artículo 14.Información precontractual	23
Artículo 15.Requisitos de información en relación con los intermediarios de crédito y los representantes designados	24
Artículo 16.Explicaciones adecuadas	24
CAPÍTULO V.TASA ANUAL EQUIVALENTE	25
Artículo 17.Cálculo de la TAE	25
CAPÍTULO VI.EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA	25
Artículo 18.Obligación de evaluar la solvencia del consumidor	25
Artículo 19.Tasación de los bienes inmuebles	26
Artículo 20.Revelación y verificación de la información relativa al consumidor	26
CAPÍTULO VII.ACceso A BASES DE DATOS	26
Artículo 21.Acceso a bases de datos	26
CAPÍTULO VIII.SERVICIOS DE ASESORAMIENTO	27
Artículo 22.Normas aplicables a los servicios de asesoramiento	27
CAPÍTULO IX.PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA Y TIPOS DE INTERÉS VARIABLES	28
Artículo 23.Préstamos en moneda extranjera	28
Artículo 24.Créditos de tipo variable	29
CAPÍTULO X.CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO Y DERECHOS CONEXOS	29
Artículo 25.Reembolso anticipado	29
Artículo 26.Mercados flexibles y fiables	29
Artículo 27.Información sobre cambios del tipo deudor	29
Artículo 28.Demoras y ejecución hipotecaria	30
CAPÍTULO XI.REQUISITOS EN MATERIA DE ESTABLECIMIENTO Y DE SUPERVISIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y REPRESENTANTES DESIGNADOS	30
Artículo 29.Reconocimiento de los intermediarios de crédito	30
Artículo 30.Intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista	31
Artículo 31.Representantes designados	31
Artículo 32.Libertad de establecimiento y libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito	32
Artículo 33.Revocación del reconocimiento de un intermediario de crédito	32
Artículo 34.Supervisión de los intermediarios de crédito y los representantes designados	33
CAPÍTULO XII.RECONOCIMIENTO Y SUPERVISIÓN DE LAS ENTIDADES NO CREDITICIAS	34
Artículo 35.Reconocimiento y supervisión de las entidades no crediticias	34
CAPÍTULO XIII.COOPERACIÓN ENTRE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE DISTINTOS ESTADOS MIEMBROS	34

Artículo 36.Obligación de cooperar	34
Artículo 37.Solución de diferencias entre las autoridades competentes de los distintos Estados miembros	35
CAPÍTULO XIV.DISPOSICIONES FINALES	35
Artículo 38.Sanciones	35
Artículo 39.Mecanismos de resolución de litigios	35
Artículo 40.Ejercicio de la delegación	35
Artículo 41.Carácter obligatorio de la presente Directiva	35
Artículo 42.Transposición	35
Artículo 43.Disposiciones transitorias	36
Artículo 44.Cláusula de revisión	36
Artículo 45.Otras iniciativas sobre concesión y contratación de préstamos responsable	36
Artículo 46.Modificación de la Directiva 2008/48/CE	36
Artículo 47.Modificación de la Directiva 2013/36/UE	37
Artículo 48.Modificación del Reglamento (UE) nº 1093/2010	37
Artículo 49.Entrada en vigor	37
Artículo 50.Destinatarios	37
ANEXO I.CÁLCULO DE LA TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)	37
ANEXO II.FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA (FEIN)	39
ANEXO III.REQUISITOS MÍNIMOS DE CONOCIMIENTOS Y COMPETENCIA	47

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Vigencia desde:20-3-2014

Versión de texto vigente Texto actualmente vigente

Documentos anteriores afectados por la presente disposición

Legislación

Dir. 36/2013 de 26 junio 2013. Acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE. [Dir.

Añade art.54.bi

Rgto. 1093/2010 de 24 noviembre 2010. Reglamento (UE) nº 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2010 por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión nº 716/2009/CE y se deroga la Decisión

Da nueva redacción art.13.1.2, art.17.2.2

Dir. 48/2008 de 23 abril 2008. Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del 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.

Añade art.2.2.bi

Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

Legislación

Completada por art.1 Rgto. 1125/2014 de 19 septiembre 2014

Versión de texto vigente Texto actualmente vigente

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y, en particular, su art. 114,

Vista la propuesta de la Comisión Europea,

Previa transmisión del proyecto de acto legislativo a los Parlamentos nacionales,

Visto el dictamen del Banco Central Europeo (^[1]),

Visto el dictamen del Comité Económico y Social Europeo (^[2]),

[1] DO C 240 de 18.8.2011, p. 3.

[2] DO C 318 de 29.10.2011, p. 133.

De conformidad con el procedimiento legislativo ordinario (^[3]),

Considerando lo siguiente:

(1) En marzo de 2003, la Comisión puso en marcha un proceso encaminado a determinar y evaluar el impacto de los obstáculos al mercado interior de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. El 18 de diciembre de 2007, adoptó un Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la Unión. El Libro Blanco anunciaba la intención de la Comisión de evaluar la incidencia de, entre otras cosas, las distintas opciones de actuación en relación con la información precontractual, las bases de datos sobre créditos, la solvencia, la tasa anual equivalente (TAE) y el asesoramiento sobre contratos de crédito. La Comisión creó un Grupo de Expertos sobre Historiales de Crédito, encargado de asistirle en la elaboración de medidas orientadas a mejorar la accesibilidad, comparabilidad y exhaustividad de la información crediticia. Se iniciaron asimismo diversos estudios sobre el papel y las actividades de los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial.

(2) De conformidad con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), el mercado interior supone un espacio sin fronteras internas, en el que se garantiza la libre circulación de mercancías y servicios y la libertad de establecimiento. La instauración de un mercado crediticio más transparente y eficiente dentro de ese espacio es fundamental para promover el desarrollo de las actividades transfronterizas y crear un mercado interior de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Existen diferencias sustanciales entre las disposiciones de los distintos Estados miembros referentes a las normas de conducta en la concesión de créditos para bienes inmuebles de uso residencial, así como por lo que respecta a la regulación y supervisión de los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Esas diferencias crean obstáculos que limitan la actividad transfronteriza, por el lado tanto de la oferta como de la demanda, y reducen así la competencia y las posibilidades de elección dentro del mercado, lo que hace aumentar el coste de los préstamos para los proveedores y puede incluso impedir que desarrollen actividad a este respecto.

(3) La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, lo que debilita la confianza de todos los interesados, en particular los consumidores, y puede tener graves consecuencias sociales y económicas. Numerosos consumidores han perdido la confianza en el sector financiero y los prestatarios han experimentado cada vez más dificultades para hacer frente a sus préstamos, provocando un aumento de los impagos y las ventas forzadas. Como consecuencia de ello, el G-20 encargó al Consejo de Estabilidad Financiera que estableciera principios sobre criterios de suscripción correctos con respecto a bienes inmuebles de uso residencial. Aunque algunos de los mayores problemas de la crisis financiera se produjeron fuera de la Unión, los consumidores de la Unión mantienen importantes niveles de deuda, gran parte de la cual se concentra en créditos relacionados con bienes inmuebles de uso residencial. Por tanto, es conveniente garantizar que el marco regulador de la Unión en este ámbito sea sólido, coherente con los principios internacionales y haga un uso adecuado de la gama de instrumentos disponibles, que pueden incluir la utilización de los coeficientes préstamo-valor del activo, préstamo-ingresos, deuda-ingresos y coeficientes similares, unos niveles mínimos por debajo de los cuales no se consideraría aceptable ningún crédito, u otras medidas compensatorias para aquellas situaciones en las que los riesgos subyacentes sean más elevados para los consumidores o en las que resulten necesarias para prevenir el endeudamiento excesivo de los hogares. Ante los problemas que la crisis financiera ha puesto de manifiesto, y con el fin de garantizar un mercado interior eficiente y competitivo que contribuya a la estabilidad financiera, la Comisión ha propuesto, en su Comunicación del 4 de marzo de 2009 titulada «Gestionar la recuperación europea», medidas en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial -entre ellas un marco creíble sobre intermediación crediticia-, con vistas a implantar, de cara al futuro, mercados responsables y fiables, y restablecer la confianza de los consumidores. La Comisión reafirmó su compromiso con un mercado interior eficiente y competitivo en su Comunicación del 13 de abril de 2011 titulada «Acta del Mercado Único: Las doce prioridades para estimular el crecimiento y reforzar la confianza».

(4) La Comisión ha determinado una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos, así como con el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios de crédito y las entidades no crediticias. Algunos de los problemas observados se derivaban de los créditos suscritos en moneda extranjera por los consumidores, en razón del tipo de interés ventajoso ofrecido, sin una información o comprensión adecuada del riesgo de tipo de cambio que conllevaban. Esos problemas se deben a deficiencias del mercado y de la normativa, pero también a otros factores, como la coyuntura económica general y los escasos conocimientos financieros. A estos problemas se ha sumado a veces el de la ineficacia o incoherencia de los regímenes aplicables a los intermediarios de crédito y a las entidades no crediticias que otorgan créditos para bienes inmuebles de uso residencial, o a la inexistencia de tales regímenes. Los problemas observados podrían tener importantes efectos macroeconómicos indirectos, ir en detrimento del consumidor, erigir obstáculos económicos y jurídicos a la actividad transfronteriza y crear inequidad en las condiciones de competencia entre los operadores del mercado.

(5) Para facilitar la emergencia de un mercado interior con un funcionamiento satisfactorio y un elevado grado de protección de los consumidores en lo que respecta a los contratos de crédito para bienes inmuebles, y para garantizar que los consumidores que busquen celebrar tales contratos puedan hacerlo con la confianza de que las entidades con las que entablen relación se comportan de manera profesional y responsable, es necesario establecer un marco jurídico adecuadamente armonizado a escala de la Unión en una serie de ámbitos, teniendo en cuenta las diferencias existentes en los contratos de créditos, que derivan en particular de las diferencias existentes en los mercados nacionales y regionales de bienes inmuebles.

[3] Posición del Parlamento Europeo de 10 de diciembre de 2013 (no publicada aún en el Diario Oficial) y Decisión del Consejo de 28 de enero de 2014.

(6) La presente Directiva debe desarrollar por consiguiente un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo mediante unos contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos en materia de bienes inmuebles, promoviendo a la vez la sostenibilidad de la concesión y la contratación de préstamos, así como la inclusión financiera, y proporcionando, por tanto, un nivel elevado de protección a los consumidores.

(7) A fin de crear un verdadero mercado interior con un grado elevado y equivalente de protección de los consumidores, la presente Directiva establece disposiciones que son objeto de la máxima armonización en relación con el suministro de información precontractual en el formato de la ficha europea de información normalizada (FEIN) y el cálculo de la TAE. Sin embargo, dadas las características específicas de los contratos de crédito para bienes inmuebles y las diferencias en la evolución y las condiciones del mercado entre los distintos Estados miembros, en particular en lo que respecta a la estructura del mercado y a los participantes en el mercado, las categorías de productos disponibles y los procedimientos aplicables en el proceso de concesión de un crédito, conviene que los Estados miembros estén facultados para mantener o adoptar disposiciones más estrictas que las previstas en la presente Directiva en los ámbitos que no se definen en ella como ámbitos de máxima armonización. Este planteamiento diferenciado es necesario a fin de evitar generar un efecto adverso en el nivel de protección a los consumidores relativo a los contratos de crédito en el ámbito de la presente Directiva. Debe permitirse por ejemplo que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más rigurosas por lo que atañe a los requisitos en materia de conocimientos y competencia del personal y a las instrucciones para cumplimentar la FEIN.

(8) La presente Directiva mejorará la realización y el funcionamiento del mercado interior mediante la aproximación de las disposiciones legales de los Estados miembros y el establecimiento de normas de calidad en relación con determinados servicios, concretamente la distribución y concesión de crédito a través de prestamistas e intermediarios de crédito, así como la promoción de buenas prácticas. La definición de normas de calidad respecto de los servicios de concesión de crédito implica necesariamente la adopción de determinadas disposiciones en materia de reconocimiento, supervisión y requisitos prudenciales.

(9) En los ámbitos no cubiertos por la presente Directiva, los Estados miembros tienen la libertad de mantener o adoptar disposiciones nacionales. En concreto, deben poder mantener o adoptar disposiciones nacionales en el ámbito del Derecho contractual, en relación con aspectos tales como la validez de los contratos de crédito, el Derecho de propiedad, el registro de la propiedad, la información contractual y, en la medida en que no están reguladas en la presente Directiva, las cuestiones postcontractuales. Se permite a los Estados miembros establecer que las partes puedan elegir de mutuo acuerdo tasador o empresa de tasación o notarios. Dadas las diferencias entre los procedimientos existentes en los Estados miembros para la compraventa de bienes inmuebles de uso residencial, existe margen para que los prestamistas o intermediarios de crédito procuren recibir pagos por adelantado de los consumidores en el entendimiento de que tales pagos contribuyen a asegurar la celebración de un contrato de crédito o la compraventa de un bien, y para que se haga uso indebido de tales prácticas en particular cuando los consumidores no están familiarizados con los requisitos y prácticas habituales en el Estado miembro de que se trate. Por consiguiente, conviene permitir que los Estados miembros impongan restricciones respecto de dichos pagos.

(10) La presente Directiva debe aplicarse con independencia de que el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física o jurídica. No obstante, la presente Directiva no debe afectar al derecho de los Estados miembros a limitar, de conformidad con el Derecho de la Unión, la función de prestamista o intermediario de crédito con arreglo a la presente Directiva únicamente a las personas jurídicas o a determinadas formas de personas jurídicas.

(11) Dado que los consumidores y las empresas no están en la misma posición, no necesitan disponer del mismo grado de protección. Si bien procede garantizar los derechos de los consumidores mediante disposiciones con respecto a las cuales no puedan establecerse excepciones en los contratos, resulta razonable dejar que las empresas celebren contratos de otro tipo.

(12) 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. No obstante, en el caso de los contratos con doble finalidad, si el contrato se celebra con un objeto en parte relacionado y en parte no relacionado con las actividades comerciales o empresariales o con la profesión de la persona en cuestión y dichas actividades comerciales o empresariales, o dicha profesión son tan limitadas que no predominan en el contexto general del contrato, dicha persona debe ser considerada un consumidor.

(13) Si bien la presente Directiva regula los contratos de crédito que están relacionados de manera exclusiva o predominante con bienes inmuebles de uso residencial, ello no impide que los Estados miembros hagan extensivas a otros bienes inmuebles las medidas adoptadas de conformidad con la presente Directiva para proteger a los consumidores en relación con los contratos de crédito, ni que regulen de otro modo dichos contratos.

(14) Las definiciones establecidas por la presente Directiva determinan el alcance de la armonización. La obligación de los Estados miembros de transponer las disposiciones de la presente Directiva debe limitarse, por consiguiente, al ámbito de aplicación que dichas definiciones determinan. Así, la obligación de los Estados miembros de transponer las disposiciones de la presente Directiva se limita a los contratos de crédito celebrados con consumidores, es decir, con personas físicas que, en las operaciones reguladas por la presente Directiva, actúen al margen de su actividad comercial o empresarial o de su profesión. En el mismo sentido, los Estados miembros están obligados a transponer las disposiciones de la presente Directiva que regulan la actividad de quienes actúan como intermediarios de crédito, tal como se definen en la Directiva. No obstante, la presente Directiva debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad de que los Estados miembros, conforme al Derecho de la Unión, apliquen la misma a aspectos que no estén incluidos en su ámbito de aplicación. Por lo demás, las definiciones establecidas en la presente Directiva no afectan a la facultad de los Estados miembros de adoptar, con arreglo al Derecho nacional, subdefiniciones que tengan un objetivo específico, siempre y cuando estas se ajusten a las definiciones de la presente Directiva. Así, debe permitirse a los Estados miembros determinar con arreglo al Derecho nacional subcategorías de intermediarios de

crédito que no estén contempladas en la presente Directiva, cuando tales subcategorías sean necesarias a escala nacional, por ejemplo para diferenciar los requisitos de conocimientos y competencia que deben cumplir las diversas categorías de intermediarios de crédito.

(15) El objetivo de la presente Directiva consiste en garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito para bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección. Procede, por tanto, que se aplique a los créditos garantizados mediante bienes inmuebles, con independencia de la finalidad del crédito, a los contratos de refinanciación u otros contratos de crédito que ayuden al propietario de la totalidad o de una parte de un bien inmueble a conservar derechos sobre bienes inmuebles o fincas, y a los créditos utilizados para adquirir bienes inmuebles en algunos Estados miembros, incluidos los que no requieren el reembolso del capital, o, salvo 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 a los créditos garantizados destinados a la renovación de bienes inmuebles para uso residencial.

(16) La presente Directiva no es aplicable a determinados contratos de crédito en que el prestamista desembolsa un importe a tanto alzado, efectúa pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta de un bien inmueble y cuyo objetivo principal consiste en facilitar el consumo, tales como los productos de pensión hipotecaria u otros productos especializados equivalentes. Se trata de contratos de crédito con características específicas que rebasan el ámbito de la presente Directiva. Resulta superfluo, por ejemplo, evaluar la solvencia del consumidor, dado que es el prestamista quien efectúa los pagos al consumidor, y no a la inversa. Las operaciones de ese tipo requieren, entre otras cosas, una información precontractual sustancialmente diferente. Por lo demás, otros productos, tales como la vivienda-pensión, que funcionan de manera análoga a las hipotecas inversas o hipotecas vitalicias, no comportan la concesión de crédito, por lo que siguen fuera del ámbito regulado por la presente Directiva.

(17) La presente Directiva no es aplicable a otros segmentos del mercado de crédito expresamente determinados, que difieran, por su naturaleza y riesgos, de los créditos hipotecarios estándar y que requieran por tanto un planteamiento adaptado, en particular los contratos de crédito que son el resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional u otra autoridad pública; ni a determinados tipos de contratos de crédito en los que el empresario concede el crédito a sus empleados en determinadas circunstancias, según lo ya previsto en la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo (^[4]). Conviene autorizar que los Estados miembros excluyan determinados contratos de crédito, como los que se conceden a un público restringido en condiciones ventajosas, o los concedidos por cooperativas de crédito, siempre que se haya establecido un marco reglamentario alternativo adecuado para garantizar que puedan alcanzarse los objetivos políticos relativos a la estabilidad financiera y el mercado interior sin impedir la inclusión financiera y el acceso al crédito. 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 por tanto de un marco más adaptado. Por consiguiente, 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.

(18) 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 EUR deben entrar en el ámbito de aplicación de la Directiva 2008/48/CE con el fin de asegurar un nivel de protección equivalente a aquellos consumidores, y para evitar un vacío de regulación entre dicha Directiva y la presente Directiva. La Directiva 2008/48/CE debe por tanto modificarse en consecuencia.

(19) Por motivos de seguridad jurídica, el marco jurídico de la Unión en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles debe ser coherente con otros actos de la Unión y complementario de los mismos, especialmente por lo que atañe a la protección de los consumidores y a la supervisión prudencial. Determinadas definiciones fundamentales, incluidas las de «consumidor» y «soporte duradero», así como los conceptos fundamentales utilizados en la información básica para designar las características financieras del crédito, incluidos los de «importe total adeudado por el consumidor» y «tipo deudor», deben ajustarse a las establecidas en la Directiva 2008/48/CE, de modo que se utilice una misma terminología para referirse a hechos de un mismo tipo, con independencia de si se trata de crédito al consumo o de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Resulta, por tanto, oportuno que, al transponer la presente Directiva, los Estados miembros velen por la coherencia de su aplicación e interpretación en relación con tales definiciones y conceptos fundamentales.

(20) A fin de garantizar a los consumidores un marco uniforme en materia de crédito y de reducir al mínimo las cargas administrativas de los prestamistas y los intermediarios de crédito, conviene que, en lo esencial, la presente Directiva siga las pautas de la Directiva 2008/48/CE cuando sea posible, y concretamente recoja los preceptos conforme a los cuales es preciso que la información que figure en la publicidad relativa a los contratos de crédito para bienes inmuebles se facilite al consumidor mediante un ejemplo representativo, que se proporcione a esta información precontractual pormenorizada por medio de una ficha de información normalizada, que se faciliten las explicaciones adecuadas antes de celebrar el contrato de crédito, que se 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. Asimismo, debe garantizarse a los prestamistas un acceso no discriminatorio a las bases de datos sobre créditos, a fin de crear, a través de las disposiciones, condiciones equitativas de competencia similares a las establecidas en la Directiva 2008/48/CE. De manera análoga a la Directiva 2008/48/CE, la presente Directiva debe garantizar un proceso de reconocimiento adecuado y una supervisión de todos los prestamistas que otorguen contratos de crédito para bienes inmuebles, disponer requisitos relativos al establecimiento de mecanismos de resolución extrajudicial de litigios y al acceso a los mismos.

[4] DO L 133 de 22.5.2008, p. 66.

(21) Resulta oportuno que la presente Directiva complemente la Directiva 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de septiembre de 2002, relativa a la comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores (^[5]), que exige que en la venta a distancia se informe al consumidor acerca de la existencia o inexistencia de un derecho de desistimiento y prevé tal derecho. No obstante, si bien la Directiva 2002/65/CE establece la posibilidad de que el proveedor facilite la información precontractual tras la celebración del contrato, semejante posibilidad resulta inadecuada en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, dada la importancia del compromiso financiero que adquiere el consumidor. La presente Directiva no debe afectar a las disposiciones generales del Derecho contractual nacional, por ejemplo a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en la presente Directiva.

(22) Es importante, al mismo tiempo, tomar en consideración las particularidades de aquellos contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial que requieren un enfoque diferenciado. Dada la naturaleza de los citados contratos de crédito y sus posibles consecuencias para el consumidor, es preciso que el material publicitario y la información precontractual personalizada incluyan 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 así lo estiman procedente, la naturaleza de las garantías y las implicaciones de constituir una garantía. Conviene que, a semejanza del planteamiento que ya ha venido aplicando el sector con carácter voluntario en relación con los préstamos hipotecarios, además de la información precontractual personalizada, se facilite en todos los casos información precontractual general. También se justifica un enfoque diferenciado por la necesidad de tomar en consideración las enseñanzas extraídas de la crisis financiera, a fin de garantizar que la emisión de créditos se realice de manera adecuada. A este respecto, resulta oportuno que las disposiciones relativas a la evaluación de la solvencia sean más estrictas que las vigentes en relación con el crédito al consumo, que los intermediarios de crédito faciliten información más precisa sobre su situación legal y vínculo con los prestamistas, a fin de revelar posibles conflictos de intereses, y que cuantos intervienen en la emisión de los contratos de crédito para bienes inmuebles estén debidamente reconocidos y supervisados.

(23) Es asimismo necesario regular algunos ámbitos adicionales para reflejar el carácter particular de los créditos para bienes inmuebles de uso residencial. Dada la importancia de la operación, resulta necesario garantizar que los consumidores dispongan de un período de tiempo suficiente de al menos siete días para considerar las correspondientes implicaciones. Los Estados miembros deben disponer de flexibilidad para establecer este período suficiente de reflexión antes de que se celebre el contrato de crédito, o un plazo de desistimiento tras la celebración del contrato de crédito, o bien una combinación de ambas cosas. Resulta conveniente que los Estados miembros tengan flexibilidad para establecer que el período de reflexión vincule al consumidor por una duración que no exceda de diez días, pero que, en otros casos, los consumidores que deseen proceder a la celebración del contrato de crédito durante el período de reflexión puedan hacerlo así, y que, en aras de la seguridad jurídica en el contexto de las operaciones con bienes inmuebles, los Estados miembros puedan establecer que el período de reflexión o el derecho de desistimiento dejen de aplicarse si el consumidor emprende cualquier acción que, en virtud del Derecho nacional, tenga como resultado la creación o la transferencia de un derecho sobre una propiedad que use o esté conectada con fondos obtenidos en virtud del contrato de crédito o si, en los casos en que ello resulte aplicable, transfiere los fondos a un tercero.

(24) Dadas las peculiares características de los contratos de crédito relacionados con los inmuebles de uso residencial, 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. Por consiguiente, habida cuenta de la importancia de tales contratos, conviene establecer normas específicas sobre las prácticas de ventas vinculadas. Combinar en paquetes un contrato de crédito con uno o más servicios o productos financieros constituye para los prestamistas un medio de diversificar su oferta y competir así entre ellos, a condición de que también puedan comprarse separadamente los componentes del paquete. Aunque la combinación en paquetes de un contrato de crédito con uno o más servicios o productos financieros puede beneficiar a los consumidores, sin embargo puede ir en detrimento de su movilidad y de su capacidad para elegir con conocimiento de causa, salvo si los componentes del paquete pueden comprarse separadamente. 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. Los Estados miembros deben seguir supervisando estrechamente sin embargo 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.

(25) Como norma general, no deben permitirse las prácticas de venta vinculada 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. Si bien está justificado que los prestamistas puedan exigir a los consumidores que dispongan de la pertinente póliza de seguro para garantizar el reembolso del crédito o asegurar el valor de la garantía, el consumidor debe tener la oportunidad de elegir su propio proveedor de seguro, 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 objeto de facilitar la comparación entre diversas ofertas para los consumidores que deseen buscar los productos que mejor se ajusten a sus necesidades.

[5] DO L 271 de 9.10.2002, p. 16.

(26) También es importante garantizar que el bien inmueble de uso residencial sea objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de crédito y, en particular cuando la tasación afecte a la obligación residual del consumidor, en caso de impago. Conviene por tanto exigir a los Estados miembros que garanticen el establecimiento de normas fiables de tasación. Para ser consideradas fiables, las normas de tasación deben tener en cuenta las normas de tasación reconocidas internacionalmente, en particular las elaboradas por el Consejo de Normas de Valoración Internacionales (International Valuation Standards Council), el Grupo Europeo de Asociaciones de Tasadores o la Royal Institution of Chartered Surveyors. Dichas normas de tasación reconocidas internacionalmente contienen principios de alto nivel que exigen que los prestamistas adopten y asuman, entre otras cosas, procedimientos adecuados de gestión de los riesgos internos y de las garantías, que incluyen sólidos procedimientos de valoración, con objeto de adoptar métodos y normas de evaluación que conduzcan a tasaciones realistas y fundamentadas de los inmuebles a fin de garantizar que los informes de tasación se elaboren con la adecuada competencia y diligencia profesionales y que los tasadores cumplan determinados requisitos de cualificación y mantengan a efectos de garantía una documentación de tasación adecuada que sea detallada y plausible. Es también de desear a este respecto que se garantice el adecuado seguimiento de los mercados de la propiedad inmobiliaria de uso residencial y que los mecanismos previstos en las correspondientes disposiciones estén en consonancia con la Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión (^[6]). Las disposiciones de la presente Directiva referidas a las normas de tasación de la propiedad podrían cumplirse, por ejemplo, mediante actos legislativos o mediante autorregulación.

(27) Dadas las importantes consecuencias que tiene la ejecución hipotecaria para los prestamistas y para los consumidores, así como, potencialmente, para la estabilidad financiera, conviene alentar a los prestamistas a abordar con anticipación en una fase temprana el riesgo de crédito emergente, y establecer las medidas necesarias para garantizar que los prestamistas se muestren razonablemente tolerantes y hagan todos los esfuerzos razonables para resolver la situación antes de iniciar un procedimiento de ejecución. Cuando ello sea posible, deben hallarse soluciones que tengan en cuenta las circunstancias prácticas y las necesidades razonables de gastos de mantenimiento del consumidor. En aquellos casos en que la deuda no quede saldada al término del procedimiento de ejecución, los Estados miembros deben garantizar la protección de las condiciones mínimas de subsistencia y establecer medidas para facilitar el reembolso evitando al mismo tiempo el endeudamiento a largo plazo. Al menos en aquellos casos en que el precio obtenido por el bien afecte al importe adeudado por el consumidor, los Estados miembros deben alentar a los prestamistas a tomar medidas razonables para obtener el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria en el contexto de las condiciones del mercado. Los Estados miembros no deben impedir que las partes en un contrato de crédito acuerden expresamente que la entrega de la garantía al prestamista baste para reembolsar el crédito.

(28) Con frecuencia, los intermediarios desarrollan otras actividades además de la intermediación crediticia, en particular las de intermediación de seguros o prestación de servicios de inversión. Es necesario, por tanto, que la presente Directiva garantice además una cierta coherencia con la Directiva 2002/92/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de diciembre de 2002, sobre la mediación en los seguros (^[7]), y con la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, relativa a los mercados de instrumentos financieros (^[8]). En particular, no debe exigirse a las entidades de crédito autorizadas de conformidad con la Directiva 2013/36/UE ni a otras entidades financieras sujetas a un régimen de reconocimiento equivalente en virtud del Derecho nacional un reconocimiento separado para operar como intermediarios de crédito, al objeto de simplificar el proceso de establecimiento como intermediario de crédito y la actividad transfronteriza. La responsabilidad plena e incondicional que se impone a los prestamistas e intermediarios de crédito en relación con las actividades de intermediario de crédito vinculado o representante designado, solo debe hacerse extensiva a las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la presente Directiva, a menos que los Estados miembros opten por hacerlas extensivas a otros ámbitos.

(29) Con objeto de aumentar la capacidad de los consumidores de tomar por sí mismos decisiones con conocimiento de causa sobre la contratación de préstamos y la gestión responsable de la deuda, los Estados miembros deben promover medidas destinadas a apoyar la educación de los consumidores en estos ámbitos en relación con la contratación de préstamos y la gestión responsable de la deuda, referentes en particular a los contratos de crédito garantizados con hipoteca. Es especialmente importante facilitar orientaciones a los consumidores que celebren por primera vez un contrato de crédito garantizado con hipoteca. A este respecto, la Comisión debe especificar ejemplos de mejores prácticas para facilitar la ulterior elaboración de medidas destinadas a aumentar la concienciación financiera de los consumidores.

(30) Debido a los importantes riesgos ligados a los empréstitos en moneda extranjera, resulta necesario establecer medidas para garantizar que los consumidores sean conscientes de los riesgos que asumen y que tengan la posibilidad de limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio durante el período de vigencia del crédito. El riesgo podría limitarse otorgando al consumidor el derecho a convertir la moneda del contrato de crédito, o bien mediante otros procedimientos. Entre tales procedimientos cabría, por ejemplo, incluir límites máximos o advertencias de riesgo, en caso de que las mismas sean suficientes para limitar el riesgo de tipo de cambio.

(31) El marco jurídico aplicable debe infundir en los consumidores confianza en que los prestamistas, los intermediarios de crédito y los representantes designados tienen en cuenta los intereses del consumidor, sobre la base de la información de que disponen en cada momento y de hipótesis razonables en cuanto a los riesgos que afectan a la situación del consumidor durante la vigencia del contrato

[6] DO L 176 de 27.6.2013, p. 338.

[7] DO L 9 de 15.1.2003, p. 3.

[8] DO L 145 de 30.4.2004, p. 1.

de crédito propuesto. Dicho marco podría implicar también que el prestamista no comercialice el crédito de un modo que reduzca o pueda reducir significativamente la capacidad del consumidor para reflexionar cuidadosamente sobre la contratación del crédito, o que el prestamista no utilice la concesión del crédito como principal método de comercialización de mercancías, servicios o bienes inmuebles entre los consumidores. Para instaurar la confianza, es fundamental garantizar en el sector un elevado grado de equidad, honestidad y profesionalidad, una gestión adecuada de los conflictos de intereses, en especial los derivados de la remuneración, y exigir que se preste asesoramiento al servicio de los intereses de los consumidores.

(32) Los Estados miembros han de velar por que el personal correspondiente de los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados posea los conocimientos y la competencia adecuados para alcanzar un alto nivel de profesionalidad. La presente Directiva debe imponer por consiguiente a las compañías la obligación de demostrar los conocimientos y la competencia pertinentes, basados en los requisitos mínimos de conocimientos y competencia establecidos en la presente Directiva. Los Estados miembros han de tener la libertad de imponer o mantener esas mismas exigencias por lo que respecta a las personas físicas. Los Estados miembros deben poder autorizar a los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados a establecer distinciones en lo que respecta al nivel de los requisitos mínimos de conocimientos en función del grado de participación en ciertos servicios o procesos. En este contexto, el concepto de «personal» engloba tanto a los empleados del prestamista, del intermediario de crédito o del representante designado como al personal subcontratado que trabaje para el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado. A los efectos de la presente Directiva, el concepto de «personal que interviene directamente en las actividades reguladas por la presente Directiva» debe incluir tanto al personal de los servicios al cliente como al personal de los servicios de apoyo que desempeñe un papel importante en el proceso del contrato de crédito, incluidos los directivos. Las personas que desempeñen funciones de apoyo que no tengan relación con el proceso del contrato de crédito (por ejemplo, el personal de recursos humanos, el personal de tecnologías de la información y las comunicaciones) no debe considerarse «personal» en el sentido de la presente Directiva.

(33) Cuando un prestamista o intermediario de crédito preste sus servicios en el territorio de otro Estado miembro en régimen de libre prestación de servicios, el Estado miembro de origen debe ser responsable de determinar los requisitos mínimos de conocimientos y competencia aplicables al personal. No obstante, es conveniente que el Estado miembro de acogida que lo considere necesario pueda establecer sus propios requisitos respecto de las competencias exigidas en determinados ámbitos a los prestamistas e intermediarios de crédito que presten servicios en el territorio de dicho Estado miembro en régimen de libre prestación de servicios.

(34) Dada la importancia de garantizar que se apliquen y cumplan en la práctica los requisitos en materia de conocimientos y competencia, los Estados miembros deben exigir a las autoridades competentes que supervisen a los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados y los faculten para obtener los datos que necesiten para evaluar de manera fiable el cumplimiento.

(35) La forma en que los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados remuneran a su personal es uno de los elementos básicos para garantizar la confianza del consumidor en el sector financiero. La presente Directiva establece normas de remuneración del personal con el fin de limitar las malas prácticas de venta y de garantizar que la forma de remuneración del personal no impida cumplir la obligación de tener en cuenta los intereses del consumidor. Es importante, en particular, que los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados no estructuren sus políticas de remuneración de un modo que incentive al personal a celebrar un número o un tipo determinado de contratos de crédito, o a ofrecer al consumidor ciertos servicios accesorios sin tener expresamente en cuenta sus necesidades e intereses. En este contexto, los Estados miembros pueden considerar necesario definir ciertas prácticas, por ejemplo el cobro de honorarios por los intermediarios vinculados, como prácticas contrarias al interés del consumidor. Los Estados miembros también han de estar facultados para determinar que la remuneración percibida por el personal no puede depender del interés o del tipo de contrato de crédito celebrado con el consumidor.

(36) La presente Directiva establece normas armonizadas sobre los conocimientos y competencias que debe poseer el personal de los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados en relación con la elaboración, oferta, concesión e intermediación de contratos de crédito. No establece disposiciones específicas directamente relacionadas con el reconocimiento de las cualificaciones profesionales obtenidas por un particular en un Estado miembro a efectos del cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia en los demás Estados miembros. La Directiva 2005/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales (^[9]), debe, por tanto, seguir aplicándose en lo que atañe a las condiciones de reconocimiento y a las medidas compensatorias que el Estado miembro de acogida puede exigir a un particular que no haya obtenido sus cualificaciones dentro de su territorio.

(37) Los prestamistas y los intermediarios de crédito recurren con frecuencia a anuncios en los que a menudo ofrecen condiciones especiales para atraer a los consumidores a un determinado producto. Resulta, por tanto, oportuno que los consumidores gocen de protección frente a las prácticas publicitarias desleales o engañosas, y que puedan comparar anuncios. A fin de permitirles comparar distintas ofertas, es preciso establecer disposiciones específicas sobre la publicidad de los contratos de crédito y elaborar una lista de los datos que han de figurar en la publicidad y el material promocional dirigidos a los consumidores cuando dicha publicidad especifique tipos de interés o información cuantitativa sobre el coste del crédito. Resulta oportuno que los Estados miembros conserven la libertad de implantar o mantener en su ordenamiento jurídico nacional requisitos de divulgación por lo que respecta a la publicidad que no indique un tipo de interés o no contenga ninguna información cuantitativa sobre el coste del crédito. Los citados requisitos deben atender a las particularidades de los contratos de crédito relativos a inmuebles para uso residencial. En cualquier caso, de conformidad con la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de

[9] DO L 255 de 30.9.2005, p. 22.

las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior (^[10]), debe garantizarse que la publicidad de contratos de crédito no genere una impresión engañosa sobre el producto.

(38) Si bien la publicidad tiende a centrarse en uno o varios productos concretos, los consumidores deben poder tomar sus decisiones con pleno conocimiento de la gama de productos de crédito que ofrece el mercado. A ese respecto, la información general desempeña un papel importante a la hora de instruir a los consumidores en relación con la amplia gama de productos y servicios disponibles y sobre las características esenciales de los mismos. Conviene, por tanto, que el consumidor tenga, en todo momento, acceso a la información general relativa a los productos de crédito disponibles. En caso de que este requisito no sea aplicable a los intermediarios de crédito no vinculados, ello debe entenderse sin perjuicio de la obligación de dichos intermediarios de facilitar a los consumidores información precontractual personalizada.

(39) A 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 lugar de en el canal de distribución a través del cual se accede a tales productos, es preciso que aquel reciba información sobre el crédito, con independencia de que trate directamente con un prestamista o un intermediario de crédito.

(40) Asimismo, es 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 virtud de 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 (^[11]), esta se comprometió a supervisar el cumplimiento del Código de conducta voluntario sobre información precontractual para créditos vivienda que contiene la FEIN, la cual proporciona al consumidor información personalizada sobre el contrato de crédito que va a suscribir. Los datos recabados por la Comisión desde entonces han puesto de relieve la necesidad de revisar el contenido y la presentación de la FEIN a fin de garantizar que sea clara y comprensible y contenga toda la información que se considere pertinente para el consumidor. Conviene que se introduzcan en la FEIN las mejoras necesarias determinadas, en cuanto a contenido y presentación, con ocasión de las encuestas realizadas entre consumidores de todos los Estados miembros. Resulta oportuno revisar la estructura de la ficha (en particular, el orden de los elementos de información) y simplificar su formulación, deben fundirse secciones, como las referentes al «tipo de interés nominal» y a la «tasa anual equivalente», y añadirse otras, tales como «características flexibles». Debe facilitarse al consumidor, como parte de la FEIN, una tabla ilustrativa de amortización 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. Los Estados miembros deben estar facultados para establecer que dicha tabla ilustrativa de amortización incluida en la FEIN no sea obligatoria para otros contratos de crédito.

(41) Las encuestas a consumidores han puesto de manifiesto la importancia de que en la información que se facilita al consumidor se utilice un lenguaje sencillo y comprensible. Por esta razón, los términos utilizados en la FEIN no corresponden necesariamente a los términos jurídicos definidos en la presente Directiva pero tienen el mismo sentido.

(42) Los requisitos de información sobre contratos de crédito contenidos en la FEIN deben entenderse sin perjuicio de los requisitos de información nacionales o de la Unión sobre otros productos o servicios que pueden ser ofrecidos junto con el contrato de crédito, ya sea como condiciones para la obtención del contrato de crédito para bienes inmuebles o como incentivos para obtener el contrato a un tipo de interés menor, como el seguro contra incendios o el seguro de vida o los productos de inversión. En caso de que no existan disposiciones armonizadas, los Estados miembros deben ser libres de mantener o adoptar normas nacionales, por lo que respecta por ejemplo a los requisitos de información sobre el nivel de los tipos usurarios, en la fase precontractual, o bien información que pueda resultar útil para la instrucción financiera o a efectos de resolución extrajudicial de litigios. No obstante, es conveniente que toda información adicional se facilite en un documento aparte, que puede adjuntarse a la FEIN. Es conveniente también que los Estados miembros puedan utilizar en sus lenguas nacionales distinto léxico en el texto de la FEIN, sin cambiar su contenido ni el orden de presentación de la información, cuando ello sea necesario, a fin de utilizar un lenguaje más fácilmente comprensible para los consumidores.

(43) A fin de garantizar que la FEIN proporcione al consumidor toda la información pertinente para decidir con conocimiento de causa, el prestamista debe seguir las instrucciones establecidas en la presente Directiva a la hora de cumplimentar la ficha. Los Estados miembros deben poder ampliar o precisar las instrucciones de cumplimentación de la FEIN tomando como base las instrucciones establecidas en la presente Directiva. Por ejemplo, deben poder precisar la información que ha de facilitarse con el fin de describir el tipo de interés deudor, a fin de tener en cuenta las particularidades de los productos y el mercado nacionales. No obstante, esas precisiones no pueden ser contrarias a las instrucciones contenidas en la presente Directiva ni implicar modificación alguna del texto del modelo de la FEIN, que debe ser reproducido tal cual por el prestamista. Los Estados miembros también deben poder añadir otras advertencias sobre los contratos de crédito, adaptadas a su mercado y prácticas nacionales, si tales advertencias no están ya específicamente recogidas en la FEIN. Los Estados miembros deben poder disponer asimismo que el prestamista, si decide otorgar el crédito, quede obligado por la información facilitada en la ficha.

(44) Es importante que el consumidor, una vez que haya facilitado los datos precisos sobre sus necesidades, su situación financiera y sus preferencias, reciba la información correspondiente por medio de la FEIN sin demora y con suficiente antelación antes de quedar vinculado por una oferta o un contrato de crédito, de modo que pueda reflexionar y comparar las características de los productos de crédito y obtener asesoramiento de un tercero en caso necesario. En particular, cuando se haga al consumidor una oferta vinculante, esta debe ir

[10] DO L 149 de 11.6.2005, p. 22.

[11] DO L 69 de 10.3.2001, p. 25.

acompañada de la FEIN 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 deben poder disponer que la entrega de la FEIN sea obligatoria tanto antes de que se haga una oferta vinculante como junto con dicha oferta, en caso de que no se haya entregado previamente una FEIN que contenga la misma información. Aunque la FEIN debe ser personalizada y reflejar las preferencias manifestadas por el consumidor, el suministro de dicha información personalizada no debe implicar una obligación de proporcionar asesoramiento. Solo deben celebrarse contratos de crédito si el consumidor ha tenido tiempo suficiente para comparar ofertas, valorar sus implicaciones, recabar asesoramiento de terceros, si procede, y adoptar una decisión con conocimiento de causa sobre la aceptación o el rechazo de la oferta.

(45) En el supuesto de que el consumidor haya garantizado un contrato de crédito para la compra de un bien inmobiliario y la duración de la garantía supere a la del contrato de crédito, y de que el consumidor pueda decidir volver a retirar el capital reembolsado previa firma de un nuevo contrato de crédito, debe facilitársele, antes de la firma del nuevo contrato de crédito, una nueva FEIN que muestre la nueva tasa anual equivalente y se base en las características específicas del nuevo contrato de crédito.

(46) Al menos cuando no exista derecho de desistimiento, en el momento de hacer una oferta vinculante para el prestamista, este o, en su caso, el intermediario de crédito o representante designado debe entregar al consumidor una copia del proyecto de contrato de crédito. En los demás casos, debe ofrecerse al consumidor, como mínimo, una copia del proyecto de contrato de crédito en el momento en que se haga la oferta vinculante.

(47) Para garantizar la mayor transparencia posible y prevenir todo abuso derivado de posibles conflictos de intereses cuando los consumidores recurran a los servicios de intermediarios de crédito, procede que estos últimos cumplan con determinadas obligaciones en materia de información antes de prestar sus servicios. 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. La existencia de cualquier comisión u otro incentivo abonable por el prestamista o por un tercero al intermediario de crédito en relación con el contrato de crédito debe comunicarse a los consumidores antes de la prestación de cualquier servicio de intermediación de crédito y debe informarse a los consumidores en esta fase del importe de tales pagos si se conoce dicho importe, o de que el importe se comunicará en una fase precontractual ulterior en la FEIN y de su derecho a que se le proporcione información sobre el nivel de tales pagos en dicha fase. El consumidor debe ser informado de cualquier remuneración que deba abonar al intermediario de crédito (en concepto de honorarios) por sus servicios. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre competencia, es conveniente que los Estados miembros estén facultados para adoptar o mantener disposiciones que prohíban que los intermediarios de crédito, o ciertas categorías de intermediarios de crédito, carguen al consumidor esa remuneración.

(48) El consumidor puede necesitar asistencia suplementaria para decidir qué contrato de crédito, de entre todos los productos propuestos, es el que mejor se ajusta a sus necesidades y su situación financiera. Resulta oportuno que los prestamistas, y, si procede, los intermediarios de crédito, proporcionen dicha asistencia respecto de los productos crediticios que ofrecen al consumidor explicando la información pertinente, incluidas, en particular, las características esenciales de cada uno de los productos propuestos de forma personalizada, de manera que el consumidor pueda entender qué repercusiones pueden tener sobre su situación económica. Los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito deben adaptar el modo de proporcionar tales explicaciones a las circunstancias en que se ofrezca el crédito y a la necesidad de asistencia del consumidor, habida cuenta de los conocimientos y la experiencia crediticios de este y de la índole de los productos de crédito específicos. Dichas explicaciones no deben constituir de por sí una recomendación personal.

(49) Con el fin de impulsar la realización y el funcionamiento del mercado interior y garantizar a los consumidores un elevado grado de protección en toda la Unión, debe garantizarse de manera uniforme la comparabilidad de la información relativa a las TAE en toda la Unión.

(50) El coste total del crédito para el consumidor debe incluir todos los gastos que este deba abonar en relación con el contrato de crédito y que conozca el prestamista. Debe, por tanto, incluir 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 sea necesario para obtener el crédito, por ejemplo, el seguro de vida, o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, por ejemplo, el seguro de incendios. Las disposiciones de la presente Directiva relativas a productos y servicios accesorios (por ejemplo, las relativas a los costes de apertura y gestión de una cuenta bancaria) se entienden sin perjuicio de la Directiva 2005/29/CE y de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (^[12]). No deben incluirse en el coste total del crédito para el consumidor los gastos que este pague en relación con la adquisición del bien inmobiliario, como los impuestos asociados y los gastos notariales o los costes de registro de la propiedad. El conocimiento real de los gastos que posee el prestamista debe evaluarse de forma objetiva, teniendo en cuenta los requisitos en materia de diligencia profesional. A este respecto, debe suponerse que el prestamista conoce el coste de los servicios accesorios que ofrece al consumidor, personalmente o en nombre de un tercero, salvo si el precio está en función de las características específicas del consumidor o de su situación particular.

(51) Si se utiliza información estimativa, el consumidor debe ser informado de ello, y también de que se espera que la información resulte representativa del tipo de contrato o de método que se está considerando. Los supuestos adicionales para el cálculo de la TAE que se contemplan en la presente Directiva tienen por objeto garantizar que dichas TAE se calculen de manera coherente y resulten comparables. Estos supuestos adicionales son necesarios para ciertos tipos de contrato de crédito, en los que la cuantía, la duración o el coste del crédito son inciertos o varían en función de la manera en que se aplique el contrato. Cuando las disposiciones de la presente

[12] DO L 95 de 21.4.1993, p. 29.

Directiva no permitan por sí solas calcular la TAE, el prestamista debe utilizar los supuestos adicionales que se establecen en el anexo I. No obstante, dado que el cálculo de la tasa anual equivalente dependerá de las condiciones de cada contrato de crédito, es importante que solo se utilicen aquellos supuestos que sean necesarios y que correspondan a la situación del crédito de que se trate.

(52) Por otra parte, para garantizar la máxima comparabilidad entre las TAE de las ofertas de distintos prestamistas, los intervalos entre las fechas empleadas para el cálculo no deben expresarse en días si pueden expresarse en un número entero de años, meses o semanas. Queda implícito en dicho contexto que, si en la fórmula de cálculo de la TAE se emplean intervalos de tiempo, tales intervalos deben emplearse para determinar el importe de los intereses y demás gastos que se utilizan en la fórmula. Por esta razón, los prestamistas deben emplear el método de medición de los intervalos de tiempo que se describe en el anexo I para calcular la cuantía de los pagos en concepto de gastos. Sin embargo, dicho requisito solo es de aplicación para el cálculo de la TAE y no afecta a los importes efectivamente cargados por el prestamista en el marco del contrato de crédito. Si esos importes difieren, puede resultar necesario explicárselos al consumidor para no inducirlo a error. Ello implica asimismo que, en ausencia de gastos distintos de los intereses, y si se ha empleado el mismo método de cálculo, la TAE será igual al tipo deudor efectivo.

(53) Dado que en la fase publicitaria la TAE solo puede indicarse mediante un ejemplo, este debe ser representativo. Por tanto, debe corresponder, por ejemplo, a la duración media y al importe total del crédito concedido para el tipo de contrato en cuestión. Al elegir el ejemplo representativo debe tenerse también en cuenta la preponderancia de ciertos tipos de contratos de crédito en un mercado concreto. Puede ser preferible que cada prestamista base el ejemplo representativo en un importe de crédito que sea representativo de su propia gama de productos y su clientela potencial, dado que estos pueden variar considerablemente según el prestamista. La TAE indicada en la FEIN, por su parte, debe tener en cuenta, a ser posible, las preferencias del consumidor y la información que haya facilitado, y el prestamista o el intermediario de crédito debe indicar con claridad si la información facilitada es ilustrativa o refleja las preferencias y datos aportados. Los ejemplos representativos no pueden, en ningún caso, vulnerar los requisitos establecidos en la Directiva 2005/29/CE. Es asimismo importante que en la FEIN se indique con claridad al consumidor, en su caso, que la TAE se basa en supuestos y que puede cambiar, para que los consumidores lo tengan en cuenta al comparar productos. También reviste importancia que la TAE tenga en cuenta todas las disposiciones de fondos a tenor del acuerdo, tanto si se pagan directamente al consumidor como si se pagan a un tercero en nombre del consumidor.

(54) A fin de garantizar que la TAE se calcule de manera coherente para los distintos tipos de crédito, es importante que los supuestos empleados a efectos de cálculo para formas similares de contrato de crédito sean coherentes en términos generales. A este respecto, conviene incorporar en su totalidad los supuestos de la Directiva 2011/90/UE de la Comisión, de 14 de noviembre de 2011, por la que se modifica la parte II del anexo I de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (^[13]), en la que se establecen supuestos adicionales para calcular la TAE. Aunque no todos los supuestos se aplicarán necesariamente a los contratos de crédito actualmente disponibles, es preciso que los supuestos estén establecidos, dado que se trata de un sector muy activo en materia de innovación de productos. Por otra parte, para el cálculo de la TAE, el mecanismo de disposición de fondos más habitual debe determinarse atendiendo a expectativas razonables respecto del mecanismo de disposición más frecuentemente utilizado por los consumidores para el tipo de producto ofrecido por el prestamista de que se trate. Para los productos ya existentes, esas expectativas deben basarse en los 12 meses anteriores.

(55) Resulta 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. 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. También deben llevarse a cabo ajustes razonables asociados a futuras eventualidades durante la vigencia del contrato de crédito propuesto, por ejemplo la reducción de ingresos que se produce cuando el plazo del crédito se alarga hasta la jubilación o, en su caso, el aumento del tipo de interés o una evolución negativa del tipo de cambio. Aunque el valor del bien inmueble es un elemento importante para determinar la cuantía del crédito que puede concederse a un consumidor al amparo de un contrato de crédito garantizado, la evaluación de la solvencia debe centrarse en la capacidad del consumidor para atender a sus obligaciones en virtud del contrato de crédito. En consecuencia, la posibilidad de que el valor del bien inmueble pueda rebasar el importe del crédito o pueda incrementarse en el futuro no debe constituir por lo general una condición suficiente para conceder el crédito en cuestión. No obstante, si el contrato de crédito está destinado a la construcción o a la renovación de un bien inmueble existente, conviene que el prestamista pueda tener en cuenta esa posibilidad. Los Estados miembros deben poder formular orientaciones adicionales sobre los criterios mencionados o criterios adicionales y sobre los métodos aplicables a la hora de evaluar la solvencia de un consumidor, fijando, por ejemplo, límites al ratio préstamo-valor o al ratio préstamo-ingresos, y se les debe alentar a que apliquen los principios definidos por el Consejo de Estabilidad Financiera para establecer prácticas sanas de suscripción de hipotecas sobre viviendas.

(56) Pueden resultar necesarias disposiciones específicas para los distintos elementos que quepa tomar en consideración en una evaluación de solvencia en relación con ciertos tipos de contrato de crédito. Por ejemplo, en lo que respecta a los contratos de crédito destinados a la adquisición de un bien inmueble que dispongan expresamente que dicho bien no va a ser ocupado como vivienda u otro tipo de lugar de residencia por el consumidor o por un miembro de su familia (contratos de compra para alquiler), los Estados miembros deben poder decidir que se especifique que los futuros ingresos por alquiler han de tenerse en cuenta para evaluar la capacidad del

[13] DO L 296 de 15.11.2011, p. 35.

consumidor de reembolsar el crédito. En los Estados miembros cuyo Derecho nacional no establezca esta especificación, los prestamistas pueden decidir también incluir una evaluación prudente de los futuros ingresos por alquiler. La evaluación de la solvencia no debe implicar que se transfiera al prestamista la responsabilidad que incumbe al consumidor en caso de que este incumpla sus obligaciones en virtud del contrato de crédito.

(57) La decisión del prestamista sobre la concesión o denegación del crédito debe ser coherente con el resultado de la evaluación de la solvencia. Por ejemplo, la capacidad del prestamista de transferir parte del riesgo crediticio a un tercero no debe llevarle a ignorar las conclusiones de la evaluación y con ello a ofrecer un crédito a un consumidor con pocas posibilidades de devolverlo. Los Estados miembros deben poder incorporar este principio a su Derecho nacional exigiendo a las autoridades competentes que tomen las medidas pertinentes en el marco de las actividades de supervisión y que vigilen el cumplimiento por los prestamistas de los procedimientos de evaluación de la solvencia. No obstante, el hecho de que la evaluación de la solvencia arroje un resultado positivo no debe comportar para el prestamista la obligación de conceder un crédito.

(58) En consonancia con las recomendaciones del Consejo de Estabilidad Financiera, la evaluación de la solvencia debe basarse en la información sobre la situación financiera y económica del consumidor, incluidos sus ingresos y gastos. 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. A dicho respecto, y al objeto de facilitar la evaluación de la solvencia, resulta oportuno que los consumidores suministren información, habida cuenta de que, de no hacerlo así, ello podría redundar en la denegación del crédito que tratan de obtener, salvo si la información puede obtenerse a partir de otras fuentes. Sin perjuicio del Derecho contractual privado, los Estados miembros deben garantizar que los prestamistas no puedan rescindir un contrato de crédito por el hecho de haberse percatado, con posterioridad a la firma del contrato, de que la evaluación de la solvencia se llevó a cabo de forma incorrecta debido a la falta de información completa en el momento de la evaluación de la solvencia. No obstante, esto debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad de que los Estados miembros permitan a los prestamistas rescindir el contrato de crédito en caso de que se determine que el consumidor proporcionó deliberadamente información inexacta o falsa en el momento de la evaluación de la solvencia o que de manera intencionada no facilitó información que hubiera conducido a una evaluación negativa de la solvencia, o en caso de que existan para ello otras razones válidas compatibles con el Derecho de la Unión. Si bien no sería adecuado aplicar sanciones a los consumidores por el hecho de que no puedan facilitar determinada información o determinadas valoraciones o de que decidan interrumpir el proceso de solicitud de un crédito, es conveniente que los Estados miembros puedan prever sanciones para casos específicos en los que los consumidores, deliberadamente, faciliten información incompleta o incorrecta con el fin de que la evaluación de su solvencia sea positiva, en particular en caso de que la información completa y correcta hubiera dado como resultado una evaluación negativa, y no puedan posteriormente satisfacer las condiciones del contrato.

(59) A la hora de evaluar la solvencia, resulta de utilidad la consulta de bases de datos de crédito. Algunos Estados miembros exigen que los prestamistas evalúen la solvencia del consumidor partiendo de una consulta de la base de datos pertinente. 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. Dicha consulta debe ser objeto de las salvaguardias adecuadas a fin de garantizar que se utilice para la determinación y resolución tempranas de las crisis de crédito en beneficio del consumidor, y no para sustentar la negociación comercial. De manera acorde con lo dispuesto en 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 (^[14]), antes de consultar una base de datos de crédito, los prestamistas deben informar de ello al consumidor, el cual debe poder acceder a la información sobre él que contenga dicha base de datos, 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.

(60) A fin de evitar toda distorsión de la competencia entre prestamistas, debe garantizarse el acceso de todos ellos incluidas las entidades de crédito y las entidades no crediticias que otorguen contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, a todas las bases de datos de crédito públicas y privadas relativas a los consumidores, en condiciones no discriminatorias. Entre tales condiciones no debe figurar, por tanto, la exigencia de que el prestamista esté constituido como entidad de crédito. Deben seguir siendo de aplicación las condiciones de acceso en lo que respecta, por ejemplo, a los costes de acceso o al requisito de reciprocidad en la alimentación de la base de datos. Los Estados miembros deben poder decidir discrecionalmente si se ha de permitir también el acceso de los intermediarios de crédito a esas bases de datos en su territorio.

(61) 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 y cualquier otro dato exigido por la Directiva 95/46/CE, de modo que el consumidor pueda ejercer su derecho de acceso y, si está justificado, de rectificación, supresión o bloqueo de los datos personales tratados en la misma y que le conciernan. Es importante que, si la decisión de denegar una solicitud de crédito se deriva de una evaluación de solvencia negativa, el prestamista informe sin demora al consumidor de la denegación. Es conveniente que los Estados miembros estén facultados para decidir si exigen o no al prestamista que proporcione explicaciones complementarias sobre las razones de la denegación. Sin embargo, el prestamista no debe estar obligado a proporcionar dicha información cuando así lo prohíban otras disposiciones del Derecho de la Unión como, por ejemplo, las disposiciones sobre blanqueo de capitales o financiación del terrorismo. Tampoco debe facilitarse dicha información cuando ello sea contrario a objetivos de orden público o de seguridad pública, como son la prevención, investigación, detección y represión de delitos penales.

[14] DO L 281 de 23.11.1995, p. 31.

(62) La presente Directiva aborda la utilización de datos personales en relación con la evaluación de la solvencia del consumidor. A fin de garantizar la protección de los datos personales, las actividades de tratamiento de datos realizadas en el contexto de tales evaluaciones deben estar sujetas a la Directiva 95/46/CE.

(63) Prestar asesoramiento en forma de recomendación personalizada es una actividad bien determinada que puede combinarse, pero no necesariamente, con otros aspectos de la concesión o la intermediación del crédito. Por ello, y a fin de estar en condiciones de comprender la naturaleza de los servicios que se le prestan, el consumidor debe ser informado de lo que se entiende por servicios de asesoramiento y de si se le están prestando o pueden prestársele tales servicios, y de cuándo no se les están prestando. Dada la importancia que los consumidores conceden a la utilización de los términos «asesoramiento» y «asesores», conviene que se permita a los Estados miembros prohibir la utilización de los mismos o de términos similares cuando se preste servicios de asesoramiento a los consumidores. Es conveniente que los Estados miembros impongan salvaguardias cuando el asesoramiento se describa como independiente, con objeto de garantizar que la gama de productos considerados y los contratos de remuneración guarden proporción con las expectativas de los consumidores respecto del asesoramiento.

(64) Quienes presten servicios de asesoramiento deben atenerse a determinadas normas generales que garanticen que se ofrezca al consumidor productos adecuados a sus necesidades y circunstancias. Los servicios de asesoramiento deben basarse en un análisis objetivo y suficientemente amplio de los productos ofrecidos, en caso de que quienes presten el servicio de asesoramiento sean los propios prestamistas e intermediarios de crédito vinculados, o de los productos disponibles en el mercado, si quien presta el servicio de asesoramiento es un intermediario de crédito no vinculado. Quienes presten servicios de asesoramiento deben poder especializarse en determinados tipos de productos como la financiación temporal, siempre que atiendan a una gama de productos dentro de esos tipos específicos y siempre que se indique claramente a los consumidores su especialización en tales tipos de productos. En cualquier caso, los prestamistas e intermediarios de crédito deben revelar a los consumidores si están asesorando únicamente sobre la propia gama de productos del prestamista o del intermediario de crédito o sobre una amplia gama de productos de todo el mercado, a fin de que el consumidor comprenda el fundamento de la recomendación.

(65) Los servicios de asesoramiento deben basarse en una comprensión adecuada de la situación financiera del consumidor y de sus preferencias y objetivos, partiendo de la necesaria información actualizada y de hipótesis razonables sobre los riesgos que pesan sobre las circunstancias del consumidor a lo largo de la vigencia del contrato de crédito. Los Estados miembros deben poder aclarar cómo ha de evaluarse la idoneidad de un determinado producto en el contexto de la prestación de servicios de asesoramiento.

(66) El hecho de que el consumidor pueda reembolsar el crédito antes de que expire el correspondiente contrato es algo que puede desempeñar un papel importante a la hora de promover la competencia en el mercado interior y la libre circulación de los ciudadanos de la Unión, así como contribuir a proporcionar durante el período de vigencia del contrato de crédito la flexibilidad necesaria para promover la estabilidad financiera en consonancia con las recomendaciones del Consejo de Estabilidad Financiera. Sin embargo, existen diferencias sustanciales entre unos países y otros en cuanto a los principios y condiciones con arreglo a los cuales el consumidor puede reembolsar su crédito, y las condiciones en las que se permite el reembolso anticipado. Aun reconociendo la diversidad de mecanismos de financiación de hipotecas y la gama de productos disponibles, resulta indispensable establecer algunas normas a nivel de la Unión por lo que se refiere al reembolso anticipado del crédito, con vistas a ofrecer al consumidor la posibilidad de liquidar sus obligaciones antes de la fecha fijada en el contrato de crédito y permitirle buscar los productos que mejor se ajusten a sus necesidades. Resulta, por tanto, oportuno que los Estados miembros, ya sea mediante disposiciones legales o por otros medios, como por ejemplo cláusulas contractuales, velen por que el consumidor goce del derecho de reembolso anticipado. No obstante, conviene que los Estados miembros puedan definir las condiciones de ejercicio de tal 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 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, especificado por el Estado miembro, por parte del consumidor. Tal interés legítimo puede darse, por ejemplo, en caso de divorcio o desempleo. Los Estados miembros pueden establecer asimismo el derecho del prestamista a una compensación justa y objetivamente justificada por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito. En los casos en que los Estados miembros establezcan que el prestamista tiene derecho a una compensación, esta debe ser justa y estar objetivamente justificada por los costes potenciales directamente vinculados al reembolso anticipado del crédito de conformidad con las normas nacionales de compensación. La compensación no debe ser superior a la pérdida financiera que sufra el prestamista.

(67) Asimismo es importante asegurarse de que existe transparencia suficiente para aclarar a los consumidores el carácter de los compromisos asumidos con miras a preservar la estabilidad financiera, y la existencia de flexibilidad, en su caso, durante el período de vigencia del contrato de crédito. También debe proporcionarse a los consumidores información sobre el tipo deudor, tanto en la fase contractual como en la fase precontractual. Los Estados miembros deben poder mantener o imponer restricciones o prohibiciones en lo que respecta a la modificación unilateral del tipo deudor por parte del prestamista. Los Estados miembros deben poder establecer asimismo que, en caso de modificación del tipo deudor, el consumidor tenga derecho a que se le remita un cuadro de amortización actualizado.

(68) Si bien los intermediarios de crédito desempeñan un papel fundamental en la distribución de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial en la Unión, subsisten aún importantes diferencias entre las disposiciones nacionales por lo que respecta a las normas de conducta y a la supervisión de los intermediarios de crédito, diferencias que obstaculizan el acceso a la actividad de intermediación de crédito en el mercado interior y su ejercicio. La imposibilidad de que los intermediarios de crédito ejerzan libremente en toda la Unión constituye un obstáculo al correcto funcionamiento del mercado interior de los contratos de crédito para

bienes inmuebles de uso residencial. Aun reconociendo la diversidad de operadores que intervienen en la intermediación de crédito, es imprescindible que existan normas a escala de la Unión a fin de garantizar un elevado nivel de profesionalidad y servicio.

(69) 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 seguro de responsabilidad civil profesional. Resulta oportuno que los anteriores requisitos se apliquen, como mínimo, con relación a la entidad. No obstante, los Estados miembros pueden especificar si los requisitos de reconocimiento se hacen extensivos o no a los empleados del intermediario de crédito. El Estado miembro de origen puede establecer requisitos adicionales, por ejemplo que los accionistas del intermediario de crédito gocen de honorabilidad o que un intermediario de crédito vinculado esté vinculado únicamente a un prestamista, en caso de que tales requisitos sean proporcionados y compatibles con el Derecho de la Unión. La información pertinente sobre los intermediarios de crédito reconocidos debe consignarse asimismo en un registro público. Los intermediarios de crédito vinculados que trabajen exclusivamente con un prestamista bajo la responsabilidad plena e incondicional de este deben poder ser reconocidos por la autoridad competente bajo los auspicios del prestamista por cuenta del cual actúen. Es conveniente que los Estados miembros 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. Los Estados miembros 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. Por otra parte, conviene que los Estados miembros puedan mantener o imponer restricciones en lo que atañe a la posibilidad de que los intermediarios de crédito vinculados a uno o varios prestamistas carguen su remuneración al consumidor.

(70) En algunos Estados miembros, los intermediarios de crédito pueden recurrir a los servicios de representantes designados para que estos lleven a cabo actividades por cuenta de ellos. Los Estados miembros deben estar facultados para aplicar el régimen específico que se establece en la presente Directiva para los representantes designados. Sin embargo, también deben ser libres de optar por no aplicar dicho régimen, o por permitir que otras entidades desempeñen una función comparable a la de representante designado, a condición de que tales entidades estén sujetas al mismo régimen que los intermediarios de crédito. Las normas relativas a los representantes designados que se establecen en la presente Directiva no obligan a los Estados miembros a autorizar la actividad de representantes designados en su territorio, a menos que estos sean considerados intermediarios de crédito con arreglo a la presente Directiva.

(71) A fin de garantizar que las autoridades competentes ejerzan una supervisión efectiva sobre los intermediarios de crédito, conviene que los intermediarios de crédito 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. Por otra parte, los Estados miembros deben exigir que la administración central de un intermediario de crédito esté situada siempre en su Estado miembro de origen y que dicho intermediario ejerza realmente sus actividades en el mismo.

(72) Los requisitos de reconocimiento deben permitir a los intermediarios de crédito ejercer sus actividades en otros Estados miembros en virtud de los principios de libertad de establecimiento y de libre prestación de servicios, siempre y cuando se haya seguido un procedimiento de notificación adecuado entre las autoridades competentes. Aun en aquellos casos en que los Estados miembros estimen conveniente reconocer a todos los empleados del intermediario de crédito, la notificación de la intención de prestar servicios debe efectuarse a nivel de este último y no de cada empleado. Sin embargo, aunque la presente Directiva establece un marco aplicable a todos los intermediarios de crédito reconocidos, incluidos los que están vinculados a un solo prestamista, para que ejerzan su actividad en todo el territorio de la Unión, no establece un marco semejante para los representantes designados. Si se diera el caso, los representantes designados que deseen ejercer su actividad en otro Estado miembro tendrían que cumplir los requisitos de reconocimiento aplicables a los intermediarios de crédito en virtud de la presente Directiva.

(73) En algunos Estados miembros, los intermediarios de crédito pueden ejercer sus actividades en relación con contratos de crédito ofrecidos por entidades de crédito y por entidades no crediticias. En principio, los intermediarios de crédito reconocidos deben poder ejercer su actividad en todo el territorio de la Unión. Sin embargo, el reconocimiento de las autoridades competentes del Estado miembro de origen no debe permitir a los intermediarios de crédito prestar sus servicios en relación con los contratos de crédito ofrecidos a consumidores por entidades no crediticias en un Estado miembro en el que estas últimas no estén autorizadas para ejercer su actividad.

(74) Los Estados miembros deben poder 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. Ahora bien, esta exención del procedimiento de reconocimiento prescrito en la presente Directiva debe suponer que las mencionadas personas no puedan acogerse al sistema de «pasaporte» que en ella se establece. A los efectos de la presente Directiva, no deben tener la consideración de intermediarios de crédito las personas que, con carácter accesorio en el ejercicio de su actividad profesional, se limiten a poner en conocimiento del consumidor la existencia de un prestamista o intermediario de crédito concreto o a remitir a dicho prestamista o intermediario, por ejemplo informando al consumidor de la existencia de un prestamista o intermediario de crédito concreto o de un tipo de producto que este ofrece, sin dar más publicidad ni intervenir en la presentación, la oferta, los preparativos o la celebración del contrato de crédito. Tampoco deben tener la consideración de intermediarios de crédito a los efectos de la presente Directiva los prestatarios que se limiten a transferir un contrato de crédito a un consumidor mediante un procedimiento de subrogación sin ejercer ninguna otra actividad de intermediación crediticia.

(75) Con vistas a garantizar unas condiciones de competencia equitativas entre los prestamistas y propiciar la estabilidad financiera, y en espera de una mayor armonización, los Estados miembros deben garantizar el establecimiento de medidas adecuadas de reconocimiento y supervisión de las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles. De conformidad con el principio de proporcionalidad, no procede que la presente Directiva establezca condiciones pormenorizadas en lo que respecta al reconocimiento o la supervisión de prestamistas que otorguen contratos de crédito de este tipo sin ser entidades de crédito según se definen en el Reglamento (UE) n° 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión (^[15]). El número de prestamistas de este tipo que desarrollan su actividad en la Unión es reducido en la actualidad, como lo son su cuota de mercado y el número de Estados miembros en los que están presentes, especialmente desde que se desencadenó la crisis financiera. Por motivos análogos, tampoco procede prever en la presente Directiva la creación de un «pasaporte» para dichos prestamistas.

(76) Los Estados miembros deben determinar el régimen de sanciones aplicables en lo que respecta a las infracciones de las disposiciones nacionales adoptadas con arreglo a la presente Directiva y velar por su aplicación. Si bien la elección de las sanciones queda a discreción de los Estados miembros, estas han de ser efectivas, proporcionadas y disuasorias.

(77) Resulta oportuno que los consumidores tengan acceso a vías extrajudiciales de reclamación y recurso para la resolución de los litigios que se deriven de los derechos y obligaciones establecidos en la presente Directiva, tanto entre proveedores de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial y consumidores, como entre intermediarios de crédito y consumidores. Los Estados miembros deben garantizar que la participación de prestamistas e intermediarios de crédito en este tipo de procedimientos de resolución alternativa de litigios no sea facultativa. Para garantizar el correcto funcionamiento de los mencionados procedimientos en relación con las actividades transfronterizas, los Estados miembros deben exigir que los organismos responsables de la resolución extrajudicial de litigios cooperen entre sí, y alentarlos a que así lo hagan. En dicho contexto, conviene alentar a los organismos extrajudiciales de reclamación y recurso de los Estados miembros a que participen en la red FIN-NET, en la que participan los mecanismos de resolución extrajudicial de litigios financieros que se encargan de solucionar litigios entre consumidores y prestadores de servicios financieros.

(78) A fin de garantizar una armonización coherente y de atender a la evolución de los mercados de contratos de crédito o a la evolución de los productos de crédito, así como a las condiciones económicas, y para especificar más detalladamente algunos de los requisitos establecidos en la presente Directiva, deben delegarse en la Comisión los poderes para adoptar actos, de conformidad con el art. 290 del TFUE, con respecto a la modificación de la redacción habitual o las instrucciones para completar la FEIN o la modificación de las observaciones o actualizar los supuestos utilizados para calcular la TAE. Reviste particular importancia que la Comisión lleve a cabo las consultas oportunas durante la fase preparatoria, en particular con expertos. Al preparar y elaborar actos delegados, la Comisión debe garantizar que los documentos pertinentes se transmitan al Parlamento Europeo y al Consejo de manera simultánea, oportuna y adecuada.

(79) Con objeto de facilitar a los intermediarios de crédito la prestación transfronteriza de servicios, y a efectos de la cooperación, el intercambio de información y la resolución de litigios entre autoridades competentes, conviene que las autoridades competentes responsables del reconocimiento de los intermediarios de crédito sean aquellas que actúan bajo la potestad de la Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea) (ABE), según establece el Reglamento (UE) n° 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea) (^[16]), u otras autoridades siempre que cooperen con las que actúan bajo la potestad de la ABE para llevar a cabo las funciones que les asigna la presente Directiva.

(80) Los Estados miembros deben designar a las autoridades competentes facultadas para velar por la aplicación de la presente Directiva y garantizar que dispongan de las competencias de investigación y ejecución y los recursos necesarios para el desempeño de sus funciones. En relación con determinados aspectos de la presente Directiva, las autoridades competentes pueden actuar instando a los órganos jurisdiccionales competentes a que dicten una resolución judicial, incluso mediante interposición de recurso, si ha lugar. Ello ha de permitir a los Estados miembros, en particular a la hora de incorporar las disposiciones de la presente Directiva al Derecho civil, encomendar la ejecución de dichas disposiciones a los organismos antes mencionados y a los órganos jurisdiccionales. Los Estados miembros deben estar facultados para designar distintas autoridades competentes para hacer cumplir todo el abanico de obligaciones que establece la presente Directiva. Por ejemplo, para ciertas disposiciones, los Estados miembros pueden designar a autoridades con competencias ejecutivas en materia de protección del consumidor, mientras que para otras pueden optar por designar a las autoridades de supervisión prudencial. Es importante que la posibilidad de designar diferentes autoridades competentes no afecte a las obligaciones de supervisión continua y cooperación entre las autoridades competentes tal como la presente Directiva prescribe.

(81) Será necesario comprobar el eficaz funcionamiento de la presente Directiva, como también los progresos realizados de cara a la creación de un mercado interior en el que exista un elevado grado de protección del consumidor en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Dicho examen debe comprender, entre otras cosas, una evaluación del cumplimiento y del impacto de la presente Directiva, una evaluación para determinar si su ámbito de aplicación sigue siendo adecuado, un análisis de la concesión de contratos de crédito por entidades no crediticias, así como una valoración de la necesidad de adoptar nuevas medidas, tales

[15] DO L 176 de 27.6.2013, p. 1.

[16] DO L 331 de 15.12.2010, p. 12.

como un pasaporte para entidades no crediticias, y una evaluación de la necesidad de introducir otros derechos y obligaciones aplicables en la fase postcontractual de los contratos de crédito.

(82) La acción aislada de los Estados miembros puede desembocar en diferentes normativas, lo que puede perjudicar al funcionamiento del mercado interior o crear nuevos obstáculos que lo dificulten. Dado que el objetivo de la presente Directiva, a saber, crear un mercado interior eficiente y competitivo de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial a la vez que garantizar un elevado grado de protección de los consumidores, no puede ser alcanzado de manera suficiente por los Estados miembros y, por consiguiente, puede lograrse mejor, en aras de la eficacia de la acción, a escala de la Unión, esta puede adoptar medidas, de acuerdo con el principio de subsidiariedad consagrado en el art. 5 del Tratado de la Unión Europea. De conformidad con el principio de proporcionalidad enunciado en dicho artículo, la presente Directiva no excede de lo necesario para alcanzar ese objetivo.

(83) Los Estados miembros pueden decidir que ciertos aspectos contemplados en la presente Directiva, como la evaluación de la solvencia del consumidor, se transpongan al Derecho nacional mediante normativa prudencial, mientras que otros, como la obligación de los prestatarios de actuar de manera responsable, se transpongan por medio del Derecho civil o del Derecho penal.

(84) De conformidad con la Declaración política conjunta de los Estados miembros y de la Comisión sobre los documentos explicativos de 28 de septiembre de 2011 (^[17]), los Estados miembros se han comprometido a adjuntar a la notificación de sus medidas de transposición, cuando esté justificado, uno o varios documentos que expliquen la relación entre los elementos de una directiva y las partes correspondientes de los instrumentos nacionales de transposición. Por lo que respecta a la presente Directiva, el legislador considera que la transmisión de tales documentos está justificada.

(85) El Supervisor Europeo de Protección de Datos emitió su dictamen el 25 de julio de 2011 (^[18]) basado en el art. 28, apartado 2, del Reglamento (CE) n° 45/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de diciembre de 2000, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por las instituciones y los organismos comunitarios y a la libre circulación de estos datos (^[19]).

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES Y AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 1. Objeto

La presente Directiva establece un marco común en relación con ciertos aspectos de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros aplicables a aquellos contratos relativos a créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder un crédito, como base para la elaboración de normas efectivas de suscripción con respecto a los bienes inmuebles de uso residencial en los Estados miembros, así como para determinados requisitos en materia prudencial y de supervisión, incluso para el establecimiento y la supervisión de los intermediarios de crédito, los representantes designados y las entidades no crediticias.

Artículo 2. Nivel de armonización

1. La presente Directiva no será óbice para que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor, siempre y cuando tales disposiciones sean compatibles con las obligaciones que el Derecho de la Unión impone a los Estados miembros.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, los Estados miembros no mantendrán ni introducirán en su Derecho nacional disposiciones legales que diverjan de las establecidas en el art. 14, apartado 2, y el anexo II, parte A, con respecto a la información precontractual normalizada mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), y el art. 17, apartados 1 a 5, 7 y 8, y el anexo I, por lo que respecta a una norma común y coherente para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE).

Artículo 3. Ámbito de aplicación

1. La presente Directiva se aplicará a:

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.

2. La presente Directiva no se aplicará a:

a) los contratos de crédito de pensión hipotecaria en que el prestamista:

[17] DO C 369 de 17.12.2011, p. 14.

[18] DO C 377 de 23.12.2011, p. 5.

[19] DO L 8 de 12.1.2001, p. 1.

i) 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

ii) 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;

b) 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;

c) 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;

d) los contratos de crédito concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes;

e) los contratos de crédito que son el resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o ante cualquier otra autoridad pública;

f) 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 1, letra a).

3. Los Estados miembros podrán decidir no aplicar:

a) los arts. 11 y 14 y del anexo II 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 arts. 4 y 5 y en los anexos II y III de la Directiva 2008/48/CE;

b) la presente Directiva 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;

c) la presente Directiva a 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;

d) la presente Directiva a los préstamos puente;

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

4. Los Estados miembros que recurran a la opción a la que se refiere el apartado 3, letra b), se asegurarán de que se aplique un marco adecuado a nivel nacional para ese tipo de crédito.

5. Los Estados miembros que recurran a la opción a la que hacen referencia las letras c) o e) del apartado 3 se asegurarán de la aplicación de disposiciones alternativas adecuadas para garantizar que los consumidores reciban en la fase precontractual información oportuna sobre las principales características, riesgos y costes de tales contratos de crédito y que la publicidad de los mismos sea leal y clara y no resulte engañosa.

Artículo 4. Definiciones

A los efectos de la presente Directiva se entenderá por:

1) «consumidor»: todo consumidor según se define en el art. 3, letra a), de la Directiva 2008/48/CE;

2) «prestamista»: la persona física o jurídica que concede o se compromete a conceder un crédito incluido en el ámbito de aplicación definido en el art. 3 en el ejercicio de su actividad comercial o profesional;

3) «contrato de crédito»: el contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito incluido en el ámbito de aplicación del art. 3, en forma de pago aplazado, préstamo u otra facilidad de pago similar;

4) «servicio accesorio»: todo servicio ofrecido al consumidor junto con el contrato de crédito;

5) «intermediario de crédito»: la 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 de índole 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;

6) «grupo»: un grupo de prestamistas que deban ser objeto de consolidación para la elaboración de las cuentas consolidadas, según la definición de la Directiva 2013/34/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los estados financieros anuales, los estados financieros consolidados y otros informes afines de ciertos tipos de empresas (^[20]);

7) «intermediario de crédito vinculado»: todo intermediario de crédito que actúe en nombre y bajo la responsabilidad plena e incondicional de:

a) un solo prestamista;

b) un solo grupo, o

c) un número de prestamistas o grupos que no representa a la mayoría del mercado;

8) «representante designado»: la persona física o jurídica que realiza actividades de las mencionadas en el punto 5 por cuenta de un solo intermediario de crédito y bajo la responsabilidad plena e incondicional de este;

9) «entidad de crédito»: toda entidad de crédito comprendida en la definición del art. 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n° 575/2013;

10) «entidad no crediticia»: todo prestamista que no sea una entidad de crédito;

11) «personal»:

a) toda persona física que trabaje para el prestamista, o el intermediario de crédito que intervenga directamente en las actividades reguladas por la presente Directiva o mantenga contactos con los consumidores en el transcurso de las actividades reguladas por la presente Directiva;

b) toda persona física que trabaje para un representante designado que mantenga contactos con los consumidores en el transcurso de las actividades reguladas por la presente Directiva;

c) toda persona física que dirija o supervise directamente a las personas físicas a que se refieren las letras a) y b);

12) «importe total del crédito»: el importe total adeudado por el consumidor según se define en el art. 3, letra l), de la Directiva 2008/48/CE;

13) «coste total del crédito para el consumidor»: el coste total del crédito para el consumidor según se define en el art. 3, letra g), de la Directiva 2008/48/CE, incluida la valoración del bien cuando dicha valoración sea necesaria para obtener el crédito, pero excluidas las tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario, Excluye los gastos que puedan cargarse al consumidor por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito;

14) «importe total adeudado por el consumidor»: el importe total adeudado por el consumidor según se define en el art. 3, letra h), de la Directiva 2008/48/CE;

15) «tasa anual equivalente» (TAE): el coste total del crédito para el consumidor, expresado como porcentaje anual del importe total del crédito concedido, más los costes contemplados en el art. 17, apartado 2, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes (disposiciones de fondos, reembolsos y gastos) convenidos por el prestamista y el consumidor;

16) «tipo deudor»: el tipo deudor según se define en el art. 3, letra j), de la Directiva 2008/48/CE;

17) «evaluación de la solvencia»: la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de crédito;

18) «soporte duradero»: un soporte duradero según se define en el art. 3, letra m), de la Directiva 2008/48/CE;

19) «Estado miembro de origen»:

a) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física, el Estado miembro en el que esté situada su oficina principal;

b) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona jurídica, el Estado miembro en el que tenga su domicilio social o, si conforme a su Derecho nacional aplicable no tiene domicilio social, el Estado miembro en el que tenga su oficina principal;

20) «Estado miembro de acogida»: el Estado miembro, distinto del Estado miembro de origen, en el cual un prestamista o un intermediario de crédito tenga una sucursal o preste servicios;

[20] DO L 182 de 29.6.2013, p. 19.

21) «servicios de asesoramiento»: la prestación de asesoramiento personalizado a un consumidor con respecto a una o varias operaciones de contratos de crédito, cuando constituya una actividad aparte de la concesión del crédito y de las actividades de intermediación de crédito establecidas en el punto 5;

22) «autoridad competente»: la autoridad designada como competente por un Estado miembro de conformidad con el art. 5;

23) «préstamo puente»: 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;

24) «compromiso o garantía contingente»: un contrato de crédito que sirve de garantía para una operación independiente pero accesoria de otra, en la que el capital garantizado por el bien inmueble solo puede utilizarse en caso de producirse una o varias contingencias especificadas en el contrato;

25) «contrato de crédito sobre capital compartido»: un contrato de crédito en el que el capital que se ha de reembolsar está determinado por un porcentaje, establecido en el contrato, del valor del bien inmueble en el momento del reembolso o de los reembolsos del capital;

26) «prácticas de venta vinculada»: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito no se ofrezca al consumidor por separado;

27) «prácticas de venta combinada»: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito se ofrezca también al consumidor por separado, aunque no necesariamente en los mismos términos y condiciones que combinado con otros servicios auxiliares;

28) «préstamo denominado en moneda extranjera»: todo contrato de crédito en el que el crédito está denominado en una moneda:

a) en que el consumidor no tenga los activos o no reciba los ingresos con los que ha de reembolsar el crédito, o

b) distinta a la del Estado miembro en que resida el consumidor.

Artículo 5. Autoridades competentes

1. Los Estados miembros designarán a las autoridades nacionales competentes facultadas para velar por la aplicación y ejecución de la presente Directiva y garantizarán que dispongan de las competencias de investigación y ejecución y de los recursos necesarios para el desempeño eficiente y efectivo de sus funciones.

Las autoridades a que se refiere el párrafo primero deberán ser autoridades públicas u organismos reconocidos por el Derecho nacional o por autoridades públicas expresamente facultadas para ello por el Derecho nacional. No podrán ser prestamistas, intermediarios de crédito ni representantes designados.

2. Los Estados miembros velarán por que las autoridades competentes y todas las personas que ejerzan o hayan ejercido una actividad para ellas, así como los auditores de cuentas o expertos que actúen por mandato de dichas autoridades, estén sujetos a la obligación de secreto profesional. Ninguna información que puedan haber recibido en el desempeño de sus funciones podrá ser comunicada a persona o autoridad alguna, excepto en forma sucinta o agregada, sin perjuicio de los supuestos contemplados por el Derecho penal o la presente Directiva. No obstante, esta disposición no impedirá a las autoridades competentes intercambiar o transmitir información confidencial de conformidad con el Derecho nacional y de la Unión.

3. Los Estados miembros se asegurarán de que las autoridades competentes designadas para velar por la aplicación y ejecución de los arts. 9, 29, 32, 33, 34 y 35 de la presente Directiva sean:

a) autoridades competentes de las contempladas en el art. 4, apartado 2, del Reglamento (UE) nº 1093/2010;

b) autoridades distintas de las autoridades competentes a que se refiere la letra a), a condición de que las disposiciones legales, reglamentarias o administrativas nacionales obliguen a dichas autoridades competentes a cooperar con las mencionadas en la letra a) siempre que sea necesario para el desempeño de las funciones que les atribuye la presente Directiva, incluso a efectos de cooperación con la Autoridad Bancaria Europea (ABE) tal como se requiere en la presente Directiva.

4. Los Estados miembros informarán a la Comisión y a la ABE de la designación de las autoridades competentes y de cualquier cambio que se introduzca al respecto, indicando, en su caso, el reparto de atribuciones entre distintas autoridades competentes. La primera notificación de este tipo se hará lo antes posible y a más tardar el 21 de marzo de 2016.

5. Las autoridades competentes ejercerán las funciones que les confiera el Derecho nacional:

a) directamente en virtud de su propia autoridad o bajo la supervisión de las autoridades judiciales, o

b) solicitando a los órganos jurisdiccionales competentes que adopten la resolución necesaria, incluso mediante recurso, cuando proceda, si la solicitud de adopción de la resolución necesaria ha sido denegada, excepto en los supuestos contemplados en los arts. 9, 29, 32, 33, 34 y 35.

6. Todo Estado miembro en cuyo territorio haya más de una autoridad competente velará por que las funciones respectivas de cada una de ellas estén claramente definidas y por que dichas autoridades colaboren estrechamente, de modo que puedan desempeñar eficazmente sus respectivas funciones.

7. La Comisión publicará en el Diario Oficial de la Unión Europea, como mínimo una vez al año, una lista de las autoridades competentes y la mantendrá permanentemente actualizada en su sede electrónica.

CAPÍTULO II. EDUCACIÓN FINANCIERA

Artículo 6. Educación financiera de los consumidores

1. Los Estados miembros fomentarán medidas que apoyen la educación de los consumidores sobre la responsabilidad en la contratación de préstamos y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de crédito hipotecario. Es necesario disponer de información clara y general sobre el proceso de concesión de créditos a fin de orientar a los consumidores, especialmente a los que obtengan un crédito hipotecario por primera vez. Será igualmente necesaria la información relativa a la orientación que las organizaciones de consumidores y las autoridades nacionales pueden brindar a los consumidores.

2. La Comisión hará pública una evaluación de la educación financiera disponible para los consumidores en los Estados miembros y señalará ejemplos de las prácticas más idóneas que podrían ser objeto de un mayor desarrollo para aumentar la concienciación financiera de los consumidores.

CAPÍTULO III. CONDICIONES APLICABLES A LOS PRESTAMISTAS, A LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y A LOS REPRESENTANTES DESIGNADOS

Artículo 7. Normas de conducta en la concesión de créditos al consumidor

1. Los Estados miembros exigirán que, al elaborar productos crediticios o conceder créditos, o prestar servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el crédito y, en su caso, servicios accesorios a los consumidores, o cuando ejecuten un contrato de crédito, los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados actúen de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, teniendo en cuenta los derechos y los intereses de los consumidores. Por lo que se refiere a dicha concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el crédito, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del consumidor y en cualquier requisito específico que haya dado a conocer un consumidor, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para la situación del consumidor durante la vigencia del contrato de crédito. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información requerida en el art. 22, apartado 3, letra a).

2. Los Estados miembros velarán por que la forma en que los prestamistas remuneren a su personal y a los intermediarios de crédito, y la forma en que estos últimos remuneren a su personal y a los representantes designados, no impidan cumplir la obligación contemplada en el apartado 1.

3. Los Estados miembros velarán por que, al establecer y aplicar las políticas de remuneración de las personas responsables de la evaluación de la solvencia, los prestamistas cumplan los siguientes principios de la manera y en la medida adecuadas a su formato y organización interna y la naturaleza, alcance y complejidad de sus actividades:

a) la política remunerativa será compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo, promoverá este tipo de gestión y no ofrecerá incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista;

b) la política remunerativa estará en consonancia con la estrategia empresarial, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo del prestamista e incorporará medidas para evitar los conflictos de interés, en particular estableciendo que la remuneración no dependa de la cantidad o de la proporción de solicitudes aceptadas.

4. Los Estados miembros garantizarán que, cuando los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados ofrezcan servicios de asesoramiento, la estructura de las remuneraciones del personal involucrado no afecte a su capacidad de actuar en interés del consumidor y, en particular, no dependa de los objetivos de venta. A tal fin, los Estados miembros podrán, de forma adicional, prohibir las comisiones pagadas por el prestamista al intermediario de crédito.

5. Los Estados miembros podrán prohibir o imponer restricciones a los pagos de un consumidor a un prestamista o intermediario de crédito antes de la conclusión de un contrato de crédito.

Artículo 8. Obligación de facilitar información gratuita a los consumidores

Los Estados miembros velarán por que, cuando se facilite información a los consumidores de conformidad con los requisitos establecidos en la presente Directiva, no se imponga coste alguno al consumidor.

Artículo 9. Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal

1. Los Estados miembros velarán por que los prestamistas, los intermediarios de crédito y los representantes designados exijan a su personal poseer y mantener actualizado un nivel adecuado de conocimientos y de competencia en relación con la elaboración, la oferta o la concesión de contratos de crédito y la facilitación de la actividad de intermediación de crédito establecidas en el art. 4, punto 5, o de servicios de asesoramiento. Cuando un contrato de crédito incluya la prestación de un servicio accesorio se exigirá un nivel adecuado de conocimientos y competencia en relación con ese servicio accesorio.

2. Excepto en las circunstancias a que se hace referencia en el apartado 3, los Estados miembros de origen determinarán los requisitos mínimos de conocimientos y competencia aplicables al personal de los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados de conformidad con los principios enunciados en el anexo III.

3. Si un prestamista o intermediario de crédito presta sus servicios en el territorio de otro u otros Estados miembros:

- i) a través de una sucursal, el Estado miembro de acogida será responsable de determinar los requisitos mínimos de conocimientos y competencia aplicables al personal de la sucursal,
- ii) en régimen de libre prestación de servicios, el Estado miembro de origen será responsable de determinar los requisitos mínimos de conocimientos y competencia aplicables al personal de conformidad con el anexo III. No obstante, los Estados miembros de acogida podrán establecer los requisitos mínimos de conocimientos y competencia en lo que atañe a los requisitos contemplados en el anexo III, apartado 1, letras b), c), e) y f).

4. Los Estados miembros velarán por que las autoridades competentes supervisen el cumplimiento de los requisitos indicados en el apartado 1 y por que dichas autoridades posean la facultad de exigir a los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados que faciliten las pruebas necesarias cuando la autoridad competente estime necesario permitir dicha supervisión.

5. Para la supervisión efectiva de los prestamistas e intermediarios de crédito que presten sus servicios en el territorio de otro u otros Estados miembros en régimen de libre prestación de servicios, las autoridades competentes de los Estados miembros de origen y de acogida cooperarán estrechamente a la hora de supervisar e imponer de manera efectiva los requisitos mínimos de conocimientos y competencia del Estado miembro de acogida. A tal fin, podrán delegarse mutuamente funciones y responsabilidades.

CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN Y PRÁCTICAS PREVIAS A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO

Artículo 10. Disposiciones generales aplicables en materia de publicidad y comercialización

Sin perjuicio de la Directiva 2005/29/CE, los Estados miembros exigirán que las comunicaciones publicitarias y comerciales sobre los contratos de crédito sean leales y claras y no resulten engañosas. En particular, se prohibirá toda redacción que pueda generar en el consumidor falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un crédito.

Artículo 11. Información básica que deberá figurar en la publicidad

1. Los Estados miembros garantizarán 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 básica indicada en el presente artículo.

Los Estados miembros podrán establecer que el párrafo primero no se aplicará a los casos en 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 el sentido del párrafo primero.

2. 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;
- 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.

3. La información mencionada en el apartado 2, excepto las enumeradas en sus letras a), b) o j), se precisará mediante un ejemplo representativo y deberá conformarse siempre a este último. Los Estados miembros adoptarán criterios para determinar el ejemplo representativo.

4. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, 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.

5. La información mencionada en los apartados 2 y 4 deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad.

6. Los Estados miembros podrán exigir que se incluya una advertencia concisa y proporcionada sobre los riesgos específicos ligados a los contratos de crédito. Comunicarán sin demora dichos requisitos a la Comisión.

7. Las disposiciones del presente artículo se entienden sin perjuicio de lo dispuesto en la Directiva 2005/29/CE.

Artículo 12. Prácticas de ventas vinculadas y combinadas

1. Los Estados miembros autorizarán las prácticas de ventas combinadas, pero prohibirán las prácticas de ventas vinculadas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, los Estados miembros podrán establecer que los prestamistas puedan pedir al consumidor, a un miembro de su familia o a un pariente próximo del mismo que:

a) abra o mantenga una cuenta de pago o de ahorro, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el crédito u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago;

b) abrir o mantener un producto de inversión o un producto de pensión privada, cuando el producto de inversión o el producto de pensión privada que ofrezca fundamentalmente al inversor unos ingresos tras su jubilación sirvan también para ofrecer una seguridad adicional al prestamista en caso de impago o acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses del mismo o agrupar recursos con vistas a obtener el crédito;

c) celebrar un contrato de crédito por separado en relación con un contrato de crédito para una propiedad compartida con vistas a obtener el crédito.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, los Estados miembros podrán también permitir prácticas de ventas vinculadas cuando el prestamista pueda demostrar a su autoridad competente que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los consumidores, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. El presente apartado se aplicará únicamente a los productos que se comercialicen a partir del 20 de marzo de 2014.

4. Los Estados miembros podrán permitir a los prestamistas que exijan al consumidor suscribir una póliza de seguros pertinente en relación con el contrato de crédito. En estos casos, los Estados miembros velarán por que el prestamista acepte la póliza de seguros de un proveedor distinto de su proveedor favorito cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente al nivel que haya propuesto el prestamista.

Artículo 13. Información general

1. Los Estados miembros garantizarán que los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito vinculados o sus representantes designados faciliten en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito. Además, los Estados miembros podrán disponer que faciliten información general los intermediarios de crédito no vinculados.

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.

2. Los Estados miembros podrán obligar a los prestamistas a incluir otros tipos de advertencia que sean pertinentes en un Estado miembro. Comunicarán sin demora dichos requisitos a la Comisión.

Artículo 14. Información precontractual

1. Los Estados miembros velarán por que el prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrezcan al consumidor la información personalizada que este necesita para comparar los créditos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de crédito:

a) sin demora injustificada una vez que el consumidor haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias de conformidad con el art. 20, y

b) con suficiente antelación respecto del momento en que el consumidor quede vinculado por cualquier contrato u oferta de crédito.

2. La información personalizada a que se refiere el apartado 1, en papel o en cualquier otro soporte duradero, se facilitará mediante la FEIN, que figura en el anexo II.

3. Los Estados miembros velarán por que siempre que el consumidor reciba una oferta vinculante para el prestamista, esta sea facilitada en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero y vaya acompañada de una FEIN cuando:

a) el consumidor no haya recibido anteriormente una FEIN, o

b) las características de la oferta difieran de la información indicada en la FEIN facilitada previamente.

4. Los Estados miembros podrán disponer que la entrega de la FEIN sea obligatoria antes de que se haga una oferta vinculante para el prestamista. Cuando un Estado miembro así lo disponga, exigirá que la FEIN solo deba volver a facilitarse cuando se cumpla la condición indicada en el apartado 3, letra b).

5. Los Estados miembros que, antes del 20 de marzo de 2014, hayan aplicado una ficha de información que satisfaga requisitos de información equivalentes a los expuestos en el anexo II podrán seguir utilizándola a los efectos del presente artículo hasta el 21 de marzo de 2019.

6. Los Estados miembros especificarán un período de 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.

Los Estados miembros especificarán que el período a que se hace referencia en el párrafo primero será un período de reflexión antes de la celebración del contrato de crédito o un período para ejercer un derecho de desistimiento tras la celebración de dicho contrato, o será una combinación de ambas cosas.

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.

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 período de reflexión.

Cuando el tipo de interés o 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.

Cuando el consumidor tenga derecho de desistimiento con arreglo al párrafo segundo del presente apartado, no se aplicará el art. 6 de la Directiva 2002/65/CE.

7. Se considerará que el prestamista y, en su caso, el intermediario de crédito o representante designado que hayan facilitado la FEIN al consumidor han satisfecho los requisitos sobre información al consumidor previamente a la celebración de un contrato a distancia, que se establecen en el art. 3, apartado 1, de la Directiva 2002/65/CE, y que han satisfecho los requisitos del art. 5, apartado 1, de dicha Directiva solo cuando al menos hayan facilitado la FEIN antes de celebrarse el contrato.

8. Los Estados miembros no modificarán el modelo de la FEIN excepto como se disponga en el anexo II. Toda información adicional que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito o representante autorizado faciliten al consumidor o que estén obligados a facilitar al consumidor con arreglo al Derecho nacional figurará en un documento aparte, que podrá adjuntarse a la FEIN.

9. Se autorizará a la Comisión a adoptar actos delegados de conformidad con el art. 40 para modificar la redacción habitual de la parte A del anexo II o las instrucciones de la parte B del mismo para atender a la necesidad de información o de formulación de advertencias

en relación con nuevos productos que no se hayan comercializado antes del 20 de marzo de 2014. No obstante, dichos actos delegados no modificarán la estructura o el formato de la FEIN.

10. En las comunicaciones a través de telefonía vocal, según se mencionan en el art. 3, apartado 3, de la Directiva 2002/65/CE, la descripción de las características principales del servicio financiero que se prevé prestar, conforme a lo especificado en el art. 3, apartado 3, letra b), segundo guion, de esa misma Directiva, incluirá como mínimo los elementos que se especifican en el anexo II, parte A, secciones 3 a 6, de la presente Directiva.

11. Los Estados miembros velarán por que, al menos cuando no exista un derecho de desistimiento, el prestamista o, cuando corresponda, el intermediario de crédito o el representante designado faciliten al consumidor una copia del proyecto de contrato de crédito en el momento en que se haga una oferta vinculante para el prestamista. Cuando exista un derecho de desistimiento, los Estados miembros velarán por que el prestamista o, cuando corresponda, el intermediario de crédito o el representante designado se ofrezcan a facilitar al consumidor una copia del proyecto de contrato de crédito en el momento en que se haga una oferta vinculante para el prestamista.

Artículo 15. Requisitos de información en relación con los intermediarios de crédito y los representantes designados

1. Los Estados miembros velarán por que, con suficiente antelación respecto de la prestación de cualquiera de las actividades de intermediación de crédito enumeradas en el art. 4, punto 5, el intermediario de crédito o el representante designado faciliten al consumidor, como mínimo, la información siguiente, en soporte de papel o en cualquier otro soporte duradero:

- a) la identidad y dirección geográfica del intermediario de crédito;
- b) el registro en el que esté inscrito, el número de registro, si procede, y los medios para comprobar esa inscripción;
- c) si el intermediario de crédito está vinculado a uno o más prestamistas o trabaja exclusivamente para ellos. Cuando esté vinculado a uno a varios prestamistas o trabaje exclusivamente para ellos, el intermediario de crédito indicará los nombres del prestamista o prestamistas en nombre de los cuales actúa. El intermediario de crédito podrá revelar que es independiente cuando cumpla las condiciones establecidas de conformidad con el art. 22, apartado 4;
- d) si el intermediario de crédito ofrece servicios de asesoramiento;
- e) la remuneración que, en su caso, el consumidor deba abonar al intermediario de crédito por sus servicios o, cuando ello no sea posible, el método para calcular dicha remuneración;
- f) los procedimientos a disposición de los consumidores u otros interesados para reclamar a nivel interno contra los intermediarios de crédito y, en su caso, las vías de acceso a los procedimientos extrajudiciales de reclamación y recurso;
- g) si procede, la existencia y, cuando se conozca, el importe de las comisiones u otros incentivos que el prestamista o un tercero han de abonar al intermediario de crédito por sus servicios en relación con el contrato de crédito. Si el importe no es conocido en el momento de facilitarse la información, el intermediario de crédito informará al consumidor de que el importe real será revelado posteriormente en la FEIN.

2. Los intermediarios de crédito que no estén vinculados pero reciban comisiones de uno o más prestamistas informarán al consumidor, cuando este así lo solicite, de los diferentes niveles de comisión que abonen los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al consumidor. Se informará al consumidor de que tiene derecho a exigir esa información.

3. Cuando el intermediario de crédito cobre una remuneración al consumidor y reciba adicionalmente una comisión del prestamista o de un tercero, deberá explicar al consumidor si la remuneración se deducirá o no, total o parcialmente, de la comisión.

4. Los Estados miembros velarán por que la remuneración que, en su caso, el consumidor deba abonar al intermediario de crédito por sus servicios sea comunicada al prestamista por el intermediario de crédito para el cálculo de la TAE.

5. Los Estados miembros exigirán a los intermediarios de crédito que se aseguren de que sus representantes designados, cuando se pongan en contacto con el consumidor o antes de entablar negociaciones con él, le comuniquen, además de la información prevista en el presente artículo, la calidad en la que actúan y el intermediario de crédito al que representan.

Artículo 16. Explicaciones adecuadas

1. Los Estados miembros velarán por que los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito o los representantes designados faciliten al consumidor explicaciones adecuadas sobre el contrato o los contratos de crédito que se ofrecen, y sobre todo posible servicio o servicios accesorios, al objeto de que el consumidor pueda calibrar si dichos contratos y servicios accesorios se adaptan a sus necesidades y a su situación financiera.

La explicación incluirá, si procede, lo siguiente:

- a) la información precontractual que ha de facilitarse con arreglo:
 - i) al art. 14 en el caso de los prestamistas,
 - ii) a los arts. 14 y 15 en el caso de los intermediarios de crédito o representantes designados;

- b) las características principales de los productos propuestos;
- c) los efectos específicos que los productos propuestos pueden tener en el consumidor, incluidas las consecuencias que se producirían si este incurriera en impago, y
- d) cuando los servicios accesorios estén combinados con un contrato de crédito, si cada componente del paquete puede rescindirse por separado y las implicaciones que ello tendría para el consumidor.

2. Los Estados miembros podrán adaptar el modo de prestación de la explicación mencionada en el apartado 1 y su alcance, así como la identidad de la parte que se hará cargo de ella, 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.

CAPÍTULO V. TASA ANUAL EQUIVALENTE

Artículo 17. Cálculo de la TAE

1. La TAE se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el anexo I.
2. Cuando la obtención del crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago se incluirán en el coste total del crédito para el consumidor.
3. El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el consumidor cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.
4. En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato.
5. Para los contratos de crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la FEIN afectará únicamente al período inicial de tipo fijo y se basará en el supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijo, se haya reembolsado el capital pendiente.
6. Cuando el contrato de crédito tenga en cuenta variaciones en el tipo deudor, los Estados miembros velarán por que el consumidor esté informado de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en la tasa anual equivalente (TAE) al menos mediante la FEIN. Ello se hará facilitando al consumidor una TAE adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor. Cuando el tipo deudor no esté limitado, dicha información irá acompañada de una advertencia en la que se ponga de relieve que el coste total del crédito para el consumidor, mostrado en la TAE, puede variar. La presente disposición no se aplicará a los contratos de crédito cuando el tipo deudor se haya fijado para un período inicial de cinco años como mínimo, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, para el cual se haya previsto en la FEIN una TAE ilustrativa.
7. Cuando corresponda, la TAE se calculará partiendo de los supuestos adicionales que figuran en el anexo I.

8. La Comisión adoptará actos delegados con arreglo al art. 40, para modificar las observaciones o actualizar los supuestos utilizados para calcular la TAE que se especifican en el anexo I, en particular si las observaciones o los supuestos establecidos en el presente artículo y en dicho anexo no bastan para calcular la TAE de forma uniforme o ya no se adaptan a la situación comercial existente en el mercado.

CAPÍTULO VI. EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA

Artículo 18. Obligación de evaluar la solvencia del consumidor

1. Los Estados miembros velarán por que, antes de celebrar un contrato de crédito, el prestamista evalúe en profundidad la solvencia del consumidor. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar las perspectivas de cumplimiento por el consumidor de sus obligaciones en virtud del contrato de crédito.
2. Los Estados miembros velarán por que se establezcan, documenten y actualicen los procedimientos y la información en que se base la evaluación.
3. La evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor del bien inmueble de uso residencial que exceda del importe del crédito o en la hipótesis de que el valor de dicho bien inmueble aumentará, a menos que la finalidad del contrato de crédito sea la construcción o renovación del bien inmueble de uso residencial.
4. Los Estados miembros velarán por que, cuando un prestamista celebre un contrato de crédito con un consumidor, el prestamista no anule o modifique ulteriormente dicho contrato en detrimento del consumidor debido a que la evaluación de la solvencia no se haya efectuado correctamente. El presente apartado no se aplicará cuando se demuestre que el consumidor ha ocultado o falsificado conscientemente la información en los términos del art. 20.
5. Los Estados miembros velarán por que:

a) el prestamista solo ponga el crédito a disposición del consumidor si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito se cumplan según lo establecido en dicho contrato;

b) el prestamista informe al consumidor de antemano de su intención de consultar una base de datos, de acuerdo con lo previsto en el art. 10 de la Directiva 95/46/CE;

c) cuando se deniegue la solicitud de crédito, el prestamista informará sin demora al consumidor de dicha denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos, el prestamista informará también al consumidor del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada.

6. Los Estados miembros velarán por que se reevalúe la solvencia del consumidor basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la celebración del contrato de crédito, a menos que dicho crédito adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

7. El presente artículo se entenderá sin perjuicio de la Directiva 95/46/CE.

Artículo 19. Tasación de los bienes inmuebles

1. Los Estados miembros velarán por que en su territorio se establezcan normas fiables de tasación de bienes inmuebles de uso residencial a efectos del crédito hipotecario. Los Estados miembros exigirán a los prestamistas que garanticen la utilización de esas normas cuando lleven a cabo una tasación de bienes inmuebles o que adopten medidas para garantizar la aplicación de dichas normas cuando la tasación sea realizada por terceros. Las autoridades nacionales, cuando sean responsables de la reglamentación relativa a los tasadores independientes que llevan a cabo las tasaciones de bienes inmuebles, velarán por que dichos tasadores cumplan la normativa nacional establecida.

2. Los Estados miembros velarán por que los tasadores internos y externos que lleven a cabo las tasaciones de bienes inmuebles sean profesionalmente competentes y suficientemente independientes respecto del proceso de suscripción de créditos, de modo que puedan establecer una tasación imparcial y objetiva, la cual estará documentada en un soporte duradero, manteniendo el prestamista un registro de la misma.

Artículo 20. Revelación y verificación de la información relativa al consumidor

1. La evaluación de la solvencia a que se refiere el art. 18 se llevará a cabo basándose en la necesaria información, que deberá ser suficiente y proporcionada, relativa a los ingresos y gastos y a otras circunstancias financieras y económicas del consumidor. El prestamista obtendrá esta información a partir de las fuentes internas o externas pertinentes, incluido el consumidor, y en ella figurará también la información facilitada al intermediario de crédito o al representante designado durante el proceso de solicitud del crédito. La información será comprobada adecuadamente, por ejemplo refiriéndose a una documentación que pueda comprobarse de manera independiente, si fuera necesario.

2. Los Estados miembros velarán por que los intermediarios de crédito o representantes designados presenten fielmente al prestamista correspondiente la información necesaria obtenida a través del consumidor, con el fin de que pueda realizarse la evaluación de la solvencia.

3. Los Estados miembros velarán por que los prestamistas especifiquen de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el consumidor debe facilitar, así como el marco temporal en que el consumidor debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia del consumidor. Los Estados miembros permitirán que los prestamistas pidan aclaraciones sobre la información recibida como respuesta a la solicitud de la misma cuando sea necesario para permitir la evaluación de la solvencia.

Los Estados miembros no permitirán a los prestamistas rescindir el contrato de crédito debido a que la información facilitada por el consumidor antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

Lo dispuesto en el párrafo segundo no impedirá a los Estados miembros permitir la rescisión del contrato de crédito por el prestamista cuando se demuestre que el consumidor ha ocultado o falsificado conscientemente la información pertinente.

4. Los Estados miembros establecerán medidas para garantizar que los consumidores estén al corriente de la necesidad de facilitar la información correcta para responder a la solicitud contemplada en el apartado 3, párrafo primero, y que dicha información sea suficientemente completa para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia. El prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado advertirán al consumidor que, cuando el prestamista sea incapaz de llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el consumidor haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el crédito no podrá concederse. Dicha advertencia podrá facilitarse en un formato normalizado.

5. El presente artículo se entenderá sin perjuicio de la Directiva 95/46/CE, y en particular de su art. 6.

CAPÍTULO VII. ACCESO A BASES DE DATOS

Artículo 21. Acceso a bases de datos

1. Cada Estado miembro garantizará que todos los prestamistas de todos los Estados miembros puedan acceder a las bases de datos utilizadas en ese Estado miembro, a efectos de evaluar la solvencia del consumidor y con el fin exclusivo de verificar que este cumple con las obligaciones crediticias durante toda la vigencia del contrato de crédito. Se garantizará que este acceso se haga en condiciones no discriminatorias.

2. El apartado 1 se aplicará tanto a las bases de datos gestionadas por agencias de información crediticia o agencias de referencia de crédito privadas como a los registros públicos.

3. El presente artículo se entenderá sin perjuicio de la Directiva 95/46/CE.

CAPÍTULO VIII. SERVICIOS DE ASESORAMIENTO

Artículo 22. Normas aplicables a los servicios de asesoramiento

1. Los Estados miembros garantizarán que el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado informen expresamente al consumidor, en el contexto de una determinada operación, de si se están prestando o pueden prestarse al consumidor servicios de asesoramiento.

2. Los Estados miembros velarán por que, antes de la prestación de servicios de asesoramiento o, si ha lugar, antes de la celebración de un contrato para la prestación de servicios de asesoramiento, el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado faciliten al consumidor la información siguiente, en papel u otro soporte duradero:

a) el conjunto de productos que tomarán en consideración, de modo que el consumidor pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos propia del prestamista, del intermediario de crédito o de su representante designado, con arreglo al apartado 3, letra b), o en un conjunto más amplio de productos disponibles en el mercado, con arreglo al apartado 3, letra c);

b) si ha lugar, los gastos que se facturarán al consumidor por los servicios de asesoramiento o, si su importe no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

La información a que se hace referencia en las letras a) y b) del presente apartado podrá facilitarse al consumidor en forma de información precontractual adicional.

3. Siempre que se presten servicios de asesoramiento al consumidor, los Estados miembros garantizarán, además de los requisitos establecidos en los arts. 7 y 9, que:

a) los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados recaben la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del consumidor, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de crédito adecuados; el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del consumidor a lo largo de la vigencia del contrato de crédito propuesto;

b) los prestamistas, intermediarios de crédito vinculados o representantes designados por los intermediarios de crédito vinculados tomen en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito de su gama de productos y recomienden uno o varios contratos de crédito de dicha gama que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del consumidor;

c) los intermediarios de crédito no vinculados o los representantes designados por los intermediarios de crédito no vinculados tomen en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito disponibles en el mercado y recomienden uno o varios contratos de crédito disponibles en el mercado que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del consumidor;

d) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados actúen en el mejor interés del consumidor:

i) informándose de las necesidades y circunstancias del consumidor, y

ii) recomendándole contratos de crédito adecuados de conformidad con lo dispuesto en las letras a), b) y c), y

e) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados, faciliten al consumidor una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

4. Los Estados miembros podrán prohibir la utilización de los términos «asesoramiento» y «asesor» o de términos similares si quienes prestan los servicios de asesoramiento al consumidor son prestamistas, intermediarios de crédito vinculados o representantes designados de intermediarios de crédito vinculados.

Los Estados miembros que no prohíban la utilización de los términos «asesoramiento» y «asesor» deberán supeditar a las condiciones que se indican a continuación la utilización de los términos «asesoramiento independiente» o «asesor independiente»:

a) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados deberán tener en cuenta un número suficientemente grande de contratos de crédito disponibles en el mercado, y

b) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados no deberán percibir remuneración por esos servicios de asesoramiento de uno o varios prestamistas si el número de prestamistas que tienen en cuenta no representa una mayoría del mercado.

El párrafo segundo, letra b) solo se aplicará si el número de prestamistas que tienen en cuenta no representa una mayoría del mercado.

Los Estados miembros podrán supeditar a condiciones más estrictas la utilización por los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados de los términos «asesoramiento independiente» o «asesor independiente»; podrán, en particular, prohibir la percepción de una remuneración pagada por los prestamistas.

5. Los Estados miembros podrán disponer que los prestamistas, los intermediarios de crédito y los representantes designados estén obligados a advertir al consumidor de que debido a su situación financiera un contrato de crédito puede entrañar un riesgo específico para él.

6. Los Estados miembros velarán por que solo puedan prestar servicios de asesoramiento los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados.

Los Estados miembros podrán decidir no aplicar lo dispuesto en el párrafo primero a:

a) las personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el art. 4, punto 5, o la prestación de servicios de asesoramiento siempre que dichas actividades o servicios se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional, y siempre que esta última esté regulada por disposiciones legales o reglamentarias o por un código deontológico profesional que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios;

b) las personas que, en el contexto de la administración de deudas existentes, presten servicios de asesoramiento en calidad de administradores judiciales, siempre que dicha actividad esté regulada por disposiciones legales o reglamentarias, o que presten servicios públicos o voluntarios de asesoramiento en materia de deudas que no funcionen como servicios comerciales, o

c) las personas que presten servicios de asesoramiento sin ser prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados, siempre que hayan sido reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a su supervisión de conformidad con los requisitos establecidos en la presente Directiva para los intermediarios de crédito.

Las personas que se acojan al supuesto de inaplicación contemplado en el párrafo segundo no podrán acogerse al derecho, previsto en el art. 32, apartado 1, de prestar servicios en todo el territorio de la Unión.

7. Las disposiciones del presente artículo se entienden sin perjuicio del art. 16 y de la capacidad de los Estados miembros de velar por que se ofrezca al consumidor servicios que le ayuden a comprender sus necesidades financieras y los tipos de productos que podrían satisfacer dichas necesidades.

CAPÍTULO IX. PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA Y TIPOS DE INTERÉS VARIABLES

Artículo 23. Préstamos en moneda extranjera

1. En lo que respecta a los contratos de crédito que se refieren a préstamos en moneda extranjera, los Estados miembros se asegurarán de que exista, en el momento de la celebración del contrato de crédito, un marco reglamentario que garantice, como mínimo:

a) que el consumidor tenga derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa en condiciones especificadas, o

b) 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.

2. La moneda alternativa indicada en el apartado 1, letra a), será:

a) la moneda en que el consumidor perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el crédito, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de crédito, o

b) la moneda del Estado miembro en el que el consumidor fuera residente en la fecha de celebración del contrato de crédito o sea residente en la actualidad.

Los Estados miembros podrán especificar si el consumidor puede acogerse a las dos opciones a que se hace referencia en el párrafo primero, letras a) y b), o únicamente a una de ellas, o podrán autorizar a los prestamistas para que especifiquen si el consumidor puede acogerse a las dos opciones a que se hace referencia en el párrafo primero, letras a) y b), o únicamente a una de ellas.

3. En caso de que el consumidor tenga derecho a convertir el contrato de crédito en una moneda alternativa con arreglo al apartado 1, letra a), el Estado miembro se asegurará de que el tipo de cambio utilizado para la conversión sea el tipo de cambio del mercado vigente en la fecha en que se solicite la conversión, a menos que el contrato de crédito disponga otra cosa.

4. En lo que se refiere a los consumidores que tengan un préstamo en moneda extranjera, los Estados miembros se asegurarán de que el prestamista les dirija advertencias regulares, en papel o en otro soporte duradero, como mínimo cuando el valor del importe adeudado por el consumidor del préstamo o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 % del importe que habría correspondido de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato de crédito y la moneda del Estado miembro que estaba vigente en la fecha de celebración del contrato de crédito. En la advertencia se informará al consumidor del incremento del importe adeudado por este, se mencionará cuando proceda el derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ello, y se explicará cualquier otro mecanismo aplicable para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el consumidor.

5. Los Estados miembros podrán regular otros aspectos de los préstamos en moneda extranjera siempre que las disposiciones correspondientes no se apliquen con efecto retroactivo.

6. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del consumidor en la FEIN y en el contrato de crédito. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 %.

Artículo 24. Créditos de tipo variable

En caso de que el contrato de crédito sea un crédito de tipo variable los Estados miembros se asegurarán de que:

a) 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

b) los proveedores de índices para el cálculo de los tipos deudores o bien los prestamistas conserven registros históricos de dichos índices.

CAPÍTULO X. CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO Y DERECHOS CONEXOS

Artículo 25. Reembolso anticipado

1. Los Estados miembros velarán por que el consumidor goce del derecho de liquidar total o parcialmente las obligaciones derivadas del contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este. En tales casos, el consumidor tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito para el consumidor que comprenderá los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir.

2. Los Estados miembros podrán supeditar a ciertas condiciones el ejercicio del derecho a que se refiere el apartado 1. Estas condiciones podrán incluir límites temporales al ejercicio del derecho, una diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor o en función del momento en que el consumidor ejerza el derecho, o restricciones de las circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho.

3. Los Estados miembros podrán establecer el derecho del prestamista a una compensación justa y objetiva, cuando esté justificada, por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado, pero no impondrán penalización alguna al consumidor. A dicho respecto, la compensación no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista. Siempre que respeten dichas condiciones, los Estados miembros podrán disponer que la compensación no exceda de un nivel determinado o se autorice solo durante un período de tiempo determinado.

4. Cuando un consumidor desee liquidar las obligaciones derivadas de un contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este, el prestamista, una vez recibida la solicitud, le facilitará sin demora, en papel u otro soporte duradero, la información necesaria para la evaluación de esta opción. En dicha información se cuantificarán, como mínimo, las consecuencias que tiene para el consumidor la liquidación de sus obligaciones antes de la expiración del contrato de crédito, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan manejado. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

5. Si el reembolso anticipado se produce dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo, los Estados miembros podrán supeditar el ejercicio del derecho mencionado en el apartado 1 a la existencia de un interés legítimo por parte del consumidor.

Artículo 26. Mercados flexibles y fiables

1. Los Estados miembros se dotarán de mecanismos adecuados para garantizar que las reclamaciones sobre garantías puedan ser ejecutadas por los prestamistas o por terceros en nombre de estos. Los Estados miembros velarán por que los prestamistas conserven registros adecuados de los tipos de bienes aceptados como garantía y de las políticas conexas de suscripción de hipotecas aplicadas.

2. Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar un seguimiento estadístico adecuado del mercado de bienes inmuebles de uso residencial, con fines de vigilancia del mercado entre otras cosas, promoviendo cuando proceda la elaboración y utilización de índices de precios específicos, que podrán ser públicos, privados o ambos.

Artículo 27. Información sobre cambios del tipo deudor

1. Los Estados miembros velarán por que el prestamista informe al consumidor, mediante documento en papel u otro soporte duradero, de toda modificación del tipo deudor antes de que esta se aplique. La 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.

2. No obstante, los Estados miembros podrán permitir que las partes acuerden en el contrato de crédito que la información indicada en el apartado 1 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.

3. El prestamista pueda seguir informando periódicamente al consumidor 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 2014.

4. Cuando 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 siguiente procedimiento y le indicará la forma en que ello podría afectar al tipo deudor.

Artículo 28. Demoras y ejecución hipotecaria

1. Los Estados miembros adoptarán medidas para alentar a los prestamistas a mostrarse razonablemente tolerantes antes de iniciar un procedimiento de ejecución.

2. Los Estados miembros podrán exigir que, si se permite al prestamista definir e imponer recargos al consumidor en caso de un impago, esos recargos no excedan de lo necesario para compensar al prestamista de los costes que le acarree el impago.

3. Los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. Los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad determinarán el valor máximo de tales recargos.

4. Los Estados miembros no impedirán 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.

5. Los Estados miembros se dotarán 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.

Los Estados miembros velarán por 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.

CAPÍTULO XI. REQUISITOS EN MATERIA DE ESTABLECIMIENTO Y DE SUPERVISIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO Y REPRESENTANTES DESIGNADOS

Artículo 29. Reconocimiento de los intermediarios de crédito

1. Los intermediarios de crédito serán debidamente reconocidos para desarrollar total o parcialmente las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el art. 4, punto 5, o para prestar servicios de asesoramiento, por una autoridad competente de su Estado miembro de origen. Cuando un Estado miembro permita la designación de representantes con arreglo al art. 31, no será preciso que el representante designado sea reconocido como intermediario de crédito con arreglo al presente artículo.

2. Los Estados miembros velarán por que el reconocimiento de intermediarios de crédito esté supeditado al cumplimiento, como mínimo, de los siguientes requisitos, además de los establecidos en el art. 9:

a) los intermediarios de crédito deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los territorios en los que ofrezcan servicios, o de cualquier otra garantía comparable frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional. No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito vinculados, el Estado miembro de origen podrá disponer que ese seguro o garantía comparable pueda ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.

Se otorgan a la Comisión los poderes para adoptar y, si fuera necesario, modificar normas técnicas de regulación que estipulen el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable a que se refiere el párrafo primero de la presente letra. Dichas normas técnicas de regulación se adoptarán de conformidad con los arts. 10 a 14 del Reglamento (UE) nº 1093/2010.

La ABE elaborará proyectos de normas técnicas de regulación que estipulen el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional o garantía comparable a que se refiere el párrafo primero de la presente letra y los presentará a la Comisión a más tardar el 21 de septiembre de 2014. La ABE revisará las normas técnicas de regulación y, en su caso, elaborará un proyecto de modificación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional o garantía comparable a que se refiere el párrafo primero de la presente letra, y lo presentará a la Comisión, por primera vez el 21 de marzo de 2018 a más tardar, y con carácter bienal a continuación;

b) las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito, los miembros del consejo de administración de un intermediario de crédito establecido como persona jurídica, o las personas físicas que desempeñen una función equivalente ante un intermediario de crédito que sea persona jurídica pero carezca de consejo de administración deberán ser personas de reconocido prestigio. Como mínimo, no tendrán antecedentes penales o su equivalente nacional por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad o relativos al ejercicio de actividades financieras, ni deberán haber sido declarados en quiebra con anterioridad salvo que, de conformidad con lo previsto en su Derecho nacional, hayan sido rehabilitados;

c) las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito, los miembros del consejo de administración de un intermediario de crédito establecido como persona jurídica, o las personas físicas que desempeñen una función equivalente ante un intermediario de crédito que sea persona jurídica pero carezca de consejo de administración deberán tener el nivel de conocimientos y competencia

adecuados en materia de contratos de crédito. El Estado miembro de origen establecerá el nivel adecuado de conocimientos y competencia atendiendo a los principios enunciados en el anexo III.

3. Los Estados miembros velarán por que se hagan públicos los criterios que hayan establecido para determinar si el personal de los intermediarios de crédito o de los prestamistas cumple los requisitos profesionales.

4. Los Estados miembros velarán por que todos los intermediarios de crédito reconocidos, ya sean personas físicas o jurídicas, sean consignados en un registro ante una autoridad competente de su Estado miembro de origen. Los Estados miembros velarán por que el registro de intermediarios de crédito se mantenga actualizado y esté disponible en línea.

El registro de intermediarios de crédito deberá contener como mínimo la información siguiente:

a) los nombres de los directivos responsables de la actividad de intermediación; los Estados miembros podrán exigir que se registren todas las personas físicas que ejerzan una función de relación directa con el cliente en una empresa que realice actividades de intermediación de crédito;

b) el Estado o Estados miembros en los que el intermediario de crédito realice actividades en régimen de libre establecimiento o de libre prestación de servicios y que el intermediario de crédito haya notificado a la autoridad competente de su Estado miembro de origen de acuerdo con el art. 32, apartado 3;

c) la indicación de si el intermediario de crédito está vinculado o no.

Los Estados miembros que decidan acogerse a la opción indicada en el art. 30 velarán por que en el registro se indique el prestamista en cuyo nombre actúe el intermediario de crédito vinculado.

Los Estados miembros que decidan acogerse a la opción indicada en el art. 31 velarán por que en el registro se indique el intermediario de crédito o, en el caso de los representantes designados de un intermediario de crédito vinculado, el prestamista en cuyo nombre actúe el representante designado.

5. Los Estados miembros velarán por que:

a) todo intermediario de crédito que sea persona jurídica tenga su administración central en el mismo Estado miembro de su domicilio social, si, con arreglo al Derecho nacional, tiene un domicilio social;

b) todo intermediario de crédito que no sea una persona jurídica, o todo intermediario de crédito que sea una persona jurídica pero que, con arreglo al Derecho nacional, no tenga domicilio social, tenga su administración central en el Estado miembro en que ejerza de hecho sus actividades principales.

6. Los Estados miembros velarán por que se cree un punto único de información que permita un acceso público fácil y rápido a la información del registro nacional, que se compilará por vía electrónica y se actualizará permanentemente. Este punto de información permitirá la identificación de las autoridades competentes de cada Estado miembro.

La ABE publicará en su sitio web referencias o hiperenlaces a ese punto de información.

7. Los Estados miembros velarán por que los intermediarios de crédito y representantes designados reconocidos cumplan permanentemente los requisitos indicados en el apartado 2. Lo dispuesto en el presente apartado se entiende sin perjuicio de los arts. 30 y 31.

8. Los Estados miembros podrán decidir no aplicar el presente artículo a las personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el art. 4, punto 5, siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional, y siempre que esta última esté regulada por disposiciones legales o reglamentarias o por un código deontológico profesional que no excluyan la prestación de tales servicios.

9. El presente artículo no se aplicará a las entidades de crédito amparadas por una autorización de conformidad con la Directiva 2013/36/UE ni a otras entidades financieras que estén sujetas, con arreglo al Derecho nacional, a un régimen equivalente de autorización y supervisión.

Artículo 30. Intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 31, apartado 1, los Estados miembros podrán permitir que los intermediarios de crédito vinculados especificados en el art. 4, punto 7, letra a), sean reconocidos por las autoridades competentes a través del prestamista en cuyo nombre opere de manera exclusiva el intermediario de crédito vinculado.

En tales casos, el prestamista será total e incondicionalmente responsable de toda acción u omisión del intermediario de crédito vinculado que actúe en nombre del prestamista en los ámbitos regulados por la presente Directiva. Los Estados miembros exigirán que el prestamista garantice que los intermediarios de crédito vinculados, cumplan como mínimo los requisitos enunciados en el art. 29, apartado 2.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 34 de la presente Directiva, los prestamistas deberán supervisar las actividades de los intermediarios de crédito vinculados definidos en el art. 4, punto 7, letra a), a fin de asegurar que sigan cumpliendo las disposiciones de la presente Directiva. En particular, el prestamista será responsable de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia del intermediario de crédito vinculado y de su personal.

Artículo 31. Representantes designados

1. Los Estados miembros podrán decidir permitir que un intermediario de crédito designe representantes.

Si el representante designado lo ha sido por un intermediario de crédito vinculado de los definidos en el art. 4, punto 7, letra a), el prestamista mantendrá la responsabilidad total e incondicional de toda acción u omisión del representante designado cuando este actúe en nombre del intermediario de crédito vinculado en los ámbitos regulados por la presente Directiva. En los demás casos, el intermediario de crédito será total e incondicionalmente responsable de toda acción u omisión del representante vinculado que actúe en nombre del intermediario de crédito en los ámbitos regulados por la presente Directiva.

2. Los intermediarios de crédito garantizarán que los representantes designados cumplan como mínimo los requisitos enunciados en el art. 29, apartado 2. No obstante, el Estado miembro de origen podrá disponer que el seguro de responsabilidad civil profesional o garantía comparable pueda ser facilitado por un intermediario de crédito en cuyo nombre el representante designado esté facultado para actuar.

3. Sin perjuicio del art. 34, los intermediarios de crédito supervisarán las actividades de sus representantes designados a fin de garantizar el pleno cumplimiento de la Directiva. En particular, los intermediarios de crédito serán responsables de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia de los representantes designados y del personal asignado a estos últimos.

4. Los Estados miembros que decidan autorizar a un intermediario de crédito para que designe representantes establecerán un registro público que contenga como mínimo la información indicada en el art. 29, apartado 4. Los representantes designados se inscribirán en el registro público del Estado miembro en el que estén establecidos. El registro se actualizará regularmente. Será de acceso público para su consulta en línea.

Artículo 32. Libertad de establecimiento y libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito

1. El reconocimiento de un intermediario de crédito por la autoridad competente de su Estado miembro de origen contemplado en el art. 29, apartado 1, será válido en todo el territorio de la Unión para la realización de las actividades y la provisión de los servicios contemplados en el reconocimiento, sin necesidad de ulterior reconocimiento por las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, siempre y cuando las actividades que el intermediario de crédito se proponga realizar en el Estado miembro de acogida estén amparadas por el reconocimiento. No obstante, los intermediarios de crédito no estarán autorizados a prestar sus servicios en relación con contratos de crédito ofrecidos por entidades no crediticias a consumidores en un Estado miembro en el que dichas entidades no estén autorizadas a ejercer sus actividades.

2. Los representantes designados en los Estados miembros que se acojan a la opción prevista en el art. 31 no estarán autorizados a realizar ninguna de las actividades de intermediación de crédito establecidas en el art. 4, punto 5, en los Estados miembros en los que no tengan autorización para ejercer sus actividades.

3. Todo intermediario de crédito reconocido que se proponga ejercer su actividad por vez primera en uno o más Estados miembros en régimen de libre prestación de servicios o que se proponga establecer una sucursal informará de ello a las autoridades competentes del Estado miembro de origen.

En el plazo de un mes a partir del momento de haber sido informadas, esas autoridades competentes notificarán a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida la intención del intermediario de crédito, e informarán al mismo tiempo al intermediario interesado de dicha notificación. Notificarán a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida de que se trate el prestamista o prestamistas a los que esté vinculado el intermediario de crédito y les comunicarán si el prestamista asume o no la responsabilidad plena e incondicional de las actividades del intermediario de crédito. El Estado miembro de acogida utilizará la información proporcionada por el Estado miembro de origen para añadir en su registro la información necesaria.

El intermediario de crédito podrá iniciar su actividad un mes después de la fecha en que las autoridades competentes del Estado miembro de origen le hayan informado de la notificación mencionada en el párrafo segundo.

4. Antes de que la sucursal del intermediario de crédito comience a ejercer sus actividades, o en un plazo de dos meses a partir de la recepción de la notificación mencionada en el apartado 3, párrafo segundo, las autoridades competentes del Estado miembro de acogida organizarán la supervisión del intermediario de crédito de conformidad con el art. 34 y, si es necesario, indicarán al intermediario de crédito en qué condiciones deben ejercerse dichas actividades en el Estado miembro de acogida en los ámbitos no armonizados por el Derecho de la Unión.

Artículo 33. Revocación del reconocimiento de un intermediario de crédito

1. La autoridad competente del Estado miembro de origen podrá revocar el reconocimiento concedido de conformidad con el art. 29 a un intermediario de crédito si este:

a) renuncia expresamente al reconocimiento o no ha llevado a cabo actividades o prestado ninguno de los servicios contemplados en el art. 4, punto 5, durante los seis meses anteriores a la revocación, a no ser que en el correspondiente Estado miembro existan disposiciones que establezcan la caducidad del reconocimiento en dichos supuestos;

b) ha obtenido el reconocimiento por medio de declaraciones falsas o engañosas o por cualquier otro medio irregular;

c) deja de cumplir los requisitos a los que estaba supeditada la concesión de reconocimiento;

d) se encuentra en alguno de los supuestos en los que el Derecho nacional prevé la revocación por aspectos no incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Directiva;

e) ha infringido de manera grave o sistemática las disposiciones adoptadas de conformidad con la presente Directiva relativas a las condiciones de funcionamiento de los intermediarios de crédito.

2. Cuando la autoridad competente del Estado miembro de origen revoque el reconocimiento del intermediario de crédito, dicho Estado miembro lo notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida a la mayor brevedad posible y, a más tardar, en el plazo de 14 días, por cualquier medio que resulte adecuado.

3. Los Estados miembros garantizarán que los intermediarios de crédito a los que se haya retirado el reconocimiento sean eliminados del registro sin demoras indebidas.

Artículo 34. Supervisión de los intermediarios de crédito y los representantes designados

1. Los Estados miembros velarán por que las actividades en curso de los intermediarios de crédito estén sujetas a supervisión por parte de las autoridades competentes del Estado miembro de origen.

Los Estados miembros de origen dispondrán que los intermediarios de crédito vinculados estarán sujetos a supervisión bien directamente o bien en el marco de la supervisión del prestamista por cuya cuenta actúan si el prestamista es una entidad de crédito amparada por una autorización de conformidad con la Directiva 2013/36/UE u otra entidad financiera de Derecho nacional que esté sujeta a un régimen equivalente de autorización y supervisión. No obstante, los intermediarios de crédito vinculados que presten servicios en un Estado miembro distinto de su Estado miembro de origen deberán ser objeto de supervisión directamente.

Los Estados miembros de origen que autoricen a los intermediarios de crédito a designar representantes de conformidad con el art. 31 se asegurarán de que los representantes designados estén sujetos a supervisión bien directamente o bien en el marco de la supervisión del intermediario de crédito por cuya cuenta actúan.

2. Las autoridades competentes del Estado miembro en el que el intermediario de crédito tenga una sucursal serán responsables de garantizar que los servicios prestados dentro de su territorio por el intermediario de crédito se atengan a las obligaciones establecidas en el art. 7, apartado 1, y en los arts. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 y 39, así como en las medidas adoptadas en virtud de estos artículos.

Si las autoridades competentes de un Estado miembro de acogida comprueban que un intermediario de crédito que posee una sucursal en su territorio no cumple las medidas adoptadas por dicho Estado miembro con arreglo al art. 7, apartado 1, y los arts. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 y 39, exigirán al intermediario de crédito de que se trate que ponga fin a su situación irregular.

Si el intermediario de crédito no adopta las medidas oportunas, las autoridades competentes del Estado miembro de acogida tomarán todas las medidas necesarias para que el intermediario de crédito ponga fin a su situación irregular. Las autoridades competentes del Estado miembro de origen deberán ser informadas de la naturaleza de las medidas adoptadas.

Si, a pesar de las medidas adoptadas por el Estado miembro de acogida, el intermediario de crédito continúa infringiendo las medidas a que se refiere el párrafo primero que estén vigentes en el Estado miembro de acogida, este podrá, tras informar a las autoridades competentes del Estado miembro de origen, tomar las medidas oportunas a fin de evitar nuevas irregularidades o sancionarlas y, en la medida en que sea necesario, prohibir al intermediario de crédito efectuar nuevas operaciones en su territorio. Se informará a la Comisión sin demora indebida acerca de estas medidas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen está en desacuerdo con las medidas adoptadas por el Estado miembro de acogida, podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia de conformidad con el art. 19 del Reglamento (UE) n° 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a las facultades que le confiere dicho artículo.

3. Las autoridades competentes del Estado o Estados miembros en que esté establecida la sucursal tendrán derecho a examinar las disposiciones adoptadas por la sucursal y a pedir las modificaciones estrictamente necesarias para cumplir sus obligaciones con arreglo al apartado 2 y para permitir que las autoridades competentes del Estado miembro de origen puedan imponer el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el art. 7, apartados 2, 3 y 4, y en las medidas adoptadas de conformidad con dicho artículo respecto a los servicios prestados por la sucursal.

4. Cuando la autoridad competente del Estado miembro de acogida tenga motivos claros y demostrables para determinar que un intermediario de crédito que opera en su territorio en régimen de libre prestación de servicios infringe las obligaciones derivadas de las medidas adoptadas en virtud de la presente Directiva, o que un intermediario de crédito que posee una sucursal en su territorio infringe las obligaciones derivadas de disposiciones distintas de las indicadas en el apartado 2 adoptadas en virtud de la presente Directiva, comunicará los hechos a la autoridad competente del Estado miembro de origen, que tomará las medidas oportunas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen no adopta ninguna medida en el plazo de un mes a partir de la comunicación de tales hechos, o si, pese a las medidas adoptadas por la autoridad competente del Estado miembro de origen, un intermediario de crédito persiste en una actuación claramente perjudicial para los intereses de los consumidores del Estado miembro de acogida o el funcionamiento correcto de los mercados, la autoridad competente del Estado miembro de acogida:

a) tras informar a la autoridad competente del Estado miembro de origen, adoptará cuantas medidas resulten necesarias para proteger a los consumidores y preservar el buen funcionamiento de los mercados, tales como impedir que el intermediario de crédito infractor inicie nuevas operaciones en su territorio. Se informará a la Comisión y a la ABE sin indebida demora acerca de estas medidas;

b) podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia de conformidad con el art. 19 del Reglamento (UE) n° 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo.

5. Los Estados miembros establecerán que, cuando un intermediario de crédito reconocido en otro Estado miembro haya establecido una sucursal en su territorio, la autoridad competente del Estado miembro de origen podrá, en el ejercicio de sus responsabilidades y tras haber informado a las autoridades competentes del Estado miembro de acogida, realizar inspecciones in situ de esa sucursal.

6. La distribución de funciones entre Estados miembros que se especifica en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las competencias de los Estados miembros en relación con ámbitos no regulados por la presente Directiva, de conformidad con las obligaciones que les impone el Derecho de la Unión.

CAPÍTULO XII. RECONOCIMIENTO Y SUPERVISIÓN DE LAS ENTIDADES NO CREDITICIAS

Artículo 35. Reconocimiento y supervisión de las entidades no crediticias

Los Estados miembros garantizarán que las entidades no crediticias estén sujetas a los oportunos procedimientos de reconocimiento, los cuales incluyen la inscripción de dichas entidades en un registro, y a los procedimientos de supervisión aplicados por una autoridad competente.

CAPÍTULO XIII. COOPERACIÓN ENTRE LAS AUTORIDADES COMPETENTES DE DISTINTOS ESTADOS MIEMBROS

Artículo 36. Obligación de cooperar

1. Las autoridades competentes de los Estados miembros cooperarán entre sí siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud de la presente Directiva, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la presente Directiva o el Derecho nacional.

Las autoridades competentes prestarán ayuda a las autoridades competentes de los demás Estados miembros. En particular, intercambiarán información y colaborarán en toda investigación o en las actividades de supervisión.

Con el fin de facilitar y agilizar la cooperación, y de manera especial el intercambio de información, los Estados miembros designarán como punto de contacto, a efectos de la presente Directiva, a una sola autoridad competente. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión y a los demás Estados miembros los nombres de las autoridades designadas para recibir las solicitudes de intercambio de información o de cooperación de conformidad con el presente apartado.

2. Los Estados miembros adoptarán las medidas administrativas y de organización necesarias para facilitar la asistencia prevista en el apartado 1.

3. Las autoridades competentes de los Estados miembros que hayan sido designadas como puntos de contacto a los efectos de la presente Directiva, con arreglo al apartado 1, se facilitarán mutuamente y sin demora la información necesaria para que las autoridades competentes, designadas de conformidad con el art. 5, puedan desempeñar sus respectivas funciones, establecidas en las medidas adoptadas de conformidad con la presente Directiva.

Las autoridades competentes que intercambien información con otras autoridades competentes con arreglo a la presente Directiva podrán indicar en el momento de la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso, en cuyo caso la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que dichas autoridades hayan autorizado.

La autoridad competente que haya sido designada como punto de contacto podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades competentes; sin embargo, solo podrá transmitir esa información a otros organismos o personas físicas o jurídicas cuando las autoridades competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades, excepto en circunstancias debidamente justificadas, en cuyo caso informará inmediatamente de ello al punto de contacto que facilitó la información.

4. Las autoridades competentes solo podrán negarse a dar curso a una solicitud de cooperación en una actividad de investigación o supervisión, o a intercambiar información conforme a lo previsto en el apartado 3 en caso de que:

a) la investigación, la verificación in situ, la actividad de supervisión o el intercambio de información puedan atentar contra la soberanía, la seguridad o el orden público del Estado miembro destinatario de la solicitud;

b) se haya incoado ya un procedimiento judicial por los mismos hechos y contra las mismas personas ante las autoridades del Estado miembro destinatario de la solicitud;

c) haya recaído sentencia firme en el Estado miembro destinatario de la solicitud con respecto a las mismas personas y los mismos hechos.

En caso de denegación, la autoridad competente lo notificará debidamente a la autoridad competente solicitante, facilitando la mayor información posible al respecto.

Artículo 37. Solución de diferencias entre las autoridades competentes de los distintos Estados miembros

Las autoridades competentes podrán remitir a la ABE los casos en que una solicitud de cooperación, en particular el intercambio de información, haya sido denegada o no haya recibido respuesta en un plazo razonable, y solicitar la asistencia de la ABE de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del Reglamento (UE) n° 1093/2010. En tales casos, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo, y toda decisión vinculante que adopte de conformidad con dicho artículo será vinculante para las autoridades competentes, con independencia de que dichas autoridades sean miembros de la ABE o no.

CAPÍTULO XIV. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 38. Sanciones

1. Los Estados miembros establecerán el régimen de sanciones aplicable en caso de incumplimiento de las disposiciones nacionales adoptadas sobre la base de la presente Directiva y adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar su ejecución. Esas sanciones serán efectivas, proporcionadas y disuasorias.

2. Los Estados miembros autorizarán a las autoridades competentes a hacer pública cualquier sanción administrativa que vaya a imponerse por incumplimiento de las disposiciones adoptadas para la transposición de la presente Directiva, a menos que dicha divulgación pueda suponer un grave riesgo para los mercados financieros o causar un perjuicio desproporcionado a las partes implicadas.

Artículo 39. Mecanismos de resolución de litigios

1. Los Estados miembros velarán por el establecimiento de procedimientos adecuados y efectivos de reclamación y recurso para la resolución extrajudicial de los litigios de los consumidores con prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados en relación con contratos de crédito, valiéndose, si procede, de organismos ya existentes. Los Estados miembros velarán por que tales procedimientos se apliquen a los prestamistas y los intermediarios de crédito y cubran las actividades de los representantes designados.

2. Los Estados miembros exigirán a los organismos que hayan tomado parte en la resolución extrajudicial de los litigios de los consumidores que cooperen de modo que puedan resolverse los conflictos transfronterizos sobre contratos de crédito.

Artículo 40. Ejercicio de la delegación

1. Se otorgan a la Comisión los poderes para adoptar actos delegados en las condiciones establecidas en el presente artículo.

2. Los poderes para adoptar actos delegados mencionados en el art. 14, apartado 9, y en el art. 17, apartado 8, se otorgan a la Comisión por un período de tiempo indefinido a partir del 20 de marzo de 2014.

3. La delegación de poderes mencionada en el art. 14, apartado 9, y el art. 17, apartado 8, podrá ser revocada en cualquier momento por el Parlamento Europeo o por el Consejo. La decisión de revocación pondrá término a la delegación de los poderes que en ella se especifiquen. La decisión surtirá efecto al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea o en una fecha posterior indicada en la misma. No afectará a la validez de los actos delegados que ya estén en vigor.

4. Tan pronto como la Comisión adopte un acto delegado lo notificará simultáneamente al Parlamento Europeo y al Consejo.

5. Los actos delegados adoptados en virtud del art. 14, apartado 9, y del art. 17, apartado 8, entrarán en vigor únicamente si, en un plazo de tres meses desde su notificación al Parlamento Europeo y al Consejo, estos no formulan objeciones o si, antes del vencimiento de dicho plazo, tanto el uno como el otro informan a la Comisión de que no las formularán. El plazo se prorrogará tres meses a iniciativa del Parlamento Europeo o del Consejo.

Artículo 41. Carácter obligatorio de la presente Directiva

Los Estados miembros velarán por que:

a) el consumidor no pueda renunciar a los derechos que se le confieren en virtud del Derecho nacional que transponga la presente Directiva;

b) las medidas que adopten para transponer la presente Directiva no puedan eludirse de un modo que pueda dar lugar a que el consumidor pierda la protección que le otorga la presente Directiva de resultados del modo en que se formulan los contratos, especialmente como consecuencia de la integración de contratos de crédito sujetos a la presente Directiva en contratos de crédito cuyo carácter u objetivo permita sustraerlos al ámbito de aplicación de dichas medidas.

Artículo 42. Transposición

1. Los Estados miembros adoptarán y publicarán, a más tardar el 21 de marzo de 2016, las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva. Informarán de ello inmediatamente a la Comisión.

2. Los Estados miembros aplicarán las medidas a que se refiere el apartado 1 a partir del 21 de marzo de 2016.

Cuando los Estados miembros adopten dichas medidas, estas incluirán una referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros establecerán las modalidades de la mencionada referencia.

3. Los Estados miembros comunicarán a la Comisión el texto de las disposiciones básicas de Derecho interno que adopten en el ámbito regulado por la presente Directiva.

Artículo 43. Disposiciones transitorias

1. La presente Directiva no se aplicará a los contratos de crédito en curso antes del 21 de marzo de 2016.

2. Los intermediarios de crédito que ya realicen las actividades de intermediación de crédito establecidas en el art. 4, punto 5, antes del 21 de marzo de 2016 y que no hayan sido aún reconocidos con arreglo a las condiciones establecidas en las medidas del Derecho nacional del Estado miembro de acogida por las que se transponga la presente Directiva podrán seguir realizando dichas actividades en cumplimiento del Derecho nacional hasta el 21 de marzo de 2017. El intermediario de crédito que se acoja a esta excepción solo podrá seguir realizando las actividades en cuestión dentro de su Estado miembro de origen, salvo que cumpla también los requisitos legales exigidos en los Estados miembros de acogida.

3. Los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados que lleven a cabo actividades reguladas por la presente Directiva antes del 20 de marzo de 2014 cumplirán las disposiciones de Derecho nacional por las que se transponga el art. 9 antes del 21 de marzo de 2017.

Artículo 44. Cláusula de revisión

La Comisión efectuará una revisión de la presente Directiva a más tardar el 21 de marzo de 2019. En dicha revisión, se verificará la eficacia y adecuación de las disposiciones en relación con los consumidores y el mercado interior.

La revisión comprenderá lo siguiente:

- a) una evaluación de la utilización y comprensión de la FEIN por el consumidor y de su satisfacción al respecto;
- b) un análisis de cualquier otra información que deba comunicarse en la etapa precontractual;
- c) un análisis de la actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito y los prestamistas;
- d) un análisis de la evolución del mercado en lo que atañe a las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial;
- e) una evaluación de la necesidad de adoptar nuevas medidas, tales como un pasaporte para las entidades no crediticias que otorgan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial;
- f) una evaluación de la necesidad de introducir derechos y obligaciones adicionales aplicables en la fase postcontractual de los contratos de crédito;
- g) una evaluación que permita determinar si el ámbito de aplicación de la presente Directiva sigue siendo adecuado, teniendo en cuenta sus repercusiones en otras formas de crédito sustitutivas;
- h) una evaluación de la necesidad de nuevas medidas para asegurar la trazabilidad de contratos de crédito garantizados con bienes inmuebles de uso residencial;
- i) una evaluación de la disponibilidad de datos sobre las tendencias de los precios de los bienes inmuebles de uso residencial y de la comparabilidad entre dichos datos;
- j) una evaluación que permita determinar si sigue siendo oportuno aplicar la Directiva 2008/48/CE a créditos no garantizados que tengan por finalidad la renovación de un bien inmueble de uso residencial y que entrañen un crédito cuyo importe total exceda del importe máximo especificado en el art. 2, apartado 2, letra c), de dicha Directiva;
- k) una evaluación que permita determinar si las disposiciones adoptadas para la publicación de las sanciones con arreglo al art. 38, apartado 2, proporcionan suficiente transparencia;
- l) una evaluación de la proporcionalidad de las advertencias a que se refieren el art. 11, apartado 6, y el art. 13, apartado 2, y de las posibilidades de ulterior armonización de las advertencias sobre riesgos.

Artículo 45. Otras iniciativas sobre concesión y contratación de préstamos responsable

A más tardar el 21 de marzo de 2019, la Comisión presentará un informe exhaustivo de evaluación de los retos generales que plantea el endeudamiento privado excesivo directamente relacionado con la actividad crediticia. En dicho informe se examinará asimismo la necesidad de supervisar los registros de crédito y la posibilidad de desarrollar mercados más flexibles y fiables. Dicho informe irá acompañado, en su caso, de propuestas legislativas.

Artículo 46. Modificación de la Directiva 2008/48/CE

En el art. 2 de la Directiva 2008/48/CE EDL 2008/47966, se añade el apartado siguiente:

2 bis. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, letra c), la presente Directiva se aplicará a 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 EUR.

Artículo 47. Modificación de la Directiva 2013/36/UE

En la Directiva 2013/36/UE EDL 2013/105009 , se inserta el artículo siguiente:

Artículo 54 bis

Los arts. 53 y 54 se entenderán sin perjuicio de las funciones de investigación conferidas al Parlamento Europeo en virtud del art. 226 del TFUE.

Artículo 48. Modificación del Reglamento (UE) nº 1093/2010

El Reglamento (UE) nº 1093/2010 se modifica como sigue:

1) En el art. 13, apartado 1, el párrafo segundo EDL 2010/253060 se sustituye por el texto siguiente:

Cuando la Comisión adopte una norma técnica de regulación que sea idéntica al proyecto de norma técnica de regulación presentado por la Autoridad, el plazo dentro del cual el Parlamento Europeo y el Consejo podrán formular objeciones será de un mes a partir de la fecha de notificación. A instancias del Parlamento Europeo o del Consejo, dicho plazo podrá ampliarse inicialmente en un mes, ampliable un mes más.

2) En el art. 17, apartado 2, el párrafo segundo EDL 2010/253060 se sustituye por el texto siguiente:

Sin perjuicio de las competencias previstas en el art. 35, la autoridad competente facilitará sin demora a la Autoridad toda la información que esta considere necesaria para su investigación, incluyendo la que concierna al modo en que los actos a que se hace referencia en el art. 1, apartado 2, son aplicados de conformidad con el Derecho de la Unión.

Artículo 49. Entrada en vigor

La presente Directiva entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

Artículo 50. Destinatarios

Los destinatarios de la presente Directiva son los Estados miembros.

ANEXO I. CÁLCULO DE LA TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)

I. Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra

La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

donde:

- X es la TAE,
- m es el número de orden de la última disposición de crédito,
- k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que $1 \leq k \leq m$,
- C_k es el importe de la disposición de crédito número k,
- t_k es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que $t_1 = 0$,
- m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos,
- l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos,
- D_l es el importe de un reembolso o pago de gastos,
- s_l es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

a) las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales;

b) la fecha inicial es la de la primera disposición de fondos;

c) los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, 365/12), con independencia de que el año sea bisiesto o no;

Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

i) se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos,

ii) el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días,

iii) el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior;

d) el resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior;

e) se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (A_k), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a n, expresados en años, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk},$$

donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

II. Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente

a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.

b) Si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

c) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo, se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 170 000 EUR. En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1 500 EUR.

g) En el caso de los contratos de crédito distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i) si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo,

ii) si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

i) los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital,

- ii) los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito,
- iii) los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales,
- iv) el pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una posibilidad de descubierto, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un préstamo puente, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de 12 meses.

k) En el caso de un contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente:

i) si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles, se presumirá que el crédito se otorga por un período de 20 años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos, y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año,

ii) se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los compromisos o garantías contingentes, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

a) la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o

b) si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

m) En el caso de los contratos de crédito sobre capital compartido:

i) se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito,

ii) se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del banco central en ese momento, o el nivel de inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0 % si los dos porcentajes anteriores son negativos.

ANEXO II. FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA (FEIN)

PARTE A

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la FEIN. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando se indique «si ha lugar», el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

Modelo de FEIN

(Texto introductorio)
El presente documento se extiende para [nombre del consumidor], a [fecha del día]. Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero.

La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

(Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.

1. Prestamista

[Identidad].

[Número de teléfono].

[Dirección geográfica].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Dirección de página web].

(Facultativo) [Persona o punto de contacto].

(Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].

2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito

[Identidad].

[Número de teléfono].

[Dirección geográfica].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Dirección de página web].

(Facultativo) [Persona o punto de contacto].

(Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión)].

[Remuneración].

3. Características principales del préstamo

Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda].

(Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario].

(Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar.

(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %.

(Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables].

Duración del préstamo: [duración].

[Tipo de préstamo].

[Clase de tipo de interés aplicable].

Importe total a reembolsar:

Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en préstamo, reembolsará usted [importe].

(Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses].

(Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe].

(Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese el ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe].

(Si ha lugar) [Garantía].

4. Tipo de interés y otros gastos

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].

Comprende:

El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].

[Otros componentes de la TAE].

Costes que deben abonarse una sola vez:

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo].

Costes que deben abonarse periódicamente:

<p>(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.</p> <p>(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].</p> <p>(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.</p> <p>(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos].</p> <p>(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.</p> <p>Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.</p>
<p>5. Periodicidad y número de pagos</p> <p>Periodicidad de reembolso: [periodicidad].</p> <p>Número de pagos: [número].</p>
<p>6. Importe de cada cuota</p> <p>[Importe] [moneda].</p> <p>Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].</p> <p>(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.</p> <p>(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].</p> <p>(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.</p> <p>(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].</p> <p>(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].</p>
<p>7. (si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso</p> <p>La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].</p> <p>Las cuotas (columna [nº pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [nº pertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [nº pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [nº pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [nº pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.</p> <p>[Tabla].</p>
<p>8. Otras obligaciones</p> <p>Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.</p> <p>[Obligaciones].</p> <p>(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.</p> <p>(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.</p> <p>[Consecuencias].</p>
<p>9. Reembolso anticipado</p> <p>Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.</p> <p>(Si ha lugar) [Condiciones].</p> <p>(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo].</p> <p>(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.</p>
<p>10. Elementos de flexibilidad</p> <p>(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértese las condiciones].</p> <p>(Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble].</p> <p>(Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].</p>

<p>11. Otros derechos del prestatario</p> <p>(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato.</p> <p>(Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir de [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [Insértese el procedimiento].</p> <p>(Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato.</p> <p>(Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].</p>
<p>12. Reclamaciones</p> <p>Si tiene una reclamación, diríjase a [insértese los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento].</p> <p>(Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo].</p> <p>(Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.</p>
<p>13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario</p> <p>[Tipos de incumplimiento].</p> <p>[Consecuencias financieras y/o jurídicas].</p> <p>Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones.</p> <p>(Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.</p>
<p>14. (Si ha lugar) Información adicional</p> <p>(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito].</p> <p>(Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].</p> <p>[Insértese una declaración sobre el derecho del consumidor a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].</p>
<p>15. Supervisor</p> <p>El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras].</p> <p>(Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora].</p>

PARTE B

Instrucciones para cumplimentar la FEIN

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación. Sin embargo, los Estados miembros podrán desarrollar o precisar en mayor medida las instrucciones de cumplimentación de la FEIN.

Sección «Texto introductorio»

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por «fecha de validez» el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto, se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: «a excepción del tipo de interés y otros gastos».

Sección «1. Prestamista»

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. De conformidad con el art. 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del consumidor. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.

4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) Sección «2. Intermediario de crédito»

Si quien facilita al consumidor la información sobre el producto es un intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el consumidor pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. El intermediario de crédito informará al consumidor de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección «3. Características principales del préstamo»

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista indicará que el consumidor recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20 %; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del consumidor a convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables, y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el consumidor para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el consumidor, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el consumidor, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor frente a la moneda del crédito.

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresamente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euribor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos de deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El «importe total a reembolsar» corresponde al importe total adeudado por el consumidor. Se expresará como la suma del importe del crédito y el coste total del crédito para el consumidor. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del consumidor. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

a) el «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble», que representará el ratio préstamo-valor; este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o

b) el «valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado».

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección «4. Tipo de interés y otros gastos»

1. La referencia al «tipo de interés» corresponde al tipo o tipos deudores.

2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá: a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE; b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del consumidor, la advertencia se resaltarán utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el art. 17, apartado 5. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado «Otros componentes de la TAE» se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cuando el consumidor haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como por ejemplo la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica «Costes que deben abonarse una sola vez». Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección «5. Periodicidad y número de pagos»

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al consumidor.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección «6. Importe de cada cuota»

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el consumidor está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A, y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. El requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el consumidor. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del consumidor, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del consumidor, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20 % del valor de la moneda nacional del consumidor, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20 %, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del consumidor, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del consumidor depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo, y de las consecuencias para el consumidor respecto de la deuda restante.

Sección «7. Tabla ilustrativa de reembolso»

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito. Los Estados miembros podrán disponer que la tabla ilustrativa de amortización sea obligatoria también en otros casos.

Si el consumidor tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el consumidor puede acogerse a tal derecho.

2. Los Estados miembros podrán exigir que, si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista indique el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: «calendario de reembolso» (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), «importe de la cuota», «intereses a abonar en cada cuota», «otros costes incluidos en la cuota» (si procede), «capital reembolsado en cada cuota» y «capital pendiente después de cada cuota».

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna. Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el consumidor (esto es, el importe total de la columna «importe de la cuota»), identificándolo como tal.

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del consumidor, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando

caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

Sección «8. Otras obligaciones»

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el consumidor y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el consumidor servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el consumidor está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el consumidor tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección «9. Reembolso anticipado»

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el consumidor reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del consumidor todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al consumidor el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección «10. Elementos de flexibilidad»

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestamista o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el consumidor puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que el consumidor pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al consumidor: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho, deberá precisar en esta sección que la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del consumidor para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: «pagos superiores o inferiores a lo estipulado» [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; «suspensión del pago de las cuotas» [períodos durante los cuales el consumidor no está obligado a efectuar pagos]; «renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas» [posibilidad de que el consumidor vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que ha reembolsado]; «préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación»; «préstamos adicionales, garantizados o no garantizados» [de conformidad con el anterior punto 3]; «tarjeta de crédito»; «cuenta corriente vinculada»; y «cuenta de ahorro vinculada».

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección «11. Otros derechos del prestatario»

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento que tendrá que seguir el consumidor para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el consumidor dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresamente.

3. De conformidad con el art. 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al consumidor de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección «12. Reclamaciones»

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con consumidores residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección «13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario»

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al consumidor en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 «Otras obligaciones»), e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el consumidor no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

Sección «14. Información adicional»

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el consumidor durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el consumidor tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección «15. Supervisor»

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.

ANEXO III. REQUISITOS MÍNIMOS DE CONOCIMIENTOS Y COMPETENCIA

1. Los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de los prestamistas, los intermediarios de crédito y los representantes designados, contemplados en el art. 9, y al personal directivo de los intermediarios de crédito o los representantes designados, contemplados en el art. 29, apartado 2, letra c), y en el art. 31, apartado 2, incluirán, como mínimo, lo siguiente:

a) un conocimiento adecuado de los productos de crédito contemplados en el art. 3 y de los servicios accesorios que suelen ofrecerse junto con ellos;

b) un conocimiento adecuado de la legislación relativa a los contratos de crédito ofrecidos a los consumidores, en particular en lo que respecta a la protección del consumidor;

c) un conocimiento y una comprensión adecuados del proceso de adquisición de bienes inmuebles;

d) un conocimiento adecuado de la tasación de las garantías;

e) un conocimiento adecuado de la organización y del funcionamiento de los registros de propiedad;

f) un conocimiento adecuado del mercado del Estado miembro pertinente;

g) un conocimiento adecuado de las normas deontológicas del sector;

h) un conocimiento adecuado del proceso de evaluación de la solvencia del consumidor o, si ha lugar, competencia en la evaluación de la solvencia de los consumidores;

i) un nivel adecuado de competencias en materia financiera y económica.

2. Cuando establezcan los requisitos mínimos de conocimientos y competencia, los Estados miembros podrán establecer distinciones entre los niveles y tipos de requisitos aplicables al personal asociado a los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados y al personal directivo de los intermediarios de crédito o los representantes designados.

3. Los Estados miembros determinarán el nivel adecuado de conocimientos y competencias sobre la base de:

a) las cualificaciones profesionales, como los títulos académicos, la formación y las pruebas de competencia, o

b) la experiencia profesional, que podrá definirse como un número mínimo de años de actividad laboral en ámbitos relacionados con la preparación, distribución o intermediación de productos crediticios.

Después del 21 de marzo de 2019, la determinación de la posesión de conocimientos y competencias adecuados no podrá basarse exclusivamente en los métodos enumerados en la letra b) del presente apartado.