

Martes, 14 de noviembre de 2006

33. Lamenta, en relación con la construcción del gaseoducto del norte de Europa, la falta de garantías ambientales de prevención de una potencial catástrofe ecológica en la región del Mar Báltico; insta a la Comisión a que proceda a un estudio de impacto ambiental de este proyecto y a que aplaze toda decisión sobre la cofinanciación del mismo;

34. Exige que, en todos los casos, se consulte previamente a los países fronterizos y a otros países interesados sobre los proyectos que pueden tener un impacto sobre el medio ambiente común, incluso cuando se lleven a cabo en aguas internacionales; señala que la experiencia demuestra que las evaluaciones del impacto ambiental son insuficientes en numerosos casos y que no se realizan en consulta con otros Estados; pide, por consiguiente, a la Comisión que proponga un mecanismo de negociación obligatorio entre los Estados miembros, e insta al Consejo a que actúe a escala internacional para desarrollar evaluaciones obligatorias del impacto ambiental en las relaciones entre la UE y terceros países;

*

* *

35. Encarga a su Presidente que transmita la presente Resolución al Consejo y a la Comisión, así como a los Gobiernos y Parlamentos de los Estados miembros.

P6_TA(2006)0487

Crédito hipotecario

Resolución del Parlamento Europeo sobre el crédito hipotecario en la Unión Europea (2006/2102(INI))

El Parlamento Europeo,

- Visto el Libro Verde de la Comisión sobre el crédito hipotecario en la UE (COM(2005)0327) (Libro Verde),
- Visto el Libro Blanco de la Comisión sobre la política de los servicios financieros 2005-2010 (COM(2005)0629),
- Vista la respuesta del Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) al Libro Verde sobre el crédito hipotecario en la UE, de 1 de diciembre de 2005,
- Vista la Segunda Directiva 89/646/CEE del Consejo, de 15 de diciembre de 1989, para la coordinación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas relativas al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio⁽¹⁾,
- Vistas la Directiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio (refundición)⁽²⁾ (Directiva relativa a los requisitos de capital) y la Directiva 2006/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, sobre la adecuación del capital de las empresas de inversión y las entidades de crédito (refundición)⁽³⁾,
- Vista 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⁽⁴⁾,
- Vista la Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior⁽⁵⁾,
- Vista la propuesta modificada de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los contratos de crédito al consumo a los consumidores por la que se modifica la Directiva 93/13/CE del Consejo (COM(2005)0483),

⁽¹⁾ DO L 386 de 30.12.1989, p. 1.

⁽²⁾ DO L 177 de 30.6.2006, p. 1.

⁽³⁾ DO L 177 de 30.6.2006, p. 201.

⁽⁴⁾ DO L 271 de 9.10.2002, p. 16.

⁽⁵⁾ DO L 178 de 17.7.2000, p. 1.

Martes, 14 de noviembre de 2006

- Vista la propuesta modificada de la Comisión de Directiva y del Consejo sobre la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios en el ámbito del crédito hipotecario (COM(1987) 0255),
 - Visto el artículo 45 de su Reglamento,
 - Vistos el informe de la Comisión de Asuntos Económicos y Monetarios y las opiniones de la Comisión de Mercado Interior y Protección del Consumidor y de la Comisión de Asuntos Jurídicos (A6-0370/2006),
- A. Considerando que el crédito hipotecario constituye un mercado amplio que registra una rápida expansión y que es una parte vital de la estructura económica y social de la UE,
 - B. Considerando que en algunos Estados miembros se ha observado un crecimiento del mercado inmobiliario sin precedentes, que ha sido capaz de hacer del sector de la construcción un sector anticíclico, clave para la consecución del crecimiento y el empleo durante la recesión económica vivida en Europa en el período comprendido entre 2000 y 2005,
 - C. Considerando que, desde siempre, los tipos de interés bajos se han traducido en un aumento considerable de los préstamos hipotecarios, especialmente en aquellos países en que ello se ha asentado en una base de confianza que ha llevado al crecimiento económico,
 - D. Considerando que la protección de los consumidores europeos debe ser un elemento esencial de toda acción legislativa en el ámbito del crédito hipotecario, que es, para la mayoría de los ciudadanos de la UE, el compromiso financiero más importante de su vida, con repercusiones a largo plazo sobre su nivel de vida y su estabilidad financiera,
 - E. Considerando que una mayor transparencia sobre aspectos fundamentales relativos a los productos hipotecarios existentes no sólo mejorará la eficacia del mercado sino que también incrementará el grado de confianza de los prestatarios que están interesados en realizar operaciones de crédito hipotecario en otros Estados miembros y les permitirá adoptar una decisión informada,
 - F. Considerando que el acceso por parte de los consumidores a una información lo más amplia y sencilla posible, proporcionada de acuerdo a cada caso específico y conformada por elementos homogéneos susceptibles de estudios comparativos en los diversos Estados miembros, es una condición imprescindible para que aquellos puedan ejercer de una manera más eficaz la libertad de elección en la contratación transfronteriza de un crédito hipotecario,
 - G. Considerando que la adopción de medidas orientadas a la mejora de la gama de productos y servicios, una disponibilidad más amplia y un mercado integrado de la financiación podrían conllevar un aumento de la eficiencia, las economías de escala y la diversificación del mercado, reducir los costes de los préstamos y, gracias a ello, redundar en beneficio de la economía europea,
 - H. Considerando que el acceso a las bases de datos de clientes hipotecarios para los proveedores de servicios hipotecarios, en caso de préstamos transfronterizos, supone una contribución esencial al fomento de la competencia en las actividades de préstamos hipotecarios y a la creación de un mercado hipotecario europeo único,
 - I. Considerando que un mercado hipotecario integrado facilitará la movilidad de los trabajadores,
 - J. Considerando que, asombrosamente, los prestamistas hipotecarios y las organizaciones de consumidores apenas ejercen presiones en favor del desarrollo de la actividad transfronteriza de préstamo, con excepción de la realizada mediante el establecimiento físico en los diferentes mercados nacionales,
 - K. Considerando que, hasta la fecha, importantes barreras del mercado han impedido el aumento de las ofertas transfronterizas de crédito hipotecario, que hasta ahora representan menos del 1 % del total del mercado hipotecario de la UE,
 - L. Considerando que en toda una serie de cuestiones importantes, la Comunidad carece de competencias, o posee competencias limitadas, y que deben mantenerse los principios de subsidiariedad y proporcionalidad,

Martes, 14 de noviembre de 2006

- M. Considerando que los agentes hipotecarios pueden desempeñar un papel importante si recurren a su experiencia en materia de productos hipotecarios en el contexto de sus mercados domésticos respectivos, pero también de los mercados de otros Estados miembros, apoyando la actividad transfronteriza y actuando como puente entre los consumidores y las entidades financieras extranjeras y locales,
- N. Considerando que, debido a condiciones divergentes en los ámbitos jurídico, fiscal, reglamentario y de protección de los consumidores, entre los Estados miembros existen significativas variaciones en lo relativo a la gama y las características de los productos, las estructuras de distribución, la duración de los préstamos y los mecanismos de financiación,
- O. Considerando la suma complejidad de los mercados de créditos hipotecarios y las enormes diferencias entre los sistemas jurídicos y las culturas de financiación, la propiedad inmobiliaria y los sistemas de registro de la propiedad, el Derecho real, la legislación sobre contratos de crédito, las cuestiones de tasación, la venta forzosa, los sistemas de refinanciación, etc., ámbitos cuyas realidades varían mucho de un país a otro, pero que guardan entre sí una estrecha relación,
- P. Considerando que todavía existen obstáculos fiscales de carácter discriminatorio que impiden la explotación de un mercado único del crédito hipotecario y en algunos casos incluso son contrarios a la legislación comunitaria,
- Q. Considerando que hay una relación directa entre el mercado hipotecario, la política macroeconómica y la gestión de la política monetaria en particular,
- R. Considerando que la volatilidad del mercado hipotecario puede afectar a la vivienda y a los ciclos económicos, causando de ese modo riesgos sistémicos,
- S. Considerando que, con vistas al aumento de la eficacia y de la competitividad del mercado europeo de créditos hipotecarios, tal vez sería preferible centrarse, en primer lugar, en la aplicación y la eficacia 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⁽¹⁾ (Código de conducta) y el uso de la Ficha Europea de Información Normalizada (ESIS), con objeto de garantizar que los consumidores obtengan información transparente y comparable sobre los créditos vivienda,
- T. Considerando que todo parece indicar que el Código de conducta se ha aplicado con distintos grados de éxito en los diferentes Estados miembros sin resolver, no obstante, el problema básico consistente en la inexistencia de un marco jurídico común,

Introducción

1. Reconoce las ventajas que tendría para los consumidores una mayor integración del mercado hipotecario comunitario con unos objetivos claros;
2. Considera que toda acción que se emprenda a nivel de la UE en relación con el mercado europeo del crédito hipotecario debe, ante todo, beneficiar directamente al público en calidad de prestatarios de las hipotecas, y que el mercado del crédito hipotecario debería ser accesible a un número mayor de prestatarios potenciales, incluidos los que presentan un perfil de crédito bajo o deficiente, los trabajadores con contratos de duración determinada y los compradores de primera vivienda;
3. Acoge con satisfacción la amplia consulta emprendida por la Comisión e insiste en que toda propuesta específica debe ir precedida de evaluaciones exhaustivas del impacto económico y social;
4. Acoge con satisfacción los esfuerzos realizados hasta la fecha por la Comisión para satisfacer los requisitos de una mejor reglamentación; recuerda, no obstante, a la Comisión que toda conclusión que se extraiga deberá ser siempre el resultado de un amplio proceso de consulta;
5. Toma nota de los numerosos obstáculos a la creación de un mercado al por menor único en la UE para el crédito hipotecario que se enumeran en el Libro Verde, e insta a la Comisión a que se centre en medidas específicas que ofrezcan los mayores beneficios, fomentando iniciativas orientadas al mercado siempre que sea posible;

⁽¹⁾ DO L 69 de 10.3.2001, p. 25.

Martes, 14 de noviembre de 2006

6. Advierte a la Comisión que los intentos de armonizar los productos podrían desembocar en incoherencias jurídicas y, en consecuencia, causar un impacto negativo en el sector;
7. Insiste en que ninguna acción de la UE debe obstaculizar la competencia y la innovación, en especial en lo relativo a los productos, los servicios accesorios y las técnicas de financiación;

Código de conducta e información precontractual

8. Solicita medidas que lleven a la armonización de las disposiciones relativas a la información precontractual, que son necesarias para que los prestatarios adopten decisiones informadas sobre posibles contratos hipotecarios;
9. Insiste en que esa información precontractual debe ser precisa y comprensible para que se pueda adoptar una decisión informada, y que debe proporcionar al consumidor una imagen lo más clara y global posible a partir de los datos disponibles en los que se basa el contrato hipotecario; recalca que, en el caso de que un prestamista tome la iniciativa de presentar una oferta de crédito hipotecario en otro Estado miembro, esa información debe facilitarse lo más pronto posible en las lenguas oficiales reconocidas en el Estado miembro de residencia del prestatario;
10. Considera que el Código de conducta y la ESIS son instrumentos importantes, si bien insuficientes, para proteger los intereses económicos de los ciudadanos que se desplazan entre varios Estados miembros y que probablemente vayan a adquirir propiedades inmobiliarias en otros Estados miembros; anima a la Comisión a que evalúe los progresos y considere la posibilidad de hacer que el Código de conducta, que actualmente es voluntario, sea obligatorio en caso de que no se prevea su pronto cumplimiento;

Financiación

11. Considera que el desarrollo de un mercado único de la financiación, abierto y compatible, es una prioridad de primer orden puesto que fomentará la eficiencia, permitirá la diversificación internacional del riesgo crediticio, optimizará las condiciones de financiación y la asignación de capital y reducirá los costes de los préstamos; reconoce la importancia de las iniciativas orientadas al mercado en este sector y su potencial de integración;
12. Destaca que la creación de un mercado secundario único de hipotecas no puede llevarse a cabo sin la convergencia gradual de las normas contractuales nacionales;
13. Acoge con satisfacción la creación del Grupo de expertos sobre financiación hipotecaria y pide que se realice un análisis exhaustivo de las variaciones dentro de las prácticas reglamentarias y jurídicas nacionales en materia de hipotecas;
14. Considera que lo dispuesto en la Directiva relativa a los requisitos de capital sobre bonos y obligaciones garantizados y títulos hipotecarios ofrecen importantes opciones de financiación;
15. Propone que la Comisión examine cuál es el mejor modo de crear una base de datos central que sea depositaria de información sobre los diferentes mercados nacionales de hipotecas y las entidades transnacionales de títulos hipotecarios (como, por ejemplo, probabilidades de fallo, pérdidas por fallos y pagos anticipados), que permitiría a los inversores evaluar y valorar adecuadamente las entidades hipotecarias;
16. Propone que en los mercados de capital se negocie una gama de paquetes normalizados de hipotecas europeas con calificaciones de solvencia según sus características, con lo que se fomentarían los mercados secundarios de titularización hipotecaria;
17. Pide a la Comisión que tenga en cuenta el creciente mercado hipotecario compatible con la Sharia y que garantice que ninguna legislación excluya las exigencias de dicho mercado;
18. Reconoce el importante papel que desempeña el seguro de hipoteca a la hora de reducir la exposición al riesgo de los prestamistas y de permitir el acceso de una gama más amplia de prestatarios;

Martes, 14 de noviembre de 2006

Actividad al por menor

19. Pide a la Comisión que investigue los obstáculos que dificultan el ejercicio de los derechos de los prestamistas a la libre prestación de servicios o a la libertad de establecimiento en otros Estados miembros, y que examine si se está utilizando la cláusula de «interés general» para desalentar la actividad transfronteriza;

20. Apoya la acción de la Comisión para facilitar las fusiones y adquisiciones transfronterizas en el ámbito de los servicios financieros, garantizando al mismo tiempo que las redes de distribución tienen en cuenta las necesidades de las distintas situaciones regionales y los mercados más pequeños, pero observa que las fusiones y adquisiciones transfronterizas por sí solas no fomentarán la integración del mercado en este ámbito;

21. Considera que la apertura del mercado de crédito hipotecario a las entidades no crediticias, con un régimen de supervisión equivalente, incrementará la competencia y la gama de productos;

22. Reconoce el beneficioso papel que pueden desempeñar los intermediarios del ámbito crediticio, tales como los agentes hipotecarios, al contribuir a que los clientes accedan a créditos hipotecarios competitivos ofrecidos por prestamistas nacionales y de otros países, y apoya el compromiso de la Comisión de organizar consultas sobre un entorno reglamentario apropiado para dichos operadores;

23. Pide a la Comisión que investigue los obstáculos a la transferencia de préstamos transfronteriza y que examine más detenidamente el potencial de la Eurohipoteca como garantía real hipotecaria, precisando:

- las garantías de que convendría dotarla para su constitución y utilización, especialmente en términos de verificación de la garantía real, acceso público a las escrituras y repercusiones frente a terceros;
- el rango que se le conferirá con relación a las demás garantías reales sobre bienes inmuebles;
- la relación entre el crédito y la garantía; y
- las consecuencias jurídicas de una extinción parcial o completa del crédito garantizado, de una modificación de su base tributaria o de su cesión, tanto con respecto a prestamistas como con respecto a terceros;

24. Considera que, en caso necesario, una propuesta en este sentido debería ir acompañada de un estudio de impacto que incluya aspectos jurídicos, con estudios precisos de Derecho comparado, así como aspectos económicos y sociales, de conformidad con la perspectiva adoptada en el marco de la guía indicativa para los estudios de impacto aprobada por el Consejo «Competitividad» el 29 de mayo de 2006;

25. Pide a la Comisión que fomente el desarrollo de mecanismos de préstamos hipotecarios para fines de consumo y préstamos hipotecarios vitalicios que presenten todas las garantías en términos de información pública y tengan debidamente en cuenta las cuestiones de confidencialidad y oponibilidad frente a terceros;

26. Considera que es más probable que los prestamistas se incorporen a un mercado si las normas nacionales les permiten ofrecer condiciones para el reembolso por anticipado a un precio proporcional a los costes o modificar los tipos de interés en consonancia con las condiciones del mercado y los riesgos; opina asimismo que es probable que las restricciones en estos aspectos reduzcan el desarrollo del mercado en términos de financiación, nuevos productos y préstamos a prestatarios de más alto riesgo;

27. Considera que una norma de la UE que defina el alcance y el cálculo del tipo anual efectivo debería combinar todas las cargas cobradas por el prestamista y debería garantizar su comparabilidad con los productos ofrecidos en otros Estados miembros con un vencimiento equivalente; opina, no obstante, que los prestatarios también deberían ser informados con antelación de cualquier otra carga relacionada con la transacción y las obligaciones jurídicas del prestatario, en particular los costes cobrados por terceros como honorarios notariales, tasas de registro y de administración, costes de evaluaciones o estimaciones de dichos costes si no se dispone de cifras exactas;

28. Considera que, además de facilitar información exacta sobre el tipo anual efectivo, el prestamista debe aportar información sobre cualquier otro tipo de cargas o costes relacionados con sus actividades, como los gastos derivados del examen de las solicitudes, las comisiones de compromiso, las sanciones en caso de reembolso anticipado total o parcial, etc.;

29. Reconoce el potencial de Internet como medio para la comercialización de créditos hipotecarios, y recomienda que la Comisión estudie más detenidamente esta opción;

Martes, 14 de noviembre de 2006

Barreras jurídicas, fiscales y operativas

30. Pide a la Comisión que examine las barreras jurídicas y reglamentarias que dificultan el desarrollo orientado al mercado de un mercado paneuropeo de la financiación para los créditos hipotecarios;
31. Pide a la Comisión que precise el ámbito de aplicación de sus futuras propuestas y lo circunscriba a los contratos de préstamo inmobiliario y a sus garantías (garantías reales inmobiliarias), con objeto de evitar solapamientos con la propuesta COM(2005) 0483;
32. Pide a la Comisión que adopte las medidas necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del mercado hipotecario secundario y promueva un marco jurídico eficaz para las operaciones de cartera, analizando por qué los instrumentos jurídicos vigentes en materia de refinanciaciones no permiten alcanzar los objetivos perseguidos, y tomando en consideración las diferentes tradiciones jurídicas y los distintos modelos de garantías reales;
33. Está de acuerdo con la Comisión en que la cuestión de la legislación aplicable a los contratos de créditos hipotecarios debería abordarse en el contexto de la revisión del Convenio de Roma de 1980 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, pero suscribe la opinión del Grupo de discusión sobre créditos hipotecarios en el sentido de que la legislación aplicable a los contratos de créditos hipotecarios no tiene que ajustarse a la aplicable a las escrituras hipotecarias y que, en el caso de las escrituras hipotecarias, se aplica la ley del lugar donde se halle (*lex rei sitae*);
34. Subraya la importancia de disponer de bases de datos completas y fiables de los clientes hipotecarios, e insta a la Comisión a que fomente el desarrollo de un proceso de migración a un formato coherente en todos los Estados miembros;
35. Insta a la Comisión a facilitar el acceso transfronterizo a las bases de datos de clientes hipotecarios en condiciones de no discriminación, como prioridad para fomentar la incorporación de prestamistas a nuevos mercados;
36. Reconoce que, sin perjuicio de una protección justificable de la intimidad, es conveniente poder acceder a los datos, tanto positivos como negativos, sobre los créditos;
37. Celebra los esfuerzos de mejora y armonización en el ámbito de la legislación en materia de venta forzosa;
38. Apoya la propuesta de la Comisión de elaborar un «marcador» que refleje la duración y el coste de los procedimientos de venta forzosa;
39. Propone que los organismos profesionales de tasadores colaboren para adoptar normas comunes de la UE en materia de tasación inmobiliaria que sean de alta calidad y fácilmente comparables;
40. Subraya la importancia que reviste para los prestamistas el fácil acceso a una información completa y exacta sobre las garantías reales hipotecarias y los derechos de propiedad;
41. Aboga por que se fomente el acceso a los registros de la propiedad, siempre que no se oponga a ello la legislación vigente, respalda todos los esfuerzos destinados a armonizar el valor informativo de dichos registros mediante medidas nacionales, y alienta la mejora del actual sistema EULIS (Servicio Europeo de Información sobre el Territorio);
42. Apoya las acciones destinadas a suprimir los obstáculos fiscales de carácter discriminatorio, tales como el tratamiento fiscal diferenciado dispensado a prestamistas locales y extranjeros y las tasas nacionales;
43. Pide a la Comisión que estudie, en relación con las hipotecas transfronterizas, la manera de conciliar los diferentes enfoques en materia de deducción fiscal de los intereses hipotecarios dentro de la UE;

Martes, 14 de noviembre de 2006

Cuestiones sistémicas, macroeconómicas y prudenciales

44. Insta a la Comisión y al BCE a supervisar y analizar los riesgos potenciales de un incremento de los niveles de deuda hipotecaria y de crédito hipotecario financiados por los mercados de capitales;

Conclusión

45. Concluye que una integración ulterior y bien configurada del mercado hipotecario de la UE entraña ventajas económicas y para los consumidores;

*

* *

46. Encarga a su Presidente que transmita la presente Resolución al Consejo, a la Comisión, al BCE y a los Gobiernos de los Estados miembros.
