

ACUERDO DE 9 DE MAYO DE 2017, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE MANIFIESTA SU CRITERIO RESPECTO A LA TOMA EN CONSIDERACIÓN DE LA PROPOSICIÓN DE LEY 10-17/PPL-000003, DE INFORMACIÓN A LOS CONSUMIDORES Y CONSUMIDORAS SOBRE LA TITULIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y DE OTRO TIPO.

El artículo 51 de la Constitución dispone que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, 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, regulándose por ley los mecanismos de participación y el catálogo de derechos de éstas.

Asimismo, en su artículo 58.2.4º, el Estatuto de Autonomía para Andalucía determina que la Comunidad Autónoma de Andalucía asume 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.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución, sobre la defensa de los derechos de los consumidores, la regulación de los procedimientos de mediación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones.

En el ejercicio de esta competencia en materia de consumo, se ha aprobado 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, que tiene por objeto garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios sobre una vivienda.

En la misma se establece de forma pormenorizada toda la información y documentación que deben proporcionar las empresas prestamistas a las personas consumidoras y usuarias, y a las garantes, en su caso, en la contratación del préstamo o crédito hipotecario, determinando unos criterios de actuación de las empresas prestamistas y los servicios de intermediación y la necesidad de que faciliten explicaciones adecuadas y evalúen la solvencia de los prestatarios.

Así, en el apartado 1 de la disposición adicional tercera, la Ley 3/2016, de 9 de junio, obliga a la empresa prestamista a notificar de forma expresa y fehaciente a la persona titular del préstamo y a la persona garante de la operación cualquier circunstancia modificativa o extintiva del préstamo hipotecario que se produzca tras la firma del mismo.

Igualmente, en su apartado 2, regula la necesidad de comunicar de forma expresa y fehaciente a la persona consumidora titular del préstamo y a la persona garante, en su caso, el nombre, dirección y todos los datos necesarios para la completa identificación del nuevo acreedor hipotecario en caso de que tenga lugar la transmisión del préstamo hipotecario por la empresa prestamista.

Además, en el apartado 3, se establece que cualquier requerimiento o comunicación que con carácter previo a la ejecución del préstamo hipotecario realizare la empresa prestataria ante un eventual incumplimiento de la obligación de pago por parte de la persona consumidora y usuaria, titular del préstamo, sea notificado de forma expresa y fehaciente a la persona garante de la operación.

Se trata, como se ha indicado anteriormente, de medidas legales de protección a las personas consumidoras y usuarias, y a las garantes, en su caso, que operan, no sólo en la contratación del préstamo hipotecario, sino durante la vida o al final del mismo.

La titulización es una operación o sistema en virtud del cual un activo o conjunto de activos se transfiere a una entidad que está separada del originador y que se ha creado o sirve para la titulización, o el riesgo de crédito de un activo o conjunto de activos o parte de los mismos, que se transfiere a los inversores en valores, participaciones en fondos de titulización, otros instrumentos de deuda o derivados financieros emitidos por una entidad que está separada del originador y que se ha creado o sirve para la titulización.

En la actualidad, el régimen jurídico de las titulizaciones, los fondos de titulización, los requisitos para su constitución y extinción, y los de las sociedades gestoras de fondos de titulización aparecen regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, estando sujetos al régimen de supervisión y sanción a cargo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Pero esta normativa reguladora de la titulización de los préstamos y créditos no establece la obligación de informar al deudor cuando se produce una cesión del préstamo a un fondo de titulización.

Al margen de dicha normativa, el artículo 149 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria establece que "*el crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad*", por tanto, no se contempla en esta norma la exigencia de dar conocimiento al deudor de la escritura pública de cesión.

En la práctica, y aunque el artículo 242 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, es actualmente la única norma estatal que establece la obligación de la notificación de la cesión al deudor, salvo que hubiera renunciado a este derecho en escritura pública, lo cierto es que no se establece una información pormenorizada en relación con dicha cesión de modo que la persona deudora no se encuentre desprotegida en determinadas situaciones.

Ello motivó, como se ha indicado, que dicha cuestión fuese regulada en la disposición adicional tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio.

En consecuencia, la materia que se propone legislar con la Proposición de Ley ya ha sido objeto de regulación en dicha norma, de tal modo que la aprobación de la misma supondría la regulación de una

materia por dos normas con rango de ley que, además, resultarían contradictorias entre sí en algunas cuestiones, como en el establecimiento de plazos diferentes para una misma obligación de información, puesto que la Ley 3/2016, de 9 de junio, dispone un plazo de 10 días hábiles y la Proposición de Ley de 5 días hábiles.

La regulación contemplada en la disposición adicional tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, es menos pormenorizada que la prevista en la Proposición de Ley, que contiene varios artículos, pero es, a la vez, más general, dado que abarca no sólo a la cesión del préstamo o crédito, debido a la titulación y transmisión de la totalidad de los títulos, sino a la cesión o transmisión del préstamo o crédito que haya podido tener lugar por cualquier otro negocio jurídico, casos en los cuales el consumidor tiene igual derecho de información para conocer cuál es su acreedor. Igualmente, en cuanto al contenido de la información sobre la cesión de créditos a fondos de titulación, siendo la establecida en el apartado 2 de la referida disposición adicional menos exhaustiva que la establecida en el Proposición de Ley, la finalidad es la misma, que no es otra que la completa identificación del acreedor hipotecario, siendo en el desarrollo reglamentario cuando se procederá a establecer dicha regulación pormenorizada.

Además, la Ley 3/2016, de 9 de junio, prevé que la información ha de facilitarse no sólo al deudor hipotecario, sino también al garante, en el caso de que exista, por lo que ámbito subjetivo de protección es mayor que el previsto en la Proposición de Ley, que sólo contempla la información que se ha de facilitar a la persona prestataria.

Por otra parte, la Ley 3/2016, de 9 de junio, es de aplicación a las empresas prestamistas, considerando como tales, según su artículo 4.c), a cualquiera de las entidades de crédito enumeradas en el artículo 1.2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, y a toda persona física o jurídica que, no siendo entidad de crédito, realice, de manera profesional, una actividad consistente en la concesión de préstamos hipotecarios sobre una vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.a) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. La Proposición de Ley sólo obliga a las entidades bajo supervisión del Banco de España, con lo que también es más limitada en este aspecto.

En la Proposición de Ley se está regulando la obligación de información al consumidor en el caso de transmisión de préstamos tanto hipotecarios como no hipotecarios sin tener en cuenta que los requisitos que haya establecido la normativa reguladora de éstos últimos pueden ser muy distintos de la de aquéllos. Además, la problemática social que en la práctica se está produciendo atañe a la titulación de los préstamos y créditos hipotecarios, y no a otros productos financieros, por lo que es cuestionable que sea necesario establecer en una misma norma la regulación de productos de distinta naturaleza.

En relación con el control e inspección de las obligaciones de información previstas en la Proposición de Ley, una previsión similar también está contemplada en la disposición final primera de la Ley 3/2016, de 9 de junio.

Por último, en cuanto al régimen sancionador, el artículo 20 de la Ley 3/2016, de 9 de junio, ya establece el régimen aplicable a esta materia.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 del Reglamento del Parlamento de Andalucía, a propuesta de la persona titular de la Consejería de Salud, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 9 de mayo de 2017

ACUERDA

PRIMERO. Manifiestar el criterio contrario respecto a la toma en consideración de la Proposición de Ley 10-17/PPL-000003, de información a los consumidores y consumidoras sobre la titulización de préstamos hipotecarios y de otro tipo, suscrita por el Grupo Parlamentario Podemos Andalucía.

SEGUNDO. Dar traslado de este Acuerdo al Parlamento de Andalucía.

Sevilla, a 9 de mayo de 2017

Susana Díaz Pacheco  
PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Aquilino Alonso Miranda  
CONSEJERO DE SALUD