

Información precontractual que debe suministrarse a los consumidores

Recomendación de la Comisión Europea sobre créditos vivienda

Se ha publicado la 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 considerando, por un lado, la necesaria protección de los consumidores, ya que el crédito vivienda es a menudo el compromiso financiero más importante que asume el consumidor y, por otro, que dicha protección favorezca la actividad transfronteriza que puede beneficiar considerablemente a los consumidores.

Por su interés publicamos un amplio resumen de todos sus artículos

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:

a) Una información general. Así, **respecto al prestamista:**

Identidad y dirección del prestamista., en su caso, identidad y dirección del intermediario.

Respecto al crédito vivienda:

Fines para los que puede emplearse el crédito vivienda. Forma de fianza. Descripción de los tipos de créditos vivienda disponibles con una breve descripción de las diferencias entre productos con tipo de interés fijo o variable, con sus implicaciones para el consumidor. Variedades de tipo de interés fijo, variable y combinaciones de ambos. Coste indicativo para el consumidor de un crédito vivienda típico. Lista de elementos de coste afines, tales como costes administrativos, costes de seguro, costes legales, costes de intermediación, etc. 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). Si se contempla la posibilidad de amortización anticipada (y si es así sus condiciones). Si es necesaria una tasación del bien inmobiliario y, de ser así, quién ha de realizarla. Información de carácter general sobre la reducción impositiva de los intereses del crédito vivienda u otras subvenciones públicas aplicables, o sobre donde dirigirse para obtener más información. La duración del período de reflexión cuando proceda. Confirmación de que la entidad suscribe el Código e indicación de que en ella existen copias del mismo a disposición del público.

b) Una información personalizada presentada en la "ficha de información europea normalizada" que contendrá información sobre:

- 1.- Prestamista.
- 2.- Descripción del producto
- 3.- Tipo de interés nominal (indíquese la clase del tipo de interés y los plazos fijados)
- 4.- Tipo de interés efectivo global (TAEG) basado en la normativa nacional o en el tipo efectivo, cuando proceda
- 5.- Importe del crédito concedido y moneda
- 6.- Duración del crédito vivienda
- 7.- Número y frecuencia de los pagos (pueda variar)
- 8.- En el caso de crédito vivienda con amortización del principal, importe de cada plazo (puede variar)
- 9.- Para crédito vivienda sólo de interés:
 - Importe de cada pago
 - Importe de cada pago periódico a la estructura de reembolso
- 10.- Costes extraordinarios adicionales, en caso pertinente
- 11.- Costes ordinarios adicionales (no incluidos en 8)
- 12.- Amortización anticipada
- 13.- Sistemas internos de denuncia
- 14.- Cuadro de amortización ilustrativo
- 15.- Obligación de domiciliar su cuenta bancaria y el salario con el prestamista

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 adicionales 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 pueda 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.

