

# **ACUERDO EUROPEO RELATIVO A UN CÓDIGO DE CONDUCTA VOLUNTARIO SOBRE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL PARA CREDITOS VIVIENDA ("ACUERDO")**

Este Acuerdo ha sido negociado y adoptado por las Asociaciones europeas de consumidores y las Asociaciones europeas del sector de crédito que ofrecen créditos vivienda (véase abajo). El Acuerdo constituye el fundamento de un Código de conducta voluntario (el "Código") destinado a ser aplicado por cualquier entidad que ofrezca créditos vivienda al consumidor.

Se adjunta al Acuerdo la lista de signatarios del mismo.

El Acuerdo está dividido en dos partes:

- Parte I: Condiciones de aplicación y supervisión del Código voluntario;
- Parte II: Contenido del Código voluntario en relación con la información que se ha de facilitar a los consumidores:
  - como información de carácter general sobre los créditos vivienda que se ofrecen;
  - como información personalizada en una fase precontractual que se ha de facilitar en una "Ficha europea de información normalizada".

El objetivo del Código es velar por la transparencia de la información y la comparabilidad.

## **Ambito de aplicación del Código voluntario**

El Código abarca la información al consumidor sobre créditos vivienda nacionales y transfronterizos.

## **Definición de "crédito vivienda" a efectos del Código**

Un crédito vivienda es un préstamo ofrecido a un consumidor para la compra o transformación del bien inmueble privado que posee o aspira a adquirir, asegurado mediante hipoteca inmobiliaria u otra garantía de uso habitual a tal efecto en un Estado miembro.

Los créditos vivienda cubiertos por la Directiva relativa al crédito al consumo (87/102) están excluidos del ámbito de aplicación del Código.

## PARTE I: CONDICIONES DE APLICACIÓN

El Código voluntario se aplicará mediante el siguiente procedimiento:

1. Las Asociaciones europeas del sector crediticio que suscriban el Código harán público de manera oficial su compromiso a aplicarlo.
2. Cada una de las Asociaciones europeas del sector crediticio enviará una recomendación oficial a sus miembros nacionales invitándoles a:
  - 2.1. hacer una declaración pública oficial en la que anuncien su adhesión al Código;
  - 2.2. tomar todas las medidas necesarias para garantizar la aplicación efectiva del Código, lo que implica, *entre otras cosas*, invitar a las entidades individuales que opten por adherirse al Código a:
    - 2.2.1. comunicar su adhesión al Código en el plazo de 6 meses a partir de la ratificación del Acuerdo;
    - 2.2.2. hacer pública esta adhesión al Código; y
    - 2.2.3. notificar al registro central su compromiso a aplicar el Código, junto con la fecha de aplicación (véase 7.2)

La fecha de la aplicación del Código deberá situarse dentro del plazo de 12 meses a partir de la fecha de notificación del compromiso de aplicarlo.

3. El Código se publicará y se facilitarán copias del mismo en todas las sucursales de las entidades individuales que lo suscriban.
4. Las copias del Código contendrán siempre el nombre, la dirección y el número de teléfono del organismo competente al que se podrán dirigir los consumidores si tienen dificultades en la aplicación del Código.
5. Los consumidores serán informados de la existencia y disponibilidad del Código mediante una comunicación especial en la Ficha europea de información normalizada.
6. Las Asociaciones europeas del sector crediticio publicarán un informe provisional anual sobre la aplicación del Código.
7. La Comisión Europea ha indicado que:
  - 7.1. supervisará la aplicación y eficacia del Código; y
  - 7.2. velará por que se establezca un registro central en el que se indique qué entidades ofrecen créditos vivienda y, si es así, cuáles han adoptado el Código y cuáles no lo han hecho;
  - 7.3. publicará una Recomendación que incluya el Código voluntario según lo previsto en COM (1999) 232, de 11.05.99;
  - 7.4. en el plazo de dos años de su Recomendación, revisará el funcionamiento del Código sobre la base de los resultados de su supervisión, de los informes provisionales anuales presentados por las Asociaciones europeas del sector crediticio y de cualquier información adicional disponible.

Inmediatamente después y bajo los auspicios de la Comisión Europea, el Código será revisado por todos los participantes en el diálogo sobre la base de los resultados del análisis de la Comisión.

8. Podrán suscribir el Código otras entidades no miembros de las Asociaciones europeas del sector crediticio que lo hayan adoptado.

## **PARTE II: CÓDIGO DE CONDUCTA VOLUNTARIO PARA CREDITOS VIVIENDA**

El presente documento es un Código de conducta voluntario (el "Código), que trata de la información no contractual que se ha de facilitar al consumidor en materia de créditos vivienda. El Código es la base del Acuerdo europeo relativo a un Código voluntario sobre créditos vivienda (según se define en el Acuerdo) negociado y acordado entre las Asociaciones europeas de consumidores y las Asociaciones europeas del sector crediticio.

Las instituciones que suscriban el Código se comprometen a facilitar al consumidor, de conformidad con los condiciones de aplicación acordadas y en la forma descrita más adelante:

- información de carácter general sobre los créditos vivienda que ofrecen;
- en una fase precontractual, información personalizada que se ha de presentar en una "Ficha europea de información normalizada".

La decisión final de aceptar una oferta de crédito de un prestamista corresponde al consumidor.

## **1. Información de carácter general que ha de facilitarse al consumidor**

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:

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

B - Crédito vivienda:

1. Fines para los que puede emplearse el crédito vivienda;
2. Tipo de la garantía;
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 general sobre desgravaciones fiscales por el pago de 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.

## 2. Información que ha de facilitarse en una "Ficha europea de información normalizada"

A continuación se expone el contenido de la Ficha europea de información normalizada.

### 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
<i>Observaciones preliminares</i>	<p>"Este documento no constituye una oferta jurídicamente vinculante.</p> <p>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.</p> <p>La comunicación de esta información no obliga al prestamista a conceder un crédito.</p> "
1 Prestamista	
2 Descripción del producto	<p>Esta rúbrica deberá ofrecer una descripción breve pero clara del producto.</p> <p>Deberá aclararse si es una hipoteca inmobiliaria u otra garantía de uso habitual.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
3 Tipo de interés nominal (indíquese la clase de tipo de interés y la duración del periodo fijo)	<p>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, por ejemplo, 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 prefijados, etc....</p> <p>La descripción deberá incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- si el tipo variable está indexado o no; y</li><li>- información pormenorizada sobre la indexación, cuando proceda.</li></ul>

4 Tipo de interés efectivo global anual (TAEG) en función de la normativa nacional, o tipo efectivo, en su caso	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 préstamo y divisa
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	<p>Para el crédito vivienda sólo de interés:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- importe de cada pago periódico de intereses;</li> <li>- importe de cada pago periódico a la estructura de reembolso.</li> </ul> <p>El prestamista deberá ofrecer una indicación - real o ilustrativa - de:</p> <p>a) el importe de cada reembolso periódico de intereses en función de la frecuencia de los pagos (véase el punto 7);</p> <p>b) el importe de cada pago periódico a la estructura de reembolso, con arreglo a la frecuencia de los pagos (véase el punto 7).</p> <p>Cuando proceda, se deberá advertir de la posibilidad de que la estructura de reembolso no cubra la cantidad prestada.</p> <p>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.</p>
10	<p>Costes extraordinarios adicionales, en caso pertinente</p> <p>Se ha de facilitar una lista de costes extraordinarios iniciales que el consumidor ha de abonar al suscribir el crédito vivienda.</p> <p>En caso de que estos costes dependan directa o indirectamente del prestamista, se deberá facilitar una estimación de los mismos.</p> <p>Cuando proceda, deberá aclararse si tales costes se han de abonar independientemente del resultado de la solicitud del crédito vivienda.</p> <p>Podría tratarse, por ejemplo, de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- los costes administrativos</li> <li>- los honorarios jurídicos</li> <li>- la tasación del bien inmobiliario.</li> </ul> <p>Debe indicarse claramente si la oferta se condiciona a que el consumidor reciba estos servicios a través del prestamista (siempre que así lo permita la legislación nacional).</p>

11 Costes ordinarios adicionales (no incluidos en 8)	Esta lista deberá incluir, por ejemplo: <ul style="list-style-type: none"><li>- el seguro por incumplimiento de pagos (en caso de desempleo/muerte)</li><li>- el seguro contra incendios</li><li>- el seguro de continente y contenido</li></ul> Debe indicarse claramente si la oferta se condiciona a que el consumidor reciba estos servicios a través del prestamista (siempre que así lo permita la legislación nacional).
--	---

12 Amortización anticipada	<p>El prestamista deberá indicar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la posibilidad y las condiciones de la amortización anticipada;</li> <li>- los gastos imputables, en su caso.</li> </ul> <p>Cuando no sea posible determinar el importe de los gastos en esta fase, conviene indicar que el consumidor deberá abonar una suma suficiente que permita al prestamista recuperar los costes que resulten de la resolución de la operación.</p>
13 Servicio interno de reclamaciones	Nombre, dirección y número de teléfono del punto de contacto
14 Cuadro de amortización ilustrativo	<p>El prestamista deberá facilitar un cuadro de amortización ilustrativo y resumido que incluya, por lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- los pagos mensuales o trimestrales (si así fuera el caso) del primer año;</li> <li>- a lo que seguirán los importes anuales a lo largo de la duración total del préstamo.</li> </ul> <p>El cuadro deberá incluir las cifras de</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- el importe de capital reembolsado</li> <li>- el importe de los intereses</li> <li>- el capital pendiente de pago</li> <li>- el importe de cada plazo</li> <li>- la suma de capital e intereses</li> </ul> <p>Se deberá indicar claramente que el cuadro es meramente ilustrativo y advertir si el crédito vivienda propuesto tiene un tipo de interés variable.</p>
15 Obligación de domiciliar su cuenta bancaria y el salario con el prestamista	