

**INFORME ECONÓMICO DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL DERECHO DE INFORMACIÓN DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS Y SUS GARANTES EN CASO DE TITULIZACIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SOBRE LA VIVIENDA, O DEL DERECHO DE CRÉDITO DERIVADO DEL MISMO**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria y el informe con incidencia económico - financiera, se emite el presente informe económico sobre el proyecto de Decreto reseñado en el encabezamiento.

**ANTECEDENTES, MOTIVOS Y FUNDAMENTOS**

Como se ha expresado con detenimiento en la Memoria justificativa del proyecto de Decreto que nos ocupa, el mismo obedece a la necesidad de garantizar que las personas consumidoras y usuarias que hayan contratado un préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda tengan conocimiento de la cesión o titulación de éste que se lleve a cabo y de cuantas circunstancias resulten necesarias para que en ningún caso puedan verse perjudicadas, ni sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades como consecuencia de dicha cesión o titulación, como exigen la normativa reguladora del mercado hipotecario<sup>1</sup> y la jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>2</sup>.

En la actualidad, sin embargo, debido a consideraciones legales y jurisprudenciales de diversa índole que igualmente se exponen con detenimiento en la mencionada memoria justificativa, no existe obligación por parte de las entidades prestamistas, fondos de titulación y demás intervinientes en los actos o negocios de cesión o titulación, de informar a la persona consumidora y usuaria de dicha cesión o titulación de su préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda, a lo que ha de añadirse la práctica habitual de las entidades prestamistas de incluir en la casi totalidad de las escrituras de constitución de las hipotecas sobre la vivienda una cláusula de renuncia de la persona deudora a ser notificada de la cesión de su préstamo o crédito hipotecario. Esta cláusula, si bien resulta permitida por el artículo 242 del Reglamento Hipotecario, ha sido declarada abusiva cuando dicha persona deudora tiene la condición de consumidora y usuaria por la Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009, de 16 diciembre, en la medida en que dicho artículo 242 del Reglamento Hipotecario *"no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que sanciona como abusivas "Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente ley" (Art. 10 bis en la redacción vigente al tiempo del planteamiento del proceso)"*.

La conclusión que de ello se extrae no puede ser sino que no se está cumpliendo adecuadamente en relación con la cesión o titulación de préstamos hipotecarios sobre la vivienda

<sup>1</sup> Artículo 16.4 y disposición adicional primera apartado 6 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.

<sup>2</sup> Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 2001 (RJ\2001\7138), de 15 de julio de 2002 (RJ\2002\7178) y de 16 de diciembre de 2009 (RJ\2010\702).

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	LlmsldyuJE79rvvgC0K1d/g==	<b>Fecha</b>	05/09/2018
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	Isabel Niñoles Ferrandez		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LlmsldyuJE79rvvgC0K1d/g=">https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LlmsldyuJE79rvvgC0K1d/g=</a>	<b>Página</b>	1/2



contratados por personas consumidoras y usuarias la previsión del artículo 17.1 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, de asegurar que éstas dispongan de la información precisa para el eficaz ejercicio de sus derechos y velar 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, como tampoco el artículo 17.1 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, que establece que *“en defensa de los intereses colectivos de los consumidores, y de acuerdo con la normativa vigente, los sujetos responsables de la producción, comercialización, distribución y venta de bienes o prestación de servicios están obligados a 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”*, ni, desde luego, el principio rector de la política social y económica recogido en el artículo 47 de la Constitución Española que ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, pretendiendo el proyecto normativo que nos ocupa remediar esta incomprensible situación de desprotección de las personas consumidoras y usuarias, a fin de paliar las perjudiciales consecuencias que dicha falta de información conlleva en la esfera personal, familiar y económica de las mismas.

## COSTES DE LA IMPLANTACIÓN DE ESTE PROYECTO DE DECRETO

Las obligaciones que se establecen en el proyecto de Decreto objeto del presente informe incumben a las entidades prestamistas, fondos de titulización, etcétera, a los que es de aplicación, pero no representan obligaciones ni, por tanto, costes para la Administración, a la que únicamente corresponde la vigilancia y control de su cumplimiento, a través de los oportunos planes de inspección, procedimientos sancionadores, tramitación de reclamaciones y denuncias, etcétera, que forman parte de las funciones y competencias que se desempeñan ordinariamente en esta Dirección General, y en los Servicios Provinciales de Consumo de las respectivas Delegaciones Territoriales.

Por lo tanto, y a los efectos de lo establecido en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria y el informe con incidencia económica-financiera, el impacto y la incidencia económico-financiera del proyecto es nula respecto de las previsiones de ingresos y gastos, excepción hecha de las eventuales e hipotéticas sanciones pecuniarias que pudieran llegar a imponerse en el futuro, cuya cuantificación no resulta posible realizar por depender de factores desconocidos en el momento actual. La evaluación de la incidencia económico-financiera del proyecto tiene como resultado, en consecuencia, un valor económico igual a cero, no suponiendo coste alguno para la Consejería de Salud, ni repercusión alguna en su presupuesto.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Isabel Niñoles Ferrández

2

Plaza Nueva, 4, 41071 Sevilla Teléfono: 955 006300

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	LlmsldyuJE79rvqC0K1d/g==	<b>Fecha</b>	05/09/2018
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	Isabel Niñoles Ferrandez		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LlmsldyuJE79rvqC0K1d/g=">https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LlmsldyuJE79rvqC0K1d/g=</a>	<b>Página</b>	2/2

