



DICTAMEN 5/2020 DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ANDALUCÍA SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL DERECHO DE INFORMACIÓN DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS PRESTATARIAS Y GARANTES EN LOS CASOS DE EMISIÓN DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS O CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA, ASÍ COMO EN LOS DE TRANSMISIÓN, CESIÓN U OTROS ACTOS O NEGOCIOS JURÍDICOS QUE PUEDAN PRODUCIR LA ALTERACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SOBRE LA VIVIENDA, O DEL DERECHO DE CRÉDITO DERIVADO DEL MISMO

*Aprobada por el Pleno en sesión celebrada el día
16 de julio de 2020*

Índice

I. Antecedentes

II. Contenido

III. Observaciones generales

IV. Observaciones al articulado

V. Conclusiones

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES	FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR		
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA 1/13



B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==


I. Antecedentes

La Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía, establece en su artículo 4.1 la función de emitir, con carácter preceptivo, informes sobre los proyectos de decretos que a juicio del Consejo de Gobierno posean una especial trascendencia en la regulación de materias socioeconómicas y laborales.

En este sentido, el día 23 de junio de 2020 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Andalucía escrito de la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía, solicitando la emisión de Dictamen sobre el proyecto de Decreto por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias prestatarias y garantes en los casos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo. La petición de dictamen fue realizada por el trámite de urgencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3 de la Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía.

La solicitud de dictamen fue trasladada, por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Andalucía, el mismo día 23 de junio de 2020, a la Comisión de Trabajo de Consumo, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a fin de que llevase a cabo el correspondiente examen del texto normativo y adoptase el acuerdo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno del CES de Andalucía.

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	2/13
				
B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				

II. Contenido


El proyecto de decreto que se dictamina tiene por objeto garantizar la adecuada protección de las personas consumidoras y usuarias, en su condición de prestatarias o garantes de un préstamo hipotecario sobre la vivienda, sea habitual o no, regulando el acceso a la información que los sujetos responsables previstos en cada caso deben facilitar a aquellas, en los supuestos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión o cualquier otra clase de acto o negocio jurídico, voluntario o forzoso, que pueda producir una alteración total o parcial de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda contratado o del derecho de crédito derivado del mismo.

Por lo que se refiere al ámbito competencial, en el artículo 58.2.4.º del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la Comunidad Autónoma asume las competencias exclusivas, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general, y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.11.ª y 13.ª de la Constitución, sobre la defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, la regulación de los procedimientos de mediación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones. Por su parte, en su artículo 27, establece que se garantiza a las personas consumidoras y usuarias de los bienes y servicios el derecho a asociarse, así como a la información, formación y protección en los términos que establezca la ley, a la que encomienda también la regulación de los mecanismos de participación y el catálogo de derechos de éstas.

En cuanto al marco normativo, hay que hacer alusión, en el ámbito estatal, al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2017, de 16 de noviembre, que en su artículo 17.1 recoge que los poderes públicos asegurarán que las personas consumidoras y usuarias dispongan de la información precisa para el eficaz ejercicio de sus derechos y velarán para que se les preste la información comprensible sobre el adecuado uso y consumo de los bienes y servicios puestos a su disposición en el mercado.

Por su parte, en el ámbito autonómico, la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, dispone en su artículo 4, entre los derechos de las personas consumidoras y usuarias, el de la protección de sus legítimos intereses económicos, así como el derecho a una

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	3/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				


información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo, y en su artículo 17.1 establece la obligación de los sujetos responsables de la producción, comercialización, distribución y venta de bienes o prestación de servicios de ofrecer una información veraz, suficiente y comprensible sobre las características de los mismos, los procedimientos de contratación y todo aquello que afecte a su uso y consumo. Finalmente, la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, en el apartado 2 de la disposición adicional tercera, establece la obligación de la empresa prestamista de informar de la transmisión del préstamo hipotecario, o del derecho de crédito derivado del mismo, a la persona consumidora y usuaria titular del préstamo y, en su caso, a la persona garante.

En los últimos años, se constata el crecimiento de las operaciones de titulización, transmisión, cesión y otros actos o negocios jurídicos que dan lugar a la alteración de la titularidad de los contratos de préstamo hipotecario y de los derechos de crédito que de ellos se derivan, como fórmula a través de la cual se obtiene financiación y liquidez por parte de las entidades financieras, se mejoran sus balances y se obtienen otras diversas ventajas, lo que no debe perjudicar a la persona consumidora y usuaria que contrató el préstamo hipotecario.

Asimismo, la práctica ha demostrado que la ausencia de información en los casos de emisiones de participaciones hipotecarias o de certificados de transmisión de hipoteca, y de otros actos o negocios jurídicos que dan lugar a la alteración de la titularidad del contrato de préstamo o del derecho de crédito derivado del mismo a la persona consumidora y usuaria, ya sea deudora hipotecaria o garante, la sitúa en una posición de incertidumbre y desprotección susceptible de producir perjuicios graves, reales y efectivos en su esfera jurídica.

Ante esto, surge la necesidad de regular el derecho y la correlativa obligación de información en los supuestos de emisiones de participaciones hipotecarias o de certificados de transmisión de hipoteca, y de cualesquiera otros actos o negocios jurídicos que produzcan alteración de la titularidad del contrato de préstamo o el derecho de crédito derivado del mismo, cuando la persona deudora hipotecaria tenga la condición de consumidora y usuaria, a fin de garantizar la plena efectividad de sus derechos, acciones y facultades, sin merma, limitación, ni perjuicio de ninguna clase.

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	4/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				



Consejo Económico y Social

El texto normativo consta en su parte expositiva de un preámbulo, y en su parte dispositiva se compone de cinco artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación e irrenunciabilidad de los derechos reconocidos al consumidor y usuario

Artículo 3. Obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud

Artículo 4. Obligación de información a solicitud de la persona consumidora y usuaria prestataria o garante

Artículo 5. Infracciones y sanciones


Disposición transitoria única. Información relativa a las emisiones, transmisiones, cesiones y demás actos o negocios jurídicos ya realizados

Disposiciones finales

Primera. Habilitación de desarrollo normativo.

Segunda. Entrada en vigor.

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	5/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				

III. Observaciones generales

Primera. Sobre la necesidad de la norma


El proyecto de decreto que se somete a la consideración y dictamen de este Consejo se denomina "*Proyecto de decreto por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias prestatarias y garantes en los casos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo*".

Las titulaciones de créditos hipotecarios, así como la transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que conllevan el cambio de titularidad del contrato de préstamo o crédito hipotecario de la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo, es una práctica muy habitual y extendida desde hace años y que se lleva a cabo con gran opacidad para la persona consumidora y usuaria. Los consumidores desconocen operaciones que pueden estar realizándose con su préstamo o crédito hipotecario, operaciones que generalmente suponen un cambio de acreedor y que dificultan el ejercicio de sus derechos, provocando con ello una enorme inseguridad jurídica y, en muchos casos, hasta la pérdida de la vivienda sobre la que recae la garantía hipotecaria.

Para enmarcar el contexto de la necesidad de esta regulación, la memoria justificativa de la norma se remonta a la crisis financiera de 2007-2008, denominada crisis de las hipotecas subprime. Esta crisis hizo visible la existencia de este tipo de operaciones sobre los préstamos hipotecarios que, hasta ese momento, habían pasado desapercibidas para muchas personas consumidoras, produciendo graves consecuencias económicas y sociales a nivel mundial. Estas operaciones en su mayoría se realizaban sobre préstamos y créditos hipotecarios, pero la realidad es que hoy en día se han extendido a todo tipo de créditos.

La norma, por tanto, justifica con buen criterio la necesidad de regulación del derecho a la información por parte de la persona consumidora y usuaria como instrumento esencial para garantizar el ejercicio de sus derechos.

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	6/13
				
B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				


La necesidad de esta regulación también ha sido objeto de pronunciamiento por parte del Defensor del Pueblo en su informe 17 de marzo de 2017, donde señalaba, entre otras cuestiones, la deficiente información ofrecida a los clientes bancarios en ámbitos como el que ahora nos ocupa y la situación de indefensión que ello generaba. El Defensor del Pueblo destacaba además en su informe que la normativa vigente sobre transparencia y protección del cliente bancario no permitía garantizar los derechos de las personas consumidoras en las cesiones de créditos.

De otra parte, es preciso también tener en consideración que el ordenamiento jurídico vigente y la interpretación jurisprudencial del mismo no dan suficiente respuesta a las necesidades de información de las personas consumidoras. Así, y a pesar de que tanto la Ley Hipotecaria y su reglamento como el propio Código Civil disponen que la cesión del crédito hipotecario ha de hacerse en escritura pública, ponerse en conocimiento del deudor y elevarla a inscripción registral, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido interpretando que la inobservancia de estos requisitos no afectaba a la validez del negocio jurídico. Esto ha representado que, en la práctica, no se realizara dicha comunicación y las entidades no ofrecieran la información al deudor.

A mayor abundamiento, ha venido existiendo disparidad de criterio entre distintos órganos judiciales sobre diversos aspectos de las cesiones de crédito y las titulaciones de deuda hipotecaria, contribuyendo a alimentar la inseguridad jurídica. Cabe aquí destacar, por su trascendencia, el debate referido a la naturaleza del negocio jurídico cuando se trata de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipotecas en relación con la legitimación procesal para instar la ejecución hipotecaria, derivado de la interpretación del artículo 26 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, que recoge, en relación con el emisor de participaciones hipotecarias, que este conservará la custodia y administración del préstamo o crédito hipotecario, así como, en su caso, la titularidad parcial del mismo, y vendrá obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin del mismo, generando incertidumbre sobre el sujeto legitimado para ejercitar la acción contra la persona deudora.

En consecuencia, resulta evidente la necesidad de regulación para garantizar el derecho a la información de las personas consumidoras y usuarias y la posibilidad

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	7/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				


de ejercicio de los derechos que les competen, tales como el derecho de retracto, en el caso en que proceda, impedir la posibilidad de negociar o reestructurar la deuda en caso de necesitarlo o la oposición a una ejecución hipotecaria.

La regulación que se propone encuentra, asimismo, su fundamentación en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, donde se dispone que los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, asegurarán que los consumidores y usuarios dispongan de la información precisa para el eficaz ejercicio de sus derechos; en los artículos 4 y 17.1 de la Ley 3/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía y, de forma más específica y sectorial, en el artículo 16.4 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, desarrollo de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

Por todo ello, este Consejo considera oportuna la norma con el objeto de garantizar que las personas consumidoras y usuarias que hayan contratado un préstamo o crédito hipotecario sobre su vivienda tengan conocimiento de la cesión o de la titulación que de éste se lleve a cabo y de cuantas circunstancias resulten necesarias para no verse perjudicadas por dicha cesión y no sufrir ninguna merma o limitación en sus derechos y facultades, contribuyendo con ello al ejercicio pleno de sus derechos y a la seguridad jurídica.

Asimismo, incorpora la jurisprudencia creada por el Tribunal Supremo en su Sentencia número 792/2009, de 16 de diciembre, donde se pronuncia sobre el carácter abusivo de las estipulaciones que impongan al deudor la renuncia anticipada a la notificación, por cuanto supone una renuncia o limitación de los derechos del consumidor, de esta forma el texto establece el carácter imperativo de sus disposiciones y declara nulas de pleno derecho aquellas que puedan significar una renuncia previa a los derechos e intereses reconocidos en el proyecto de decreto a favor de las personas consumidoras y usuarias.

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES ALICIA PEÑA AGUILAR		FECHA	16/07/2020
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	8/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				

Segunda. Sobre el ámbito de aplicación de la norma


Si bien la norma, como se indica en el preámbulo de la misma, se dicta en desarrollo del apartado 2 de la disposición adicional tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda y, por tanto, su ámbito de aplicación se circunscribe a dicha clase de préstamos y créditos, no obstante, se entiende oportuno señalar la necesidad de que la consejería competente en materia de defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias aborde con la mayor celeridad posible la regulación del derecho de información de las personas consumidoras respecto a préstamos o créditos que no tengan naturaleza hipotecaria, como ya se ha hecho en otras comunidades autónomas (Extremadura, Castilla-La Mancha y Valencia) y a los que se hacen extensivas las mismas necesidades de información, seguridad jurídica y protección en el ejercicio de derechos.

No existe motivo alguno para no extender la misma protección que se dispensa en el proyecto de decreto que nos ocupa a titulaciones de créditos no hipotecarios, ya que la casuística es similar, siendo habitual en el mercado la comercialización de créditos en paquetes de deudas en los que también se incluyen créditos derivados de préstamos personales, siendo el título competencial habilitante para ello el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en el que se dispone que los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, asegurarán que los consumidores y usuarios dispongan de la información precisa para el eficaz ejercicio de sus derechos, así como los artículos ya citados anteriormente, 4 y 17.1 de la Ley 3/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Tercera. Sobre el uso de lenguaje inclusivo y comprensible

En relación con el lenguaje empleado a lo largo del texto normativo, se propone la corrección de expresiones como "el transmitente", "el cedente" o "el adquirente", en atención a un uso del lenguaje inclusivo. Igualmente, se propone que se realice un esfuerzo por utilizar un lenguaje más claro y sencillo que permita a todas las personas consumidoras y usuarias prestatarias comprender y entender el contenido y alcance de la norma.

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES ALICIA PEÑA AGUILAR		FECHA	16/07/2020
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	9/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				

IV. Observaciones al articulado

Artículo 3. Obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud

Apartado 1

Siendo la finalidad de la norma garantizar el conocimiento de la persona consumidora y usuaria de los negocios jurídicos de los cuales sea objeto el contrato de préstamo o de crédito del cual es parte, se considera que debe evitarse acudir a expresiones ambiguas e indeterminadas.

Por ello, en la letra g) de este apartado se propone la modificación de la expresión "*una somera indicación*" por la de "**una concreta indicación que determine**", en aras de garantizar una adecuada, clara y suficiente información hacia la persona consumidora.

Apartado 2


La Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, dentro del título relativo a la información a las personas consumidoras y usuarias y de las actuaciones preparatorias, en el artículo 6.3 establece que "*Las explicaciones adecuadas deberán ser sencillas y comprensibles, evitando el uso de tecnicismos, y se adaptarán a las circunstancias personales y económicas de la persona a las que van dirigidas, atendiendo a su nivel de conocimientos y de experiencia en materia de préstamo hipotecario, así como a las de la situación y medio en que se facilitan y a las de la complejidad del préstamo ofrecido*".

En consonancia con lo expuesto, se interesa que se incluya en este apartado 2 del artículo 3 del proyecto de decreto una referencia a este artículo cuando se indica que la información ha de facilitarse de forma sencilla, transparente y comprensible.

Así, se propone la siguiente redacción:

"2. Dicha información deberá ser notificada fehacientemente y con constancia de su recepción a la persona consumidora y usuaria prestataria, y, en su caso, a la

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	10/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				

persona consumidora y usuaria garante, de forma sencilla, transparente y comprensible en los términos recogidos en el art. 6.3 de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, así como gratuita..."

Inclusión de un nuevo artículo

Se interesa la inclusión de un nuevo artículo que venga a definir específicamente las competencias administrativas de control y vigilancia del cumplimiento de lo dispuesto en la norma que nos ocupa por los órganos con competencia en materia de consumo, con independencia de lo dispuesto con carácter general en los artículos 12 y 42 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, al igual que se incluye en otras normas de nuestra Comunidad, con objeto de garantizar el derecho a la información. Así, valga como ejemplo el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía en su artículo 14 relativo a competencias administrativas de control y vigilancia.

Por ello, se propone la siguiente redacción:


"1. Sin perjuicio de las competencias que, en este ámbito, correspondan a los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía y de otras Administraciones Públicas, los órganos de defensa del consumidor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, velarán por el cumplimiento de lo previsto en este decreto.

2. A los efectos de comprobar que los sujetos obligados cumplen con las obligaciones de información establecidas en la norma, el personal de los Servicios de Inspección de Consumo realizará actuaciones inspectoras en el marco de los planes anuales de inspección".

Disposición transitoria única. Información relativa a las emisiones, transmisiones, cesiones y demás actos o negocios jurídicos ya realizados

Más allá de lo establecido en esta disposición respecto a la aplicación retroactiva de lo dispuesto en el artículo 4 del decreto, entendemos que las entidades que

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.


FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	11/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				

hayan emitido, transmitido o cedido créditos o préstamos hipotecarios deberían comunicar a los deudores hipotecarios, siempre que estos tengan la condición de personas consumidoras y usuarias, la información regulada en el artículo 3 respecto de aquellas operaciones de transmisión y titulización sobre préstamos o créditos vivos, realizadas antes de la fecha de entrada en vigor de la norma, y que estén en proceso de ejecución hipotecaria. Como indicaba el informe del Defensor de Pueblo de 17 de marzo de 2017, casi el 40% de las personas prestatarias no son conocedoras de la cesión de su crédito hasta que no se inicia el procedimiento judicial de reclamación o ejecución, afectando dicha cesión al ejercicio de sus derechos y poniendo ello en peligro el derecho a la vivienda.

No podemos olvidar que para aquellas personas consumidoras y usuarias que se encuentren inmersas en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria puede ser fundamental conocer si su deuda ha sido o no titulizada, en su totalidad o en parte, hasta el punto de que el conocimiento de esta información pueda ser determinante para ejercer sus derechos e incluso poder paralizar dicha ejecución y, consecuentemente, no perder la posesión de la vivienda que constituye su residencia. No disponer de dicha información afecta y pone en riesgo el derecho fundamental a la vivienda. Por ello, la ampliación de la comunicación a esos supuestos concretos y bien delimitados persigue reforzar las garantías y derechos de las personas consumidoras.

Para hacer esta comunicación, y con el objeto de que ello pueda llevarse a cabo por las entidades dentro de su actividad ordinaria, ha de establecerse un plazo lo suficientemente amplio, pero no excesivo, de no más de *tres meses a contar* desde la publicación de la norma en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	12/13
				
B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				



V. Conclusiones

En consecuencia, el Consejo Económico y Social de Andalucía considera que corresponde al Consejo de Gobierno atender las observaciones presentadas en este Dictamen, así como, en la medida en que lo considere razonable, incorporarlas al Decreto por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias prestatarias y garantes en los casos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo.

Sevilla, 16 de julio de 2020

LA SECRETARIA GENERAL DEL CES DE ANDALUCÍA


Fdo. Alicia de la Peña Aguilar

V.º B.º

EL PRESIDENTE DEL CES DE ANDALUCÍA

Fdo. Ángel J. Gallego Morales

Código Seguro de verificación: B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==	PÁGINA	13/13
 B93zMqHCPq2t1HQ1JqCNmA==				