



El código europeo de buena conducta en la contratación hipotecaria

RECOMENDACIÓN 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

Esta Recomendación constituye un intento por parte de la Comisión Europea de unificar los criterios de transparencia e información en los créditos vivienda, unos criterios que no logran superar los establecidos en la normativa española.

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS, Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y, en particular, el segundo guión de su artículo 211,

(1) Considerando que la realización de un mercado único de servicios financieros que ofrezca a los consumidores un elevado nivel de protección es prioritaria para la Comunidad; que la firma de un contrato de crédito vivienda es a menudo el compromiso financiero más importante que asume un consumidor; que los créditos vivienda constituyen un ámbito de los servicios financieros en el que los consumidores podrían beneficiarse considerablemente de una actividad transfronteriza cada vez mayor, siempre que contaran con las medidas de protección adecuadas;

(2) Considerando que es esencial, en este contexto, que la información precontractual sobre los términos y condiciones en que se ofrecen en la Comunidad los créditos vivienda sea transparente y comparable; que con esa finalidad, debe invitarse a los prestamistas a entregar a los consumidores dos series de información armonizada, la de carácter general y la de información personalizada; que esta información debe presentarse en un formato escrito normalizado, denominado "ficha europea de información normalizada";

(3) Considerando que la información, tanto general como personalizada, que deben entregar los prestamistas a los consumidores se ha negociado bajo los auspicios de la Comisión entre las asociaciones y federaciones que representan a los prestamistas, por una parte, y a los consumidores, por otra; que como resultado de estas negociaciones se ha elaborado un "Código de conducta voluntario sobre información precontractual

para los créditos vivienda" (el "Código"), una copia del cual puede obtenerse de los prestamistas que se hayan adherido; que la adhesión al Código está abierta a todos los prestamistas de créditos vivienda, independientemente de que sean miembros de alguna de las asociaciones y federaciones negociadoras;

(4) Considerando que en determinados Estados miembros existen ya disposiciones nacionales sobre información adicional precontractual al consumidor respecto de créditos vivienda; que es deseable que esta información adicional se añada a la de la "ficha europea de información normalizada", de forma que garantice a los consumidores una comparación transfronteriza en el ámbito europeo; que cuando un Estado miembro obligue a los prestamistas de otros Estados miembros a suministrar a los consumidores información precontractual adicional respecto a la que se enumera en los Anexos, debe invitársele a garantizar que esta información se ajuste al Derecho comunitario;

(5) Considerando que deberían estar sujetos a la presente Recomendación tanto los créditos vivienda nacionales como los transfronterizos, quedando excluidos los acuerdos de crédito regulados por la Directiva 87/102/CEE del Consejo, de 22 de diciembre de 1986, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito al consumo¹, cuya última modificación la constituye la Directiva 98/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo;

(6) Considerando que la Comisión establecerá un registro central de los prestamistas de créditos vivienda en el que se indicará si estos prestamistas se adhieren o no al Código, así como la fecha



en que hayan notificado a la Comisión su adhesión; que la Comisión garantizará, por todos los medios apropiados, que el público en general pueda consultar este registro central;

(7) Considerando que la Comisión supervisará el cumplimiento de la presente Recomendación y evaluará su eficacia; que la Comisión considerará la presentación de legislación vinculante si los términos de la presente Recomendación no se cumplieran en su totalidad;

RECOMIENDA:

Artículo 1

Ámbito de aplicación

La presente Recomendación se refiere a la información precontractual que debe suministrarse a los consumidores de créditos vivienda nacionales y transfronterizos.

Los acuerdos de crédito regulados por la Directiva 87/102/CEE quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Recomendación.

Artículo 2

Definición

A los efectos de la presente Recomendación, se entenderá por "crédito vivienda" un préstamo ofrecido a un consumidor para la compra o transformación del bien inmueble privado que posea o aspire a adquirir, asegurado mediante hipoteca sobre el bien inmueble o mediante una fianza utilizada habitualmente en un Estado miembro a tal efecto.

Artículo 3

Principios

El prestamista proporcionará al consumidor durante la fase precontractual:

- la información general contemplada en el Anexo I;
- la información personalizada presentada en la "ficha de información europea normalizada" contemplada en el Anexo II.

4 Los prestamistas deberán además facilitar al consumidor información sobre el nombre, dirección y número de teléfono del organismo competente al que podrá dirigirse si se presentan dificultades en relación con la aplicación del Código de conducta voluntario sobre información precontractual para los créditos vivienda.

La decisión final de aceptar o no la oferta de crédito de un prestamista corresponderá al consumidor.

Artículo 4

Requisitos nacionales en la entrega de información precontractual adicional al consumidor

En caso de que existan disposiciones nacionales previas que exijan la entrega de información precontractual adicional a los consumidores, se invita a los Estados miembros a tomar las medidas necesarias para que esta información adicional pue-

da sumarse a la información incluida en la "ficha europea de información normalizada" de forma que no perjudique a la comparabilidad transfronteriza.

Se invita además a los Estados miembros a garantizar que estas disposiciones nacionales suplementarias sean aplicables a prestamistas de otros Estados miembros que ofrezcan créditos vivienda en su territorio, sólo si se ajustan a la legislación comunitaria.

En tal caso, se invita al Estado miembro de acogida a que notifique estas disposiciones a la Comisión, a fin de que pueda examinarlas en el marco de la actividad de supervisión prevista en el artículo 6.

Artículo 5

Elaboración de un registro por la Comisión

La Comisión creará un registro central de prestamistas de créditos vivienda, indicando si se adhieren o no al Código.

Artículo 6

Supervisión por parte de la Comisión

La Comisión supervisará el cumplimiento de la presente Recomendación. Dos años después de su adopción, evaluará su eficacia basándose en sus propios controles, en los informes anuales elaborados por las asociaciones europeas del sector del crédito y en cualquier otra información disponible.

Artículo 7

Disposición final

Se invita a los Estados miembros y prestamistas de créditos vivienda en la Comunidad, independientemente de que sean miembros de las asociaciones y federaciones que hayan negociado el "Código", a cumplir la presente Recomendación a más tardar el 30 de septiembre de 2002.

Artículo 8

Destinatarios

Los destinatarios de la presente Recomendación serán los Estados miembros.

ANEXO I

Toda información preliminar sobre créditos vivienda deberá incluir o ir acompañada de la información siguiente en el mismo formato en el que se facilita la propia información

preliminar:

A - Prestamista:

- Identidad y dirección del prestamista;
- En su caso, identidad y dirección del intermediario.

B - Crédito vivienda:

- Fines para los que puede emplearse el crédito vivienda;
- Formada la fianza;



3. Descripción de los tipos de créditos vivienda disponibles con una breve descripción de las diferencias entre productos con tipo de interés fijo y variable, con sus implicaciones para el consumidor;
4. Variedades de tipo de interés - fijo, variable y combinaciones de ambos;
5. Coste indicativo para el consumidor de un crédito vivienda típico;
6. Lista de elementos de coste afines, tales como costes administrativos, costes de seguro, costes legales, costes de intermediación, etc.;
7. Las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluidos el número, la periodicidad y el importe de los plazos de reembolso, en su caso);
8. Si se contempla la posibilidad de amortización anticipada (y si es así sus condiciones);
9. Si es necesaria una tasación del bien inmobiliario y, de ser así, quién ha de realizarla;
10. Información de carácter general sobre la reducción impositiva de los intereses del crédito vivienda u otras subvenciones públicas aplicables, o sobre dónde dirigirse para obtener más información;
11. La duración del período de reflexión, cuando proceda;
12. Confirmación de que la entidad suscribe el Código e indicación de que en ella existen copias del mismo a disposición del público.

ANEXO II

FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA

Esta información normalizada forma parte integrante del "Código de conducta voluntario sobre la información precontractual para los créditos vivienda", una copia del cual pueden solicitar a su prestamista

Rúbrica Descripción

Observaciones preliminares

"Este documento no constituye una oferta jurídicamente vinculante. Las cifras se facilitan de buena fe y son una representación exacta de la oferta que el prestamista haría en condiciones actuales de mercado sobre la base de la información que se ha proporcionado. No obstante, estas cifras pueden fluctuar en función de las condiciones

del mercado. La comunicación de esta información no obliga al prestamista a conceder un crédito. "

1 Prestamista

2 Descripción del producto

Esta rúbrica deberá ofrecer una descripción breve pero clara del producto. Deberá aclararse si es una hipoteca sobre un bien inmobiliario u otra fianza utilizada habitualmente.

Debería aclararse si el producto que se ofrece es un crédito vivienda sólo intereses (es decir, implica el servicio de la deuda, con reembolso global del principal al final) o un crédito vivienda con amortización del principal (es decir, aquél que implica el pago de intereses y el reembolso del principal durante la vigencia del crédito vivienda). Deberá aclararse si las condiciones del crédito vivienda están supeditadas a que el consumidor aporte una cierta cantidad de capital (quizás expresado en porcentaje del valor de la vivienda).

En caso de que las condiciones del crédito vivienda estén supeditadas a la constitución de una garantía por parte de un tercero, se deberá indicar claramente.

3 Tipo de interés nominal (indíquese la clase del tipo de interés y los plazos fijados)

Esta sección deberá facilitar información sobre la condición básica del crédito vivienda - el tipo de interés. Cuando proceda, la descripción deberá incluir información detallada sobre la forma de variación del tipo de interés, incluidos, porejemplo, los períodos de revisión, los plazos en los que el prestamista se compromete a mantener el tipo inalterable y las correspondientes cláusulas de penalización, topes inferior y superior fijados, etc..

La descripción deberá incluir:

- si el tipo variable está indexado o no; e
- información pormenorizada sobre la indexación, cuando proceda.

4 Tipo de interés efectivo global (TAEG) basado en la normativa nacional o en el tipo efectivo, cuando proceda

En el caso en que no se establezca en la normativa una cifra nacional a efectos del TAEG, se deberá emplear el tipo anual efectivo equivalente.

5 Importe del crédito concedido y moneda

6 Duración del crédito vivienda



- 7 Número y frecuencia de los pagos (puede variar)
- 8 En el caso de crédito vivienda con amortización del principal, importe de cada plazo (puede variar)
- 9 Para el crédito vivienda sólo de interés:
- importe de cada pago periódico de intereses;
 - importe de cada pago periódico a la estructura de reembolso.

El prestamista deberá ofrecer una indicación - real o ilustrativa - de:

a) el importe de cada reembolso periódico de intereses en función de la frecuencia de los pagos (véase el punto 7);

b) el importe de cada pago periódico a la estructura de reembolso, con arreglo a la

frecuencia de los pagos (véase el punto 7).

Cuando proceda, se deberá advertir de la posibilidad de que la estructura de reembolso no cubra la cantidad prestada. Si el prestamista proporciona la estructura de reembolso y la incluye como tal en su oferta, se deberá indicar claramente si la oferta depende o no del acuerdo del consumidor sobre esa estructura de reembolso.

10 Costes extraordinarios adicionales, en caso pertinente. Se ha de facilitar una lista de costes extraordinarios iniciales que el consumidor ha de abonar al suscribir el crédito vivienda.

En caso de que estos costes dependan directa o indirectamente del prestamista, se deberá facilitar una estimación de los mismos.

Cuando proceda, deberá aclararse si tales costes se han de abonar independientemente del resultado de la solicitud del crédito vivienda.

Podría tratarse, por ejemplo, de:

- los costes administrativos
- los gastos judiciales
- la tasación del bien inmobiliario.

En caso de que una oferta dependa de que el prestamista ofrezca estos servicios al consumidor (siempre que así lo permita la normativa nacional), se deberá indicar claramente.

11 Costes ordinarios adicionales (no incluidos en 8) Esta lista deberá incluir, por ejemplo:

- el seguro por incumplimiento de pagos (en caso de desempleo/muerte)

- el seguro contra incendios
- el seguro de continente y contenido

En caso de que una oferta dependa de que el prestamista ofrezca estos servicios al consumidor (siempre que así lo permita la normativa nacional), se deberá indicar claramente.

12 Amortización anticipada

El prestamista deberá indicar:

- la posibilidad y las condiciones de la amortización anticipada;

- los gastos imputables, en su caso.

Cuando no sea posible determinar el importe de los gastos en esta fase, conviene indicar que el consumidor deberá abonar una suma suficiente para resarcir los costes del prestamista por la liquidación de la transacción.

13 Sistemas internos de denuncia

Nombre, dirección y número de teléfono del punto de contacto

14 Cuadro de amortización ilustrativo

El prestamista deberá facilitar un cuadro de amortización ilustrativo y resumido que incluya, por lo menos:

- los pagos mensuales o trimestrales (si así fuera el caso) del primer año;
- a lo que seguirán los importes anuales a lo largo de la duración total del préstamo.

El cuadro deberá incluir las cifras de

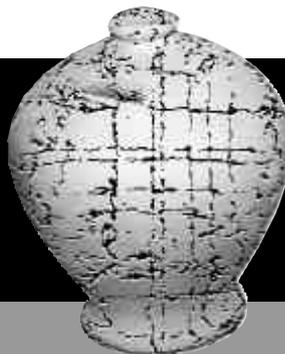
- el importe de capital reembolsado
- el importe de los intereses
- el capital pendiente de pago
- el importe de cada plazo
- la suma de capital e intereses

Se deberá indicar claramente que el cuadro es meramente ilustrativo y advertir si el crédito vivienda propuesto tiene un tipo de interés variable.

15 Obligación de domiciliar su cuenta bancaria y el salario con el prestamista.

AICAR-ADICAE

Le asesora y aconseja, tenga contratada su hipoteca, o la vaya a contratar



SERVICIO ASESORAMIENTO EN HIPOTECAS

Subrogaciones, novaciones, hipotecas nuevas para vivienda nueva o de segunda mano