COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS

Bruselas, 19.7.2005
COM(2005) 327 final

LIBRO VERDE

El crédito hipotecario en la UE

(presentado por la Comisión)

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 3
I EVALUACIÓN DEL CASO PARA LA ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN 5
II PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES 8
Información 8
Asesoramiento y mediación crediticia 8
Amortización anticipada 9
Tipo anual efectivo 10
Normas sobre la usura y variaciones en los tipos de interés 10
Contrato de crédito 11
Ejecución y recurso 11
III ASUNTOS JURÍDICOS 13
Legislación aplicable 13
Solvencia del cliente 13
Tasación inmobiliaria 14
Procedimientos de ventas forzosas 14
Fiscalidad 15
IV GARANTÍA REAL HIPOTECARIA 16
Registro de la propiedad 16
Eurohipoteca 16
V FINANCIACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO 17

LIBRO VERDE

El crédito hipotecario en la UE

(Texto pertinente a efectos del EEE)

INTRODUCCIÓN

(1) El presente Libro Verde constituye la parte central del proceso para evaluar las ventajas que aportaría la intervención de la Comisión en los mercados de créditos hipotecarios de vivienda de la UE. Otro aspecto fundamental de este proceso de evaluación es un estudio financiado por la Comisión sobre los costes y beneficios de una mayor integración de estos mercados.[1] En diciembre de 2005 se realizará una audiencia que marcará la conclusión del proceso de consulta.

(2) La consideración de la intervención en los mercados de créditos hipotecarios de la UE es un aspecto clave del compromiso de la Comisión para conseguir los objetivos de Lisboa dirigidos a aumentar la competitividad de la UE.[2] Es un elemento muy importante de la política de la Comisión para la integración de los servicios financieros en general y de los servicios financieros al por menor en particular.[3] Un mercado de créditos hipotecarios más eficiente y competitivo que pudiera producir una mayor integración podría contribuir al crecimiento de la economía de la UE. Tiene potencial para facilitar la movilidad laboral y permitir que los consumidores de la UE maximicen su capacidad para abordar sus propiedades inmobiliarias, cuando proceda, con el fin de facilitar la seguridad futura a largo plazo frente al envejecimiento creciente de la población.

(3) Sin prejuzgar el seguimiento de este Libro Verde, la Comisión es plenamente consciente de la importancia y las repercusiones de los préstamos hipotecarios en la economía de la UE. Estamos, sin embargo, en una fase demasiado temprana del proceso de consulta para decidir si la Comisión debería intervenir, aún menos para evaluar qué instrumentos podrían ser los más apropiados. Lo que está claro es que cualquier medida que la Comisión pudiera adoptar para integrar estos mercados iría dirigida a hacerlos más eficientes y competitivos en beneficio de todos. Esto podría lograrse asegurándose de que el crédito hipotecario pueda demandarse y ofrecerse con pocos obstáculos en la UE y de que se aumenten la compleción del mercado, la diversidad de productos y la convergencia de precios. La Comisión aprecia las ventajas de un mercado de financiación más líquido, basado en productos y técnicas de financiación modernos y flexibles. Es consciente de la aparición de nuevos productos, tales como los *préstamos hipotecarios para fines de consumo**, que merecen una

---

* Todas las palabras y términos en *cursiva* se definen en el glosario que figura en el anexo III.

1 Este estudio se publicará en el sitio Internet de la DG Mercado Interior y Servicios en agosto de 2005 http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/index_en.htmhttp://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/index_en.htm

2 COM (2005) 24. El crecimiento y el empleo: relanzamiento de la estrategia de Lisboa.

3 COM (2005) 177. Libro Verde sobre la política para los servicios financieros (2005-2010).

cuidadosa evaluación por lo que se refiere tanto a sus riesgos potenciales para los consumidores como a la capacidad que demuestran de ofrecer nuevas fuentes de financiación a los ciudadanos de la UE, en especial con objeto de abordar los problemas de financiación de las pensiones que tendrán que afrontar inevitablemente las generaciones actuales y futuras. Por último, la Comisión es consciente de las repercusiones de este mercado en el bienestar de los ciudadanos de la UE. La dimensión social y humana vinculada a la vivienda y al crédito es inmensa, por ejemplo aspectos tales como el sobreendeudamiento. Cualquier política en este ámbito debe tener en cuenta adecuadamente esta dimensión.[4]

(4) La Comisión prestará toda su atención a las aportaciones recibidas a través de este proceso de consulta. La Comisión hará propuestas de actuación tras el proceso de consulta sólo si se demuestra que los mercados de créditos hipotecarios de vivienda de la UE son un caso claro para que intervenga la Comisión, es decir, si los beneficios potenciales de la intervención pueden ser superiores a los costes anticipados de la misma. Cualquier iniciativa futura, no necesariamente de naturaleza normativa, se anunciaría en un Libro Blanco en el que figurarían los resultados de la consulta, que debe publicarse en 2006. Estas iniciativas serían objeto de una evaluación de impacto completa.

(5) Las respuestas a este Libro Verde deben recibirse hasta el 30 de noviembre de 2005 en la siguiente dirección de correo electrónico: markt-mortgage-consultation@cec.eu.int. Dichas respuestas se pondrán en el sitio Internet de la Comisión, a menos que haya una petición explícita en sentido contrario.

[4] Para obtener detalles sobre la política de la Comisión en lo relativo a la pobreza y la exclusión social véase http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm.

I EVALUACIÓN DEL CASO PARA LA ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN

(6) Los mercados de créditos hipotecarios de la UE constituyen un aspecto crucial de la economía general de todos los Estados miembros de la UE. A finales de 2004, el valor de los préstamos hipotecarios de vivienda pendientes de reembolso representaba alrededor del 40% del PIB de la UE.

(7) Los mercados de créditos hipotecarios están entre los mercados más complejos en los que intervienen los consumidores. La "cadena de valor" de una operación hipotecaria puede implicar a agentes del mercado diversos y especializados en cada etapa. En el proceso de compra de una sola casa por un solo consumidor de la UE pueden participar agentes hipotecarios, vendedores de paquetes de productos, prestamistas especializados o generales, emisores y compradores de *valores* y *bonos u obligaciones* (incluidos los inversores internacionales), aseguradoras e incluso organismos públicos. No puede sobrestimarse la importancia de los mercados de créditos hipotecarios de la UE en la coyuntura económica reciente, actual y futura.

(8) Para la mayoría de los ciudadanos de la UE la compra de su vivienda representa la mayor compra realizada a lo largo de su vida. La mayor parte de las compras de vivienda precisan de un préstamo para cubrir una parte de su precio. Estos préstamos están generalmente, aunque no siempre, garantizados por una hipoteca. Es muy probable que esta deuda sea el compromiso financiero en curso más significativo para la mayoría de las familias de la UE. Dicho esto, el *patrimonio* que representa la vivienda puede suponer un activo importante con potencial para ser utilizado para financiar el consumo o la jubilación. Por lo tanto, el nivel de la deuda hipotecaria y las características contractuales de esa deuda pueden desempeñar un papel directo en la transmisión de la política monetaria y en la actividad económica en su conjunto. Por ejemplo, las restricciones contractuales sobre la deuda o las penalizaciones por amortización anticipada de la misma pueden retrasar la transmisión de variaciones en los tipos de interés y dificultar la refinanciación en tales circunstancias. Esta relación entre la macroeconomía y la deuda hipotecaria es altamente significativa, especialmente en mercados hipotecarios flexibles, dado que el mínimo cambio en los tipos de interés puede tener un efecto significativo en los presupuestos familiares y en su poder adquisitivo. Esto puede tener un efecto significativo en los deudores, con un efecto potencial, positivo o negativo, en sus gastos y en sus activos.

(9) La mayor parte de los mercados hipotecarios de la UE se han expandido rápidamente estos últimos años. En muchos Estados miembros la deuda hipotecaria pendiente está actualmente a niveles históricamente elevados en relación con el PIB o con la renta familiar disponible. El crecimiento de los préstamos hipotecarios se ha visto estimulado tanto por factores macroeconómicos (como la bajada de los tipos de interés y el elevado crecimiento de los precios de la vivienda en algunos países) como por el desarrollo estructural (como la creciente liberalización e integración de los mercados financieros de la UE). Sin embargo, lo que es evidente es que los mercados de créditos hipotecarios de la UE, a pesar de compartir algunas tendencias comunes, siguen estando muy diversificados. Varía su tamaño relativo, al igual que su crecimiento. La variedad de productos, los perfiles de los prestatarios, las estructuras de distribución, las duraciones de los préstamos, los índices de propiedad de la vivienda y los mecanismos de financiación difieren considerablemente.

(10) Estas diferencias en los mercados hipotecarios e inmobiliarios reflejan la actitud de los Estados miembros con respecto a las normativas, a la historia económica y a factores culturales. Las diferencias en los resultados están relacionadas con factores tales como la intervención estatal directa en los mercados inmobiliarios (por ejemplo mediante incentivos fiscales a la propiedad de la vivienda), la normativa prudencial (por ejemplo los límites máximos normativos para los *coeficientes préstamo/valor del activo*), el nivel de la competencia en los mercados hipotecarios, las condiciones del mercado de alquiler de viviendas (incluida la disponibilidad de viviendas sociales) y el riesgo percibido asociado a los préstamos hipotecarios (en especial los costes y el tiempo necesario para hacer efectivo el valor de la *garantía real* en caso de impago).

(11) Muchas fuentes exteriores[5] y la consulta en curso de la Comisión apoyan la opinión de que estos mercados no están muy integrados, especialmente en relación con la gama de productos disponibles y con la actividad hipotecaria transfronteriza, mientras que las diferencias de precios (diferenciales) son ya relativamente bajas. Un estudio reciente[6] llegó a la conclusión de que estos mercados eran mercados individuales con sus propias características y motores económicos. También se observa poca conexión entre los participantes nacionales en los *mercados primarios* y *secundarios*, con excepción de los inversores internacionales en *cédulas hipotecarias* y *títulos hipotecarios* (MBS). El nivel de las ventas transfronterizas directas es bajo, inferior al 1% de la actividad general de los créditos hipotecarios de vivienda[7] y se limita en gran medida a la compra de viviendas de vacaciones o compras en regiones fronterizas, en ambos casos sectores de mercado muy concretos.

(12) Así pues, ¿cuáles son los beneficios potenciales de esta integración? El estudio realizado por un colaborador exterior de la Comisión presentará y cuantificará estos beneficios potenciales, que ya se han resaltado en otros estudios.[8] La bajada del coste general de los préstamos hipotecarios o de vivienda podría constituir un primer beneficio potencial. Una mayor completitud de los productos auxiliares (por ejemplo los productos relacionados con el seguro hipotecario), así como en productos básicos relacionados con los créditos hipotecarios (por ejemplo los productos relacionados con los *préstamos hipotecarios para fines de consumo* y las hipotecas flexibles) es otro beneficio potencial. La Comisión sigue con interés la aparición de estos productos innovadores (actualmente sólo están presentes en unos pocos Estados miembros) y es plenamente consciente de la necesidad de acompañar esta aparición con un nivel alto de protección a los consumidores. Otro beneficio fundamental parece ser el potencial para dar servicio a más prestatarios, incluidos los actualmente marginados en muchos mercados de créditos hipotecarios de la UE, como los prestatarios no preferentes (es decir, los que tienen calificaciones de solvencia bajas o incompletas). Al igual que

---

5 Informe del Grupo de discusión sobre créditos hipotecarios (*Forum Group*), La integración de los mercados de créditos hipotecarios de la UE, DG Mercado Interior, diciembre de 2004; Integración financiera europea: Progresos y perspectivas, Comisión Europea 2004; Estudio sobre la integración financiera de los mercados hipotecarios europeos, Mercer Oliver Wyman para la Federación Hipotecaria Europea, 2003; Tendencias internacionales en el arrendamiento de vivienda y la financiación a través de hipotecas, Consejo de entidades de préstamo hipotecario 2004; Riesgo y financiación en las hipotecas sobre vivienda europeas, Mercer Oliver Wyman para la Asociación comercial de seguros hipotecarios (MITA) abril de 2005.

6 Estudio sobre la integración financiera de los mercados hipotecarios europeos, Mercer Oliver Wyman para la Federación Hipotecaria Europea, 2003.

7 Informe de Eurobarómetro, 2004.

8 Véase la nota a pie de página 5.

sucede con la integración en otros sectores de los servicios financieros, es posible mejorar sin duda las economías de escala. La diversificación transfronteriza y mediante una mayor utilización de los *mercados de capitales* y de los mercados de seguros también podría servir para disminuir el riesgo crediticio. Por último, existe potencial para mejorar la rentabilidad del capital, es decir la capacidad para que el capital se desplace hacia los mercados donde resulte más necesario y fructífero.

(13) Como parte de su evaluación del caso para la intervención en los mercados de créditos hipotecarios de la UE, la Comisión ha analizado las 48 recomendaciones del Grupo de discusión sobre créditos hipotecarios (*Forum Group*), creado en marzo de 2003 con el fin de evaluar las barreras para una mayor integración de los mercados de créditos hipotecarios de la UE y proponer formas de abordarlas.[9] Estas recomendaciones incluyen a la mayoría de los asuntos relacionados con la integración de los mercados hipotecarios de la UE. La Comisión está decidida a hacer el mejor uso posible de estas recomendaciones en cualquier acción que pueda proponer en el futuro. Está claro, sin embargo, que no todas estas recomendaciones precisarían la misma línea de actuación y que algunas requieren más trabajo de campo antes de adoptar cualquier decisión.

(14) La Comisión comparte la opinión del Grupo de discusión (*Forum Group*) de que la integración de los mercados de créditos hipotecarios de la UE necesita abordar cuatro áreas fundamentales distintas pero interrelacionadas: protección de los consumidores, asuntos legales, *garantía real* y financiación. El presente Libro Verde examina estas cuatro áreas. La Comisión acoge con satisfacción las opiniones sobre todos los asuntos tratados en este Libro Verde, sobre cualquier otro asunto que se considere fundamental para el aumento de la integración y la eficiencia de los mercados de créditos hipotecarios de la UE, y sobre su priorización.

[9] http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf

II PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

Información

(15) La provisión de información es un asunto fundamental en las transacciones hipotecarias, dada su complejidad, su coste relativamente elevado y su larga duración. Resulta inevitable un grado de asimetría en la información con la que cuentan el prestatario medio y el prestador del servicio. Lo que resulta crucial en este contexto es que el prestatario tenga el nivel apropiado de información necesario para adoptar una decisión fundamentada, de la forma y en el momento en que esta disposición de información resulte más efectiva.

(16) El Código de conducta[10] ha creado, a través de la Ficha informativa estandarizada europea (ESIS), un precedente para tipificar la información precontractual a escala de la UE. La Comisión ha iniciado un estudio del Código, que incluye un estudio exterior[11] que indicaba que la aplicación, en ese momento, no era satisfactoria. La Comisión aguardará el resultado de esta consulta para tomar decisiones finales sobre el Código. Pero deben abordarse las siguientes preguntas:

- ¿El Código de conducta debería ser reemplazado por legislación vinculante o debería seguir siendo voluntario?
- ¿Qué información debería darse a los consumidores? Debe encontrarse un cuidadoso equilibrio entre la deficiencia informativa y el exceso de información.
- La Comisión considera fundamental que la información precontractual se facilite en una etapa que permita al consumidor ver opciones y comparar ofertas. ¿Puede identificarse una etapa común de este tipo en la UE, dadas las diferencias en las tradiciones y legislaciones de los Estados miembros?
- ¿Debería un régimen de provisión de información aplicarse sólo a los prestamistas o también a otros tales como los intermediarios? ¿Cómo puede garantizarse el cumplimiento de un régimen de este tipo (vinculante/voluntario)?

Asesoramiento y mediación crediticia

(17) Las hipotecas son productos complejos de alto valor. Se tiende a buscar asesoramiento sobre ellas con mayor frecuencia que sobre la mayoría de los demás productos de los servicios financieros. Diferentes clases de consumidores pueden tener diversas clases de necesidades de sus proveedores y diversas clases de relaciones con ellos.

(18) La Comisión es consciente de las consecuencias potenciales de la prestación obligatoria de asesoramiento sobre los precios de los productos (mediante adeudo

---

[10] C (2001) 477. Código de conducta voluntario sobre la información precontractual para los préstamos de vivienda.

[11] Supervisión de la aplicación y eficacia del Código de conducta voluntario sobre la información precontractual para los préstamos de vivienda, Instituto para los servicios financieros, 2003. http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report_en.pdf.

directo o repercutiéndolo indirectamente en el precio del producto) y sobre la exposición potencial de los prestamistas a los riesgos legales. Pero también es consciente del importante papel que la adecuada provisión de asesoramiento puede desempeñar sobre la confianza de los consumidores y en la prevención de problemas tales como el sobreendeudamiento.

- ¿La provisión de asesoramiento al prestatario debería ser obligatoria o debería ser una opción?
- ¿Las condiciones deberían aplicarse al asesoramiento realmente proporcionado, ya sea por obligación o voluntariamente (por ejemplo normas para el asesoramiento, sanciones para el incumplimiento, información anticipada sobre los gastos, el papel del asesor y grabación en un formato duradero)?

(19) Se ha destacado recientemente a la mediación crediticia como área que será especialmente estudiada por la Comisión.[12] Se abordará de forma horizontal y se tratará de recibir información al respecto a su debido tiempo.

Amortización anticipada

(20) La amortización anticipada del préstamo es un aspecto crucial de la negociación del crédito hipotecario. La larga duración de los contratos hipotecarios y la modificación de las principales condiciones contractuales a lo largo de ese tiempo (por ejemplo las variaciones de los tipos de interés) pueden motivar al consumidor a buscar una salida prematura del contrato de crédito. Los gastos de amortización anticipada (GAA) son el precio que debe pagar el consumidor por esta salida prematura.

(21) Los regímenes de amortización anticipada varían mucho entre Estados miembros. En unos están muy regulados y en otros son una cuestión de Derecho contractual privado entre el consumidor y el prestamista, donde el consumidor sólo puede elegir entre una serie de contratos e hipotecas normalizados y no tiene posibilidades reales de negociar condiciones individuales. Los regímenes de amortización anticipada están generalmente vinculados a productos hipotecarios con tipo de interés fijo, protegiendo a los consumidores de las variaciones de los tipos de interés, con una tarifa aplicable a la salida durante ese período "fijo". Se dice que los regímenes de amortización anticipada reflejan las estructuras de financiación existentes para apoyar el producto o productos ofrecidos, y que repercuten directamente en la competencia y en la diversidad y disponibilidad de los productos. Influyen en la transmisión de los cambios macroeconómicos, es decir, si los cambios en el tipo (de interés) de referencia pueden afectar a los deudores hipotecarios, en qué medida y de qué forma.

(22) La Comisión considera que un cierto nivel de coherencia en el ámbito de la amortización anticipada, especialmente en la imposición de tarifas, podría facilitar la integración. Pero ¿cómo puede lograrse esa coherencia sin afectar desfavorablemente a las estructuras de financiación y a la gama de productos ofrecidos, o sin penalizar a los consumidores de forma desproporcionada? Las siguientes cuestiones merecen un profundo análisis:

[12] Véase la nota a pie de página 3.

- ¿La amortización anticipada debería ser un derecho legal o una opción? Si se tratara de un derecho, ¿también deberían los consumidores poder renunciar a él? ¿En qué condiciones? ¿Debería este derecho estar sujeto a una compensación en forma de comisiones?

- ¿Cómo deberían calcularse esas comisiones (como un derecho o como una opción contractual)? ¿Debería haber topes, como es el caso en algunos Estados miembros?

- ¿Cómo debería ser informado el consumidor sobre la amortización anticipada? ¿Hay margen para educar a los consumidores al respecto?

Tipo anual efectivo

(23) El *tipo anual efectivo (TAE)* de un préstamo hipotecario es otro factor fundamental. Sus efectos persisten durante toda la duración del contrato. El cálculo del *TAE* de la hipoteca y los elementos relacionados con el coste para efectuar dicho cálculo varían entre Estados miembros, haciendo que las comparaciones resulten más difíciles.

(24) Dado el carácter privado de esos contratos de crédito en comparación con los contratos de crédito al consumo, podía merecer un enfoque adaptado. Es un área en la que parece que un cierto grado de normalización podría favorecer la integración del mercado. Pero surgen muchas cuestiones:

- ¿Cuál es el objetivo de un *TAE*? ¿Información? ¿Comparación? ¿Ambas cosas?

- ¿Debería existir una norma de la UE que recogiera tanto el método de cálculo como los elementos de coste?

- ¿Si es así, qué clases de elementos de coste debería incluir una norma de este tipo de la UE?

- La Comisión acoge con satisfacción las opiniones sobre las ventajas de proporcionar información por separado sobre todos los costes no especificados en el *TAE*, y sobre la presentación de los efectos del *TAE* en términos concretos tales como el coste mensual o el coste global del préstamo.

(25) Cualquier decisión al respecto se tomará teniendo debidamente en cuenta el régimen que se seguirá en el ámbito del crédito al consumo.

Normas sobre la usura y variaciones en los tipos de interés

(26) Algunos Estados miembros tienen topes legalmente exigibles sobre los tipos de interés, a menudo denominados normas de "usura", concebidos para evitar la carga que supone unos tipos de interés excesivamente elevados. La Comisión no ha querido intervenir en este ámbito, que implica consideraciones sociales importantes.

- ¿Cuáles son las implicaciones de las normas de usura para la integración de los mercados (incluida cualquier relación con productos tales como los *préstamos hipotecarios para fines de consumo* y el seguro hipotecario)?

- ¿Debería examinarse este asunto en un contexto más amplio, distinto del específico de las hipotecas?

(27) Sobre los topes de variación de los tipos de interés, la Comisión aún no está convencida en qué medida podrían dificultar la integración de los mercados o el desarrollo de estructuras de financiación privada.

(28) Por último, la Comisión observa que algunos Estados miembros imponen restricciones sobre la imposición de tipos de interés compuestos.

- ¿Impiden estas restricciones la integración del mercado?
- ¿Qué efecto pueden tener en el desarrollo de productos específicos tales como productos de *préstamos hipotecarios para fines de consumo*?

Contrato de crédito

(29) La normalización de los términos contractuales, siguiendo las recomendaciones del Grupo de discusión (*Forum Group*), debe evaluarse en el marco más amplio de la iniciativa sobre Derecho contractual europeo de la Comisión.[13] La normalización podría lograrse mediante una armonización clásica o por el denominado 26º régimen. Este 26º régimen podría ser introducido por un instrumento jurídico paralelo, pero sin sustituir a las normas nacionales, y estar disponible como opción para las partes en un contrato. La Comisión se ha comprometido a explorar las ventajas del concepto de 26º régimen en su reciente Libro Verde sobre la política de los servicios financieros.[14]

La Comisión acoge con satisfacción las opiniones sobre las ventajas de la normalización de los contratos hipotecarios, por ejemplo a través de un instrumento del 26º régimen.

Ejecución y recurso

(30) La Comisión presta atención al hecho de que los mecanismos tradicionales de recurso judicial pueden ser largos y costosos para la mayor parte de los consumidores. Considera que cualquier medio alternativo de recurso como la mediación o el arbitraje deben ser independientes y eficientes para contar con la confianza de los consumidores, especialmente en un contexto transfronterizo. La Comisión ya ha emprendido el trabajo para promover el uso de la mediación proponiendo una Directiva sobre mediación en asuntos civiles y mercantiles.[15]

- ¿Debería la Comisión considerar la posibilidad de imponer a los Estados miembros la obligación de garantizar la existencia de estos medios alternativos de recurso en el ámbito del crédito hipotecario?

---

13 COM (2004) 651. Derecho contractual europeo y revisión del acervo: perspectivas para el futuro.

14 Véase la nota a pie de página 3.

15 COM (2004) 718 final. Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles.

- La Comisión acoge con satisfacción las opiniones sobre las formas de reforzar la credibilidad de los actuales sistemas de recurso alternativos, particularmente en el ámbito del crédito hipotecario.

III ASUNTOS JURÍDICOS

Legislación aplicable

(31) El convenio de Roma de 1980, que rige la determinación de la legislación aplicable a los contratos relacionados con los créditos hipotecarios, está experimentando actualmente un proceso de revisión con el fin de generar un Reglamento de la UE. La Comisión considera aconsejable y coherente abordar todos los asuntos relacionados con la legislación aplicable, incluida la legislación aplicable a los contratos de créditos hipotecarios, en el contexto de este proceso.

(32) Hasta el momento se han identificado al menos tres soluciones potenciales en este proceso:

- Proporcionar un régimen específico para la legislación aplicable a los contratos de créditos hipotecarios al consumo en el futuro Reglamento. Podría consistir en la aproximación de la legislación aplicable a los contratos de créditos hipotecarios a la legislación aplicable a los contratos sobre *garantías reales*.

- Seguir supeditando los contratos de créditos hipotecarios a los principios generales lo cual, tal como figuran en el Convenio de Roma, implicaría esencialmente que las partes puedan decidir libremente sobre la legislación aplicable a su contrato, sujeto a la aplicación – en determinadas condiciones – de las normas obligatorias del país de residencia del consumidor.

- Excluir la aplicación a los contratos de créditos hipotecarios al consumo de las normas obligatorias de protección a los consumidores, a condición de que se cumplan determinadas condiciones, por ejemplo que exista un elevado nivel de protección a los consumidores a escala de la UE.

(33) Sobre la legislación aplicable a las *garantías reales*, la Comisión no ve *a priori* ninguna razón para abandonar el principio bien asentado de que la legislación aplicable es la del país en que está situada la propiedad.

Solvencia del cliente

(34) La evaluación de la solvencia del cliente, es decir del riesgo de crédito que plantea el cliente, es un aspecto crucial de la operación de crédito hipotecario, que podría permitir reducciones en el capital riesgo vinculado a niveles más elevados de la evaluación del riesgo por parte de los prestamistas. Es un ámbito en el que la preocupación por la protección de los datos resulta de vital importancia.

(35) Los Estados miembros tienen diversos regímenes para la compilación y acceso a las bases de datos sobre solvencia: públicos o privados, centralizados o descentralizados, positivos o negativos (sólo impagos).

(36) Pueden darse circunstancias en las que los acuerdos para compartir datos entre prestamistas excluyan a algunos participantes en el mercado de una manera que podría suponer una infracción de la legislación de la UE. Además, las condiciones de acceso pueden discriminar en efecto contra los prestamistas extranjeros (por ejemplo, índices

de asociación o suscripción que no son rentables para los prestamistas que no tengan acceso a las bases de datos con la misma frecuencia que los prestamistas nacionales, o las normas de reciprocidad que exijan la presentación de datos importantes como condición previa al acceso).

Siguiendo el mismo planteamiento que para el crédito al consumo, la Comisión considera que podría ser prioritario garantizar el acceso transfronterizo a las bases de datos de forma no discriminatoria. Acogerá con satisfacción los comentarios al respecto.

Tasación inmobiliaria

(37) La tasación inmobiliaria resulta fundamental para la operación de crédito hipotecario y la forma en que se utiliza puede afectar directamente a la naturaleza, a la financiación y a las normas prudenciales aplicables al crédito. Los prestamistas, los consumidores y los inversores deben tener plena confianza en las cualificaciones del tasador, en el proceso de tasación y en el valor resultante.

(38) Las formas habituales de tasación varían entre Estados miembros. Existen en la actualidad varios regímenes de tasación internacionales.[16] La Comisión considera que podría aumentarse la comparabilidad entre tasaciones para garantizar que esa variedad, que puede estar relacionada con las necesidades reales en los mercados inmobiliarios nacionales, no inhiba la actividad transfronteriza relacionada con los préstamos o la financiación. Obviamente, esto podría lograrse instituyendo una norma única, pero la coexistencia de normas competidoras pero mutuamente reconocidas podría cumplir el mismo objetivo.

• ¿Cuáles son las ventajas de una norma única en la UE, tanto para los procesos de tasación como para los tasadores? • ¿Cuáles son las ventajas de la intervención de la Comisión para garantizar el reconocimiento mutuo de las normas de evaluación nacionales?

Procedimientos de ventas forzosas

(39) La *garantía* en forma de *garantía real* es un aspecto fundamental de las operaciones de crédito hipotecario, al igual que lo es la capacidad de *ejecutar* la propiedad hipotecada por el préstamo y que constituye esa *garantía*, por ejemplo mediante su venta forzosa.

(40) Los procedimientos de ventas forzosas varían mucho en duración y coste entre los Estados miembros. La Comisión destaca la interacción con las políticas de vivienda y sociales de los Estados miembros, así como el contexto complejo de los procedimientos de ventas forzosas que se ven afectados por muchos factores diversos, tales como las legislaciones de los Estados miembros, los procedimientos civiles y las tradiciones judiciales.

[16] Véase la nota a pie de página 28 en el Informe del Grupo de discusión (*Forum Group*).

(41) A la Comisión le preocupa que esta variedad pueda dificultar la actividad transfronteriza y quizás pueda suponer un aumento del precio de los créditos hipotecarios. O algo más básico, que esta variedad pueda tener un efecto directo en las estructuras de financiación, en especial inhibiendo la mancomunación transfronteriza de las *garantías reales* hipotecarias.

(42) La Comisión es, no obstante, consciente de lo difícil que es lograr mejoras significativas en todos los aspectos de los procedimientos de ventas forzosas mediante normas obligatorias de la UE.

> La Comisión quisiera recibir opiniones sobre el siguiente planteamiento gradual para fomentar las mejoras de los procedimientos relacionados con las ventas forzosas: recoger primero información sobre el coste y duración de estos procedimientos en todos los Estados miembros y su eficacia en la protección de los intereses de todos los implicados, y después presentarla en un "marcador" actualizado con regularidad y, en caso de que con el tiempo éste demuestre no ser eficaz, considerar la posibilidad de presentar medidas más rotundas.

Fiscalidad

(43) La Comisión adopta medidas contra las normas fiscales hipotecarias nacionales que no son compatibles con la legislación de la UE. El anexo I proporciona detalles sobre infracciones potenciales tales como la denegación de la deducción impositiva por intereses pagados a los proveedores extranjeros cuando los intereses pagados a los proveedores nacionales tendrían deducción fiscal, o una fiscalidad más elevada de dichos intereses.

> La Comisión quisiera recibir información sobre obstáculos similares u otros obstáculos fiscales para la provisión de hipotecas transfronterizas que pudieran infringir las libertades previstas por la legislación de la UE.

IV GARANTÍA REAL HIPOTECARIA

Registro de la propiedad

(44) En los registros de la propiedad se inscriben y, en cierta forma, se determinan los derechos legales de propiedad. Preocupa que estos registros no siempre reflejan con exactitud todas las cargas que pueden afectar a los derechos de propiedad. Comprender su contenido y funcionamiento y tener fácil acceso a los mismos resulta crucial para la actividad transfronteriza sobre créditos hipotecarios de cualquier tipo (incluida la financiación).

(45) Esto ya lo ha reconocido la Comisión al financiar la fase experimental del proyecto EULIS[17], que ya ha concluido, que trató de reforzar la cooperación entre propietarios y supervisores de registros y facilitar el acceso transfronterizo a los mismos.

(46) Las Comisión se plantea si debe seguir desempeñando un papel activo en la financiación de estas iniciativas. Dado el uso de tales registros por prestamistas e inversores, se puede asumir que éstos tendrían un interés directo en contribuir e invertir en esas iniciativas.

> Antes de seguir haciendo evaluaciones, la Comisión acogería con satisfacción las informaciones sobre todos estos problemas.

Eurohipoteca

(47) La idea de una Eurohipoteca no es nueva. Es un intento por crear un instrumento a escala comunitaria para *garantizar los préstamos* sobre la propiedad, es decir para la *garantía real* hipotecaria, que puede utilizarse de manera flexible. Los que proponen la idea defienden que su aspecto central – el debilitamiento del vínculo (la accesibilidad) entre la *garantía real* hipotecaria y el crédito hipotecario – facilitaría la creación y transferencia de hipotecas, lo cual repercutiría de forma beneficiosa en el mercado del crédito hipotecario en conjunto, en especial en su financiación.

(48) La Comisión tiene conocimiento de proyectos de participantes en el mercado y de los dirigidos por medios académicos, encaminados a concebir un modelo de Eurohipoteca realizable bajo la forma de un 26º régimen.[18] La Comisión revisará cómo proponen estas iniciativas que se trate un asunto tan complejo, que afecta a muchos otros ámbitos relacionados tales como la legislación sobre la propiedad y la legislación sobre contratos.

> La Comisión invita a presentar opiniones para saber si la Eurohipoteca resulta factible y deseable. En cualquier caso, esperará a conocer el resultado de las iniciativas en curso para informar de cómo evalúa este asunto.

---

17 Véase www.eulis.org para más detalles.

18 Por ejemplo: "Directrices básicas para una eurohipoteca", Fundación para el crédito hipotecario, Varsovia, mayo de 2005.

V FINANCIACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

(49) Los instrumentos de financiación en los mercados hipotecarios de la UE son diversos. Instrumentos específicos tales como *bonos y obligaciones garantizados* y *títulos hipotecarios* desempeñan un papel importante tanto en un contexto paneuropeo como nacional (por ejemplo los *títulos hipotecarios* de R. U., los *bonos y obligaciones garantizados daneses* y las cédulas hipotecarias alemanas).

(50) Muchos, en especial el Grupo de discusión sobre créditos hipotecarios (*Forum Group*), consideran que la integración de los mercados hipotecarios de la UE podría aumentar considerablemente con la aparición de un mercado paneuropeo de la financiación.

(51) La Comisión comparte en principio esta opinión. Pero claramente esta premisa debe ser analizada con más profundidad. Los mecanismos de financiación paneuropeos tienen potencial para aumentar las fuentes de financiación, profundizar la liquidez del mercado y, de manera más general, permitir la diversificación del riesgo. Una mayor integración de los *mercados secundarios* en la financiación de los préstamos está ligada a la integración del *mercado primario*. Un aspecto fundamental en ambas áreas es la transferibilidad de los préstamos hipotecarios.

- La Comisión tiene intención de crear un grupo de trabajo *ad hoc* de interesados para examinar la necesidad y la naturaleza de la intervención sobre los aspectos financieros (primarios y secundarios) del crédito hipotecario.

- Está interesada en evaluar en qué medida un mercado paneuropeo de financiación hipotecaria puede ser promocionado por iniciativas del mercado, por ejemplo en las normas de documentación y en las definiciones de modelos utilizables en actividades de financiación transfronterizas.

(52) El Grupo de discusión (*Forum Group*) y otras fuentes predicen el crecimiento de los mecanismos de financiación de préstamos hipotecarios no basados en depósitos.

A este respecto, la Comisión está interesada por recibir opiniones sobre si los préstamos hipotecarios deben ser necesariamente una actividad restringida a las entidades de crédito, o si, y en qué condiciones, esa actividad podrían realizarla entidades que no reciben depósitos o sumas reembolsables, y que por lo tanto no entran en el ámbito de la definición de la UE de entidad de crédito y, por lo tanto, de todas las normas prudenciales relacionadas.

ANNEX I – RESPONSE TO GENERAL FORUM GROUP RECOMMENDATIONS

This Annex contains the Commission's views on issues addressed in the Forum Group Report, which do not fall within the scope of the four areas covered by the Green Paper.

Definition of cross-border lending

(1) The Commission is not clear as to why this definition is needed. It assumes that it would be useful for the purpose of measuring integration. The Commission considers that there is cross-border lending whenever a service crosses a border, be it through free provision of services, through an establishment (branch or subsidiary) or via an agent.

Research on the costs and benefits of further integration

(2) The Commission has already recognised the merits of such a course of action. It has commissioned an independent study on the costs and benefits of further integration of the EU mortgage credit markets. This study has delivered interim results, which have been taken into account in the formulation of this Green Paper. The final study will be published by the Commission in August 2005.[19]

On-line guide on mortgage lending

(3) Such a project would be very time and resources consuming. Moreover, it would not seem to be the Commission's role to provide information and indeed guidance on complex legal issues on which there can be conflicting views. However, the Commission will ensure that any useful information on mortgage credit (such as studies, reports etc.) available to it, and which can be publicised, is placed on its website.

Exclusion of all secured loans from the Consumer Credit Directive proposal

(4) It is intended that all loans secured on property by a mortgage or a similar surety, regardless of their purpose, will be excluded from the Commission proposal for a Directive on Consumer Credit. Therefore, such loans will be covered by any initiatives resulting from the process of which this Green Paper forms part.

Legislative consistency, especially in relation to information requirements

(5) Consistency in regulation is one of the major themes in the post FSAP era, as illustrated in the recent Green Paper on Financial Services Policy[20] which highlights rationalisation of information requirements in EU legislation as an issue to be addressed. The Commission has launched work on a Common Frame of Reference in the area of European Contract law.[21] Its purpose is to ensure increased consistency within the existing and future contract law related acquis, including on information requirements.

---

19 See footnote 1 in the body of the Green Paper.
20 See footnote 3 in the body of the Green Paper.
21 See footnote 13 in the body of the Green Paper.

Banking Services

Branches

(6) Banking services can be provided on the basis of a harmonised framework establishing equal conditions of treatment for domestic and foreign EU credit institutions. The Commission takes action if such provisions are contravened. Any instances of unequal treatment in this regard should be reported to it.

Representative Offices

(7) As far as the Commission is aware, there are no barriers to the establishment of purely representative offices. However, representative offices cannot conduct banking business. If they do, they fall within the regulation of branches, on which see paragraph 6 above.

Tax

(8) Member States are free to determine their own rules on mortgage taxation, in the absence of any harmonisation in this area. The Commission has no plans to propose such harmonisation. However, when designing mortgage taxation rules, Member States have to respect their obligations under EU law, and the Commission will take action where it believes that EU law is infringed.

Higher taxation of foreign mortgage providers

(9) Since the publication of the Forum Group Report, the Commission has launched an infringement procedure concerning national rules which tax outbound mortgage interest payments more heavily than domestic mortgage interest payments.

(10) In the case at issue, no withholding tax is levied on interest paid to resident financial institutions. The interest they receive is subject to national corporate income tax. This means that domestic providers pay tax on the net interest they receive, that is, the interest they receive minus the interest they paid to acquire the necessary capital. By contrast, non-resident financial institutions are subject to a withholding tax on the gross amount of the interest due. The withholding tax on outbound interest payments may be considerably higher than the corporation tax on domestic interest payments.

(11) The Commission is of the opinion that such national rules restrict foreign financial institutions from offering their services in the Member State concerned, and the Commission does not see a justification for such rules. They therefore appear to be contrary to Articles 49 and 56 of the Treaty (and the corresponding EEA Treaty provisions) on the freedom to provide services and the free movement of capital.

Deductibility of mortgage interest

(12) Another issue is the tax deductibility of mortgage interest payments. A number of Member States allow their residents to wholly or partially deduct mortgage interest payments from their taxable income. It should not make a difference whether the mortgage interest is paid to a domestic provider or to a provider established in another Member State, as this would be contrary to Articles 49 and 56 of the Treaty (see Case C-484/93 of 14 November 1995 and Case C-478/98 of 26 September 2000).

Internet

(13) Physical presence and/or written processes are still prevalent in mortgage credit transactions. The Internet tends to be used mainly for seeking information and compare products. There is little if any actual contracting on-line in most Member States. However, as far as the Commission is aware, the provisions of the E-Commerce Directive[22] and related legislation have addressed the main legal barriers to concluding such contracts on-line.

[22] Directive 2000/31/EC of 8 June 2000, OJ L178 of 17.7.2000 p.1.

ANNEX II – TEXT OF FORUM GROUP REPORT RECOMMENDATIONS

INTRODUCTION

1. The Commission should adopt a definition of cross-border lending and monitor it with statistical data.

CONSUMER CONFIDENCE

Common Recommendations

2. There should be Commission funded research on the costs and benefits of further integration of the mortgage credit market.

3. Provision of the kind of information currently provided by means of the European Standardised Information Sheet created by the Code of Conduct should be encouraged by the Commission and at a stage which facilitates use and comparison of such information.

4. Consumer Representatives and most Industry Representatives advocate harmonisation by the Commission of Early Repayment Fees. There is divergence on the nature of such harmonisation. For further details see Recommendations 10 and 18.

5. There should be harmonisation by the Commission of the Annual Percentage Rate Charge (APRC), in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. There is divergence on the nature of such harmonisation. For further details see Recommendations 11 and 16.

6. There should be Commission funded research on the value from a consumer perspective of pre-contractual information of the kind provided by the European Standardised Information Sheet created by the Code of Conduct.

7. The Commission should create and maintain an on-line guide on the main legal and other issues on cross-border mortgage lending.

Specific Consumer Representative Recommendations

8. The Commission should encourage efforts to produce a standardised format for mortgage loan contracts.

9. The Commission should introduce binding consumer protection rules for mortgage loan contracts on a minimum harmonisation basis, set at the highest level, covering the following areas:

   - Duty to give 'best possible advice'. The demands and needs of consumers and the underlying reason for all mortgage credit advice given to consumers regardless of source (including branches and intermediaries) should be specified to consumers on a durable medium.

   - The right of the consumer to redress (judicial and extra-judicial).

- The provision of pre-contractual summarised information at the earliest stage of contact between the consumer and the lender or intermediary showing in a standardised European Standardised Information Sheet type format: commission charges, administration or handling charges, total amount borrowed and payable (including APRC, calculation rate, compound period, operation of variable interest rates and total interest payable), the cost of bundled products (direct and the impact on interest), form of product, the exposure period and cost of the Early Repayment Fee (including worked examples of the charge) and amortisation tables.

10. The Commission should ensure that consumers are afforded the right to terminate a mortgage agreement at any time and in any circumstances. Any charge levied on the consumer seeking to exercise this right must be: (a) appropriate in length of exposure (i.e. Early Repayment Fee charged beyond the first few years of the agreement must not be allowed); (b) calculated in a fair and objective manner to reflect the cost (if any) incurred by the lender in the wholesale markets and subject to a statutory ceiling; and (c) clearly indicated in the pre-contractual summary document using worked examples.

11. There should be harmonisation by the Commission of the Annual Percentage Rate Charge, in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. Consumer Representatives favour a broad definition including all associated charges, and minimum harmonisation.

12. The Commission should ensure that redress and enforcement mechanisms/binding rules offer consumers a minimum equivalent protection throughout the EU, at the very least at the highest level currently in existence.

Specific Industry Representative Recommendations

13. The Commission is invited to exclude all secured loans from the Consumer Credit Directive proposal, in line with the European Parliament First Reading, to ensure that mortgages are not subject to two separate legal regimes.

14. In those jurisdictions which have binding rules on pre-contractual information for mortgage credit offers, the Commission should ensure that such rules are aligned with the European Standardised Information Sheet format, so that only one set of rules apply.

15. The Commission should ensure that the Code of Conduct continues to be maintained, in its current form of self-regulation. In any event, before any further assessment of its operation, the methodology for such assessment should be discussed by all stakeholders.

16. The Commission should harmonise the Annual Percentage Rate Charge, in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. Industry Representatives favour a narrow definition restricted to costs levied by the lender for its benefit at the time of the granting of the loan, and full harmonisation.

17. The Commission should ensure that legally enforceable caps on interest rates and on the variation of interest rates are removed.

18. The Commission should ensure that legally enforceable caps on Early Repayment Fees are removed. There is support amongst some Industry Representatives for a proposal that there should be full harmonisation of the conditions for exercising the right of early repayment, especially for fixed interest rate loans, and limitation of that right to circumstances involving sale of the property, unemployment or death. All Industry Representatives advocate that lenders should be entitled to ask for full compensation of losses (especially those linked to funding) and costs resulting from the early repayment.

LEGAL ISSUES

19. The Commission should ensure that the applicable (substantive) law for the mortgage deed and any related security agreement is the law of the Member State where the property is located (lex rei sitae).

20. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that the applicable law for the mortgage loan contract is defined by a general conflict of law rule based upon the principle of free choice. The Rome Convention should be amended accordingly, provided that certain essential standards are met. Member States should no longer be able to seek to impose any additional national consumer protection rules to cross-border mortgage loan contracts. For further details see Recommendations 13–18 on Consumer Confidence.

21. Consumer Representatives do not agree with Recommendation 20 that the applicable law for the mortgage loan contract should be defined by a general conflict of law rule based on the principle of free choice and accordingly reject the proposal for such an amendment of the Rome Convention. Instead they recommend the retention of the specific rules on consumer protections contained within the Rome Convention and advocate the additional protection described in Recommendations 8–12 on Consumer Confidence.

22. The Commission should implement a short-term solution consisting of:

- collecting information on existing credit databases in all Member States;
- promoting the development of a Memorandum of Understanding between the owners/controllers of such databases, to facilitate access to national databases by foreign lenders on the same conditions as the access offered to domestic lenders and to facilitate data comparability; and
- developing a project to assess the effectiveness of the Memorandum of Understanding during a pilot phase of 3–5 years.

23. The Commission should consider how to encourage Member States to develop positive (client indebtedness) as well as negative (level of default(s)) databases, taking into account the costs and benefits of such databases.

24. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that a financial institution which lends cross border is allowed to:

- accept valuations prepared according to internationally recognised valuation standards of its choice, without being subject to additional national conditions; and

- instruct any valuation practitioner who is a member of an internationally recognised valuation body to carry out the valuation, without being subject to additional national conditions.

25. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that a financial institution which lends cross border, and the valuer based in the country where the property is located, are able to accept mandatory regulations for standards or practitioners prevailing in either of their respective countries (mutual recognition of regulations).

26. Consumer Representatives advocate instead that the Commission should ensure that neutral international valuation standards prevail, or that there exists a single valuation standard ensuring comparability.

27. The Commission should recommend that high standards of valuation be made mandatory and that all valuation reports should consider core risk related criteria such as those recommended by the European Mortgage Federation (set out in Annex IV of the Forum Group Report) where applicable.

28. The Commission should first:

- Perform an evaluation exercise of forced sales procedures within one year.

- Thereafter, monitor the functioning of forced sales procedures and assess results every three years. These results should be presented in the form of an official EU scoreboard on duration and cost of forced sale procedures in every Member State and lead to Commission advice/action for improvements.

29. Thereafter, if necessary, the Commission should promote measures to ensure that the duration of a forced sale procedure should not exceed a specified term, for example two years after the first step in the forced sale procedure.

COLLATERAL ISSUES

30. The Commission should ensure that:

- all charges affecting real estate must be registered in a Public Register in order to be binding on and take effect against third parties, regardless of their nature;

- the creation, modification or extinction of a charge on real property shall become effective vis-à-vis third parties only at the point of registration in the Public Register; and

- registered charges on real property in relation to the same estate shall rank in the order of priority disclosed in the Public Register.

31. For filings of applications for registration/notification, the Commission should allow Member States to decide that priority be determined according to the time at which

the application was received (not actual registration). In this scenario, the Member State should ensure that filings of applications must be registered or rejected by the Public Register in the order of receipt.

32. The Commission should ensure that Public Registers make all relevant information available to all parties or their representatives.

33. The Commission should ensure that Member States provide that the responsible Public Register certifying authority should have state indemnity. In the event that such responsibility is delegated to a third party, such party shall be covered by appropriate professional liability insurance for an adequate sum.

34. The Commission should ensure that Member States do not maintain or institute additional 'legalisation'/'validation' requirements, for authentic instruments formally drawn up in other Member States.

35. More generally, the Commission should provide financial support to the EULIS initiative, to enable and encourage its expansion across the EU.

36. The Commission should ensure that links between mortgage debts and the collateral security are made more flexible. In countries where there is an existing requirement for strong accessoriness between the loan and the collateral, this should be replaced by an accessoriness agreement in the form of a private agreement between the lender and the owner of the mortgaged property. The relationship between the loan and the collateral can be dealt with in such a way as to allow it to be tailored to fit the needs of the parties.

37. The Commission should ensure that Member States allow the lender or any beneficiary of a charge on real property, to appoint a representative (Mortgage Register Representative) vis-à-vis the Public Register. His/her position should be disclosed on the Register and not have any effect on the legal framework of the Register. He/she should be entitled:

- to establish any abstract of title;
- to consent to a change in the respective ranking of charges over the real estate in question and to grant preferential rights between beneficiaries as shall be deemed appropriate;
- to consent to, apply and file any registrations and notifications;
- to consent to any change or transfer of the charge on behalf of (and in the name of) the owner of the charge; and
- to act on behalf of the owner of the charge in relation to the discharge or cancellation of the charge.

38. The Commission should explore the concept of the Euromortgage, for example by way of a study, to assess its potential to promote EU mortgage credit markets integration.

39. The Commission should encourage Member States to increase the transferability of mortgages by introducing pan-European Security Trust instruments.

DISTRIBUTION ISSUES

40. The Commission should assess and ensure equal treatment of local banks and foreign banks on the basis of the same business, same risks, and same rules principle.

41. The Commission should revise the legislation covering cross-border services and establishment of branches to include the establishment of representative offices, in order to ensure that there are no disproportionate barriers to the establishment of such offices.

42. The Commission should introduce a supervisory system for independent intermediaries along the following principles: registration with a competent authority in the home Member State; possession of appropriate professional knowledge and ability (to be determined by home Member State including requirement that the intermediary to be 'fit and proper'); possession of professional indemnity insurance and a complaint/redress scheme in line with requirements for other intermediaries to ensure consistency. In addition, Consumer Representatives advocated that under such a system there should be declaration at the outset of the relationship between consumer and intermediary of all payments including every commission/fee, and that records should be kept of any information/advice given to consumers. In the context of this Recommendation, Consumer Representatives pointed to the need to consider their Recommendation 9, in particular, with its reference to a 'best advice' standard.

43. The Commission should review what mortgage transaction actions require written processes and/or a physical presence generally and review money laundering legislation in particular, to address current legal barriers to greater Internet use.

44. The Commission should ensure consistency, especially in relation to information requirements, between different directives affecting financial services products.

FINANCE

45. The Commission should harmonise legislation regarding segregation of assets, in order to ensure equal access to securitisation for originators located in different jurisdictions.

46. The Commission should enact legislation that recognises the legal separateness of a securitisation vehicle from an originator of assets in the event of the insolvency/bankruptcy of such an originator, even if the securitisation vehicle is part of the same group of companies as the originator.

47. The Commission should investigate and address tax distortions, in order to ensure the removal of differences in fiscal treatment between local and foreign lenders.

48. The Commission should investigate and address national legislation which prevents or hinders the pooling of mortgage collateral from different issuers based in different jurisdictions.

ANNEX III – GLOSSARY

This glossary is not intended to constitute a conclusive Commission endorsed definition of the terms contained within it. The definitions have been provided by the European Mortgage Federation. They are attached to this Green Paper simply by way of an illustration of some technical terms used within it.

Annual Percentage Rate (APR)

A standardised method of calculating the cost of a mortgage stated as a yearly rate, which includes items such as interest, mortgage insurance, and certain points of credit costs.

Bond

Traditionally, a written unconditional promise to pay a specific principal sum at a determined future date and interest at a fixed or determinable rate on fixed dates. Increasingly, the promise to pay has become conditional and the principal, interest and payment dates have become contingent in real world instruments.

Capital Markets

The markets for corporate *equity* and intermediate- or long-term debt securities.

Collateral

The property, or other assets, that are being secured against a loan to ensure repayment of debt.

Covered Bond

Covered bonds are on balance sheet debt instruments secured by a cover pool of mortgage loans (property as *collateral*) or public-sector debt to which investors have a preferential claim in the event of the issuer's default. As they remain on the issuer's balance sheet, the *bonds* benefit from the additional security of the issuing institution's own funds and from restrictive legal regulation of the issuing credit institutions.

Equity

Shareholder equity is the value of shares held. A house owner's equity is the value of the house minus any unpaid home-purchase loan. Negative equity occurs when the house is worth less than the debt on it.

Equity Release

Equity Release is a mechanism to turn the cash value of a house into a stream of income and capital payments.

Equity Release Loans

Secured (mortgage) loans taken out for consumption purposes.

Foreclosure

The legal process by which a borrower in default under a mortgage is deprived of his or her interest in the mortgaged property. This usually involves a forced sale of the property at public auction with the proceeds of the sale being applied to the mortgage debt.

Loan-to-value (LTV) Ratio

The ratio of the mortgage loan amount to the property's appraised value or selling price, whichever is less. For example, if the property's appraised value or selling price is EUR 100 000 and the mortgage amount is EUR 80 000, the house has an 80% LTV.

Mortgage Backed Security

Debt instruments collateralized by residential, commercial, or industrial real estate mortgages.

Mortgage Bond

A corporate or other entity's debt *security* secured by a mortgage lien against certain real property of the issuer. See definition for "*covered bond*".

Primary Mortgage Market

A mortgage market in which loans are originated and consisting of lenders such as commercial banks, savings- and loan associations and mutual savings banks.

Secondary Mortgage Market

A market where mortgage originators may sell them, freeing up funds for continued lending and distributes mortgage funds nationally from money-rich to money poor areas.

Secured Loan

A loan that is backed by *collateral*.

Security

Something given, deposited, or pledged to make secure the fulfilment of an obligation, usually the repayment of a debt.