

D. FRANCISCO JAVIER GÓMEZ CARBAJO, Responsable de la Unidad de Transparencia de la Consejería de Salud, EXPONE:

Que el Proyecto de Decreto por el que se regula la información que debe facilitarse a las personas consumidoras y usuarias y sus garantes en caso de transmisión del derecho de crédito derivado del contrato de préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha sido sometido a la consulta pública previa en el Portal de la Junta de Andalucía, desde el día 3 al 23 de mayo de 2018, ambos inclusive.

Y para que conste, a los efectos oportunos, se expide la presente diligencia, en Sevilla a la fecha de la firma.

EL RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. 41071 Sevilla
Teléf. 955.04.80.00. Fax 955.04.81.28

Código Seguro De Verificación:	vacVw11bhsWMpryUOYyNug==	Fecha	24/05/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Francisco Javier Gomez Carbajo		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/vacVw11bhsWMpryUOYyNug=	Página	1/1



INFORME-VALORACION SOBRE LAS ALEGACIONES A LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA REALIZADA AL AMPARO DEL ARTICULO 133 DE LA LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, EN RELACIÓN CON EL 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

Sustanciada la consulta pública prevista en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración del presente proyecto de Decreto, habiendo finalizado el plazo de la misma conforme la diligencia adjunta, únicamente se han realizado aportaciones por parte de FACUA ANDALUCÍA CONSUMIDORES EN ACCIÓN, con el contenido que pasamos a exponer.

Dichas alegaciones son, en general, reproducción de las consideraciones recogidas en la Consulta a clientes bancarios sobre cesión de créditos llevada a cabo por el Defensor del Pueblo, y de las conclusiones obtenidas mediante el análisis de sus resultados, que fueron publicados en su página web¹ el 17 de marzo del pasado año 2017, finalizando con una serie de propuestas que, en general, han resultado atendidas en el texto del proyecto normativo elaborado, con ciertos matices:

- El proyecto normativo se circunscribe a los préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda porque su objetivo es la protección de la vivienda como bien de primera necesidad, y no una reglamentación del derecho de información en todos los posibles supuestos de cesiones o titulizaciones de cualquier clase de crédito, pues, sin perjuicio de que pueda llevarse a cabo en el futuro, sus regímenes jurídicos difieren en grado suficiente como para justificar una regulación diferenciada de unos y otros (y así existe una separada legislación hipotecaria y del mercado hipotecario) y, por tanto, también del derecho de información que en cada caso corresponde a la persona consumidora y usuaria.
- Se establece, como se proponía, que la información haya de remitirse a la persona consumidora por escrito y de manera fehaciente, añadiéndose que ha de hacerse con constancia de su recepción, pero no las normas sobre cargas de la prueba propuestas, pues no son necesarias (en la medida en que una vez probada la existencia de una obligación, que en este caso se establece mediante una norma publicada en un boletín oficial, es al obligado a quien incumbe probar su cumplimiento (u oponer su inexistencia u otras causas extintivas), que, además, serían más bien competencia del Estado, conforme al artículo 149.1.6ª de la Constitución.
- El plazo propuesto para llevar a cabo la notificación, de tres días hábiles, se estima excesivamente breve, y se ha fijado el mismo en diez días hábiles, por analogía con el establecido con carácter general para el cumplimiento de trámites en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

¹ <https://www.defensordelpueblo.es/otras-publicaciones/los-deudores-en-la-cesion-de-sus-creditos-o-sus-prestamos/>

Código Seguro De Verificación:	iHv0/AVxZa9JCqLtFFgLi==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Ninoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/iHv0/AVxZa9JCqLtFFgLi=	Página	1/2



- La información se suministrará en unos casos sin necesidad de solicitud de la persona consumidora y usuaria, y en otros casos a solicitud de la misma, como se proponía, en función de la intensidad con que deba exigirse la obligación de suministrar la información.
- Igualmente, se recogen todos los extremos sobre los que ha de informarse que se proponían, a los que se añaden otros que resultan necesarios para el ejercicio de diversos derechos y facultades.
- Se recogen las consideraciones relativas a la abusividad de la cláusula de renuncia por la persona consumidora y usuaria a ser notificada de la cesión, pero no de las personas deudoras en que no concurra tal condición, y para las que resulta permitida por el artículo 242 del Reglamento, en cuanto es tal condición de persona consumidora la razón determinante del carácter abusivo de la cláusula conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo 792/2009, de 16 de diciembre.
- No se recogen las específicas reglas competenciales propuestas en relación con el lugar de comisión de la infracción, puesto que no procede atribuir a otra Administración autonómica la competencia para sancionar una infracción establecida en la normativa autonómica andaluza, y, por lo demás, resultan suficientes las reglas contenidas en el artículo 96 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.
- Respecto al régimen sancionador, se realiza, como se proponía, una remisión en bloque al régimen sancionador de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, donde las conductas infractoras y los criterios para su calificación y para la cuantificación e imposición de las correspondientes sanciones se hallan descritos y regulados con suficiente precisión.
- Para los casos en que ya se haya producido la cesión o titulización en el momento de entrar en vigor la norma, en la disposición transitoria única se garantiza el derecho a la información de la persona consumidora y usuaria permitiéndole la presentación de una solicitud que obliga a suministrar la misma en el plazo de días hábiles, pero establecer la obligación de informar de todos los casos en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la norma es una medida carente por completo de cualquier virtualidad, que implicaría la necesidad de destinar una cantidad inasumible de recursos a esta labor cuya utilidad encontraría una escasa correspondencia con semejante esfuerzo, que habría de llevarse a cabo no sólo por parte de las empresas del sector financiero, sino también por Correos y las empresas de mensajería, cuando precisamente en estos días viene apareciendo en la prensa que se están viendo obligadas a organizar sus recursos humanos, sus horarios y su actividad en general en función del alto volumen de reparto de productos enviados por una única empresa, Amazon.

LA DIRECTORA GENERAL CONSUMO

Fdo. Isabel Niñoles Ferrández

Plaza Nueva, 4, 41071, Sevilla
Teléfono 955006300

2

Código Seguro De Verificación:	iHv0/AVxZa9JCqLtFFgLiw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrández		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/iHv0/AVxZa9JCqLtFFgLiw=	Página	2/2



MEMORIA JUSTIFICATIVA 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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en la instrucción cuarta, apartado primero, número uno, letra a) de la Instrucción 1/2017, de la Viceconsejería de Salud, sobre el procedimiento a seguir en la tramitación de disposiciones de carácter general, se emite el presente informe o memoria justificativa de la necesidad y oportunidad del proyecto de disposición que se menciona en el encabezamiento.

Así, y a efectos de enmarcar convenientemente el contexto en que se detecta la necesidad de regulación que pretende colmar con dicho proyecto normativo, no resulta ocioso remontarse a la reciente crisis financiera denominada crisis de las hipotecas subprime, que se empezó a desencadenar a nivel global en los años 2007-2008 con desastrosas consecuencias económicas y sociales en todo el mundo, y que puso en conocimiento de la población en general la existencia de operaciones de compraventa y otro tipo de transacciones sobre los créditos concedidos por las entidades financieras, que si bien en aquel caso se referían específicamente a préstamos hipotecarios sobre la vivienda con un alto riesgo de impago, lo cierto es que constituye una práctica llevada a cabo sobre multitud de tipos de créditos, hipotecarios y no hipotecarios, de tal manera que a través de los medios de comunicación se generalizó el conocimiento, siquiera sea muy superficial, de la mecánica básica de tales operaciones, y numerosos términos técnicos propios de ese concreto ámbito económico tales como titulización, fondo buitre, prima de riesgo, etcétera, dejaron de resultar desconocidos para el ciudadano medio a raíz de dicha difusión, si bien se trata de cuestiones percibidas por éste, en general, como algo lejano y más propio de los mercados bursátiles y financieros que de su vida diaria.

Sin embargo, nada más lejos de la realidad, ya que un gran volumen de tales operaciones recae sobre el préstamo hipotecario sobre su vivienda que contrata la persona consumidora y usuaria media. El préstamo hipotecario de muchos millones de personas, aunque lo ignoran, ya no pertenece al banco o entidad prestamista con que lo contrataron, aunque sea a éste a quien sigan abonando las cuotas mensuales pactadas, y es posible que nunca lleguen a tener conocimiento de ello, o que sólo lo tengan en caso de que se plantee algún vicisitud que requiera una intervención activa de la otra parte (renegociación de las condiciones, ejecución de la garantía hipotecaria, etcétera).

Este desconocimiento de la parte prestataria viene propiciado por diversos factores, entre los que cabe destacar la confusa regla del artículo 26.3 párrafo segundo del Reglamento de desarrollo de la Ley del Mercado Hipotecario, aprobado mediante el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, objeto de muy distintas e incluso antagónicas e incompatibles interpretaciones por los diversos órganos judiciales, por una parte, y, por otra, la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la cesión de créditos, que considera los deberes y requisitos que establecen el artículo 149 de la Ley Hipotecaria (*"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*

Código Seguro De Verificación:	Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA=	Página	1/6



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", el artículo 1.526 del Código Civil ("La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1.218 y 1.227. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro") y el artículo 242 del Reglamento Hipotecario ("Del contrato de cesión de crédito hipotecario se dará conocimiento al deudor por los medios establecidos en el artículo 222, a menos que hubiera renunciado a este derecho en escritura pública o se estuviere en el caso del artículo 150 de la Ley"), en el sentido de que el incumplimiento de las obligaciones de inscripción registral y de dar conocimiento al deudor de la cesión no afectan a la validez de la cesión efectuada ni tienen carácter constitutivo, sino que la función que cumple su observancia vendría a ser el robustecimiento del título del adquirente.

Ahora bien, al propio tiempo considera la misma Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia número 792/2009, de 16 diciembre, que cuando dicho deudor, es decir, la parte prestataria, tiene la condición de persona consumidora y usuaria, es abusiva la cláusula de renuncia a ser notificada de la cesión del préstamo hipotecario, o del derecho de crédito derivado del mismo, ya el citado artículo 242 del Reglamento Hipotecario, en palabra de dicha Sala, "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)", y ello, como explica la misma Sentencia en el párrafo anterior, porque "La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1ª LGDCU que considera abusiva "la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos", mientras que, como igualmente señala en dicho párrafo, "La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (S. 1 de octubre de 2.001 (RJ 2001, 7138)); el deudor no puede sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (S. 15 de julio de 2.002 (RJ 2002, 7178)". En el mismo sentido se pronuncia el 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, en su artículo 16.4 ("En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de títulos a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo) y en su Disposición adicional primera, apartado seis ("En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de certificados de transmisión de hipoteca").

En la práctica, sin embargo, lo cierto es que sí se producen muy graves y serios perjuicios a la persona consumidora o usuaria como consecuencia del desconocimiento por ésta de la cesión o titulización llevada a cabo de su préstamo o crédito hipotecario. La citada Sentencia del Tribunal Supremo 792/2009 señala algunos de ellos cuando dice que "por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los efectos de los arts. 1.527 ("liberación por pago al cedente) y 1.198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil. Ello supone una renuncia o limitación de los derechos del

Código Seguro De Verificación:	Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA==		Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA=		Página	2/6



consumidor que se recoge como cláusula o estipulación abusiva en el apartado 14 de la DA 1ª LGDCU", pero no son, desde luego, los únicos ni, a nuestro juicio, los más importantes, y así también cabe citar, al menos, la imposibilidad de oponerse a la ejecución hipotecaria instada por quien ha dejado de carecer de legitimación para ello en virtud de la cesión o titulización operada, y la de ejercitar el derecho a extinguir el crédito que tenga carácter litigioso mediante el pago del precio (normalmente bastante inferior a la suma del capital pendiente de pago y sus intereses) que haya pagado al cedente, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho, expresamente previsto en el artículo 1.535 del Código Civil.

Cuestión distinta es que, precisamente porque se frustraría la finalidad especulativa propia de estas operaciones, exista un evidente interés de los demás intervinientes en mantener tales negocios de cesión y titulización al margen del conocimiento de las personas consumidoras y usuarias, orillando cualquier intervención de las mismas y, con ello, también el ejercicio de los legítimos derechos y facultades que les asisten. En este sentido, no son infrecuentes los artículos de opinión publicados por grandes bufetes de abogados que pretenden desmentir que dicho desconocimiento cause perjuicios a la persona consumidora y usuaria, pese que así se haya declarado de manera muy explícita por el Tribunal Supremo y otros órganos judiciales, cuya jurisprudencia no se duda en ridiculizar a estos efectos, como ocurre en los artículos *Persiste la ridícula e ideológica jurisprudencia sobre cláusulas hipotecarias* o *No es una práctica comercial abusiva la no puesta en conocimiento del deudor hipotecario de la cesión de la hipoteca*, ambos del profesor Carrasco Perera, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla la Mancha y Consejero Académico en Gómez Acebo y Pombo, como tampoco faltan las propuestas dirigidas directamente y sin tapujos a laminar los derechos de los consumidores y usuarios, como ocurre a propósito del retracto de créditos litigiosos en el artículo de *Cesión de créditos y Cuestiones prácticas de interés: retracto de crédito litigioso y titulización*, cuyos autores proponen una inusitada restricción del concepto de crédito litigioso, y una simultánea agravación de los requisitos procesales para el ejercicio de dicho retracto basada en una interpretación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo rigurosamente contraria a lo que el mismo expresa, que harían prácticamente inoperante esta figura, pero que se explican en la medida en que tienen por objetivo "ahorrar muchos quebraderos de cabeza y tiempo a los operadores e inversores que participan en este tipo de negocios."

La necesidad de regular este derecho a la información ha sido advertida también en otras Comunidades Autónomas, y así se han presentado diversas iniciativas legislativas en Andalucía, Valencia, Madrid, e incluso ha sido aprobada ya en Extremadura, donde se ha añadido al Estatuto de los Consumidores de Extremadura un nuevo artículo 12 bis que regula el citado derecho de información, textos éstos que, sin embargo, no resultan a nuestro juicio tan completos como el proyecto de Decreto que nos ocupa, en cuanto quedan extramuros de ellos muchos supuestos de alteración de la titularidad del préstamo o crédito por razón o del acto o negocio o del sujeto con el que se celebra, y no se suministra información sobre determinados extremos que resultan necesarios o útiles para el ejercicio por la persona consumidora o usuaria de cuantos derechos y facultades le asisten sin perjuicio, merma, ni limitación de ninguna clase.

¹ Artículo publicado el 18 de marzo de 2016 en página Centro de Estudios de Consumo del Universidad de Castilla la Mancha: <http://centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php>.

² Artículo publicado en el boletín Análisis GA&P (Gómez Acebo & Pombo) en marzo de 2016.

³ Actualidad Jurídica Uría Menéndez / ISSN: 2174-0828 / 44-2016 / 48-64.

Código Seguro De Verificación:	Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrández		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA=	Página	3/6



Al hilo de ello, tampoco debe ocultarse que existen diversos aspectos de las cesiones crédito y las titulizaciones en los que existe una notable inseguridad jurídica debida a la ya anteriormente apuntada falta de uniformidad de criterio en la aplicación de la Ley por parte de las distintas Audiencias Provinciales (al tratarse de materias que carecen de acceso al recurso de casación ante el Tribunal Supremo), y en este sentido cabe destacar, ante todo, las profundas y antagónicas discrepancias existentes respecto a la naturaleza misma del negocio jurídico instrumentado en las participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca y la consecuente legitimación procesal para instar la ejecución hipotecaria, en que las posturas de los distintos órganos judiciales que van desde considerar que no existe alteración de la titularidad del crédito y que, por tanto, la legitimación continúa correspondiendo a la entidad emisora (así, el Auto de la Audiencia Provincial de Tarragona 210/2015, de 17 de septiembre, o el Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid 127/2015, de 9 de diciembre), hasta la posición radicalmente contraria, que considera que, pese al tenor literal del vigente artículo 30 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril ("La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora..."), la entidad emisora carece siempre de legitimación para instar dicha ejecución (entre otros, Auto de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, número 252/2017, de 19 de octubre), la cual correspondería, según esta tesis, a la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización. Cabe destacar, particularmente, que a la luz de la doctrina contenida en los citados Autos de las Audiencias Provinciales de Tarragona y Valladolid, que consideran que en la emisión y suscripción de participaciones hipotecarias, de acuerdo con la normativa reguladora del mercado hipotecario, *"no hay venta ni cesión de los créditos sino simplemente una forma de titulización" para colocar esos activos en el mercado hipotecario y obtener financiación*), sería cuando menos discutible que existiera nunca obligación de informar a la persona consumidora o usuaria en las normativas autonómicas a que nos hemos referido.

Y es ante este panorama judicial carente de certeza y uniformidad que deviene aún más indispensable garantizar que la persona consumidora y usuaria recibe una información adecuada acerca del destino y la titularidad del préstamo hipotecario que contrató, o del derecho de crédito derivado del mismo, que le permita el adecuado ejercicio y defensa de sus derechos. Son numerosos los pronunciamientos judiciales que han permitido a las personas consumidoras conservar sus viviendas mediante el ejercicio de los derechos que se pretenden proteger a través de este proyecto normativo, y, aunque también los hay de signo contrario, por sostenerse otro criterio por los órganos judiciales que los han resuelto, no hubieran sido posibles si aquéllas no hubieran dispuesto de la información que les permitió ejercer éstos.

También esta misma inseguridad jurídica ha motivado que se haya procurado configurar los supuestos en que debe suministrarse la información de manera que, a través de la utilización de fórmulas amplias y generales complementadas con cláusulas de cierre, se impida que quede fuera de su ámbito ningún acto o negocio jurídico sobre el préstamo o crédito de la persona consumidora susceptible de repercutir en sus derechos y facultades, o que por vía de interpretación se sustraigan los sujetos obligados al cumplimiento de los deberes de información que se establecen para garantizar tales derechos, y que al propio tiempo, no dependa del particular criterio del órgano judicial al que corresponda resolver por razón del territorio.

Código Seguro De Verificación:	Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA==		Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA=		Página	4/6



De la misma manera se ha procedido en relación con el contenido de la información que ha de proporcionarse por los sujetos obligados, que contempla todos aquéllos aspectos que puedan ser de utilidad para permitir el ejercicio de algún derecho o impedir la merma o limitación del mismo. Como también en relación con la extensión del concepto de crédito litigioso (precisándose que se formula exclusivamente a los efectos de dicho derecho de información, a fin de no producir fricción alguna con la competencia exclusiva que al Estado corresponde sobre la legislación civil) construido sobre la base de de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y Audiencias Provinciales (sentencias del Tribunal Supremo (Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1913, 15 de febrero de 1965 (RJ 1965, 613), de 8 de septiembre de 1998 (RJ 1998, 6396), Sentencia núm. 192/2006 de 28 febrero (RJ 2006\698), de 28 de febrero de 1991 (RJ/1191/1606)) y Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza número 438/2016, de 19 de septiembre (JUR/2016/226870), con la misma finalidad expresada de que por los cedentes y cesionarios de los créditos no se obstaculice ni impida el ejercicio del derecho a extinguir el crédito que corresponde al deudor a fin de preservar la finalidad especulativa que, en general, se predica de estas operaciones, y que, como hemos expuesto ya, da lugar a que por los grandes despachos de abogados se elaboren estrategias dirigidas a desincentivar el ejercicio por el deudor de su derecho, entre las cuales la más sencilla parece, desde luego, hacer imposible dicho ejercicio mediante la no puesta en conocimiento de la cesión que constituye su presupuesto de hecho.

De no haberse procedido de esta manera, consideramos que se haría extraordinariamente difícil, cuando no jurídicamente imposible, la supervisión y control del cumplimiento de los deberes de información que se regulan, y, en particular, la imposición de sanciones por su inobservancia. Utilizando el ejemplo del artículo 12 bis introducido en la Ley del Estatuto de los Consumidores de Extremadura, éste únicamente obliga a informar de la "*cesión, transmisión o titulización a un fondo de titulización*", definiéndose a su vez la hipoteca titulizada en el apartado 1 de dicho precepto como "*aquellos préstamos con garantía hipotecaria ... cedidos a un fondo de titulización*", lo que a priori sitúa fuera del ámbito de dicha obligación de información todo acto o negocio celebrado con cualquier sujeto distinto de un fondo de titulización, y, de acuerdo con lo declarado por los citados Autos de la Audiencia Provincial de Tarragona y de Valladolid, también excluiría todos los supuestos de emisión de participaciones hipotecarias –y, por tener idéntica naturaleza, los de certificados de transmisión de hipoteca- del préstamo o crédito de la persona consumidora y usuaria, lo que, con absoluta independencia del acierto o desacierto de este criterio judicial, y en la medida en que existen otros criterios judiciales radicalmente contrapuestos, implica una incertidumbre que, a los citados efectos de la imposición de sanciones administrativas, conllevaría la vulneración del principio de legalidad consagrado en el artículo 25 de la Constitución, en la medida en que no permite a los ciudadanos "predecir con suficiente grado de certeza («lex certa») qué conductas son las constitutivas de infracción", como expresa el Tribunal Supremo su conocida Sentencia de 11 abril 2003 (RJ 2003\3073).

— Distinto es el caso de las cédulas y bonos hipotecarios, que tan sólo suponen la constitución de una garantía sobre la hipoteca de la persona consumidora y usuaria, y que, por tanto, carecen indiscutidamente de cualquier efecto traslativo, a lo que ha de añadirse que, por imperativo de la Ley, toda hipoteca inscrita a favor de la entidad emisora garantiza especialmente bien una emisión de bonos, o bien una de cédulas (artículos 12 párrafo 2º y 13 párrafo 2º de la Ley del Mercado Hipotecario), por lo que establecer la obligación de informar a la persona consumidora y usuaria de cada emisión supondría una inasumible carga administrativa y un elevado coste económico para los

Código Seguro De Verificación:	Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA==		Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niño Ferrández			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA=		Página	5/6



17

sujetos obligados, sin que ello redundase en una utilidad real para ésta, por lo que se ha circunscrito, para estas dos clases de títulos, únicamente a los supuestos en que se solicite dicha información por la persona consumidora o usuaria, o aquéllos en que se ejecute la garantía y se produzca, en consecuencia, el mencionado efecto traslativo.

A fin de asegurar la eficacia del proyecto de Decreto, incluso en caso de falta de cumplimiento voluntario por los sujetos obligados, se remite expresamente al régimen sancionador de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre. Además, se especifica que la renuncia por el deudor hipotecario en que concurra la condición de persona consumidora y usuaria al derecho a ser notificado del contrato de cesión de crédito hipotecario, al amparo del artículo 242 del Reglamento Hipotecario, tendrá la consideración de abusiva conforme a lo dispuesto en los artículos 82 y 85 a 90 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Por último, también conviene recordar que dicha Sentencia del Tribunal Supremo 792/2009 distingue el régimen de la cesión del contrato de préstamo, y la del derecho de crédito derivado del mismo, que tienen distintos requisitos, en particular el consentimiento del deudor cedido, habiéndose por ello estimado conveniente incluir en todo caso ambos supuestos, con la misma finalidad expresada de que ninguno quede fuera del ámbito del Decreto proyectado, y pueda así ser utilizado para eludir de una manera u otra las obligaciones que en él establecen.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Isabel Niñoles Ferrández

Plaza Nueva, 4, 41071, Sevilla
Teléfono 955006300

6

Código Seguro De Verificación:	Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA==		Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/Tp1ViA50tuRyP3BR0wfvhA=		Página	6/6



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 titulización 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 titulización, como exigen la normativa reguladora del mercado hipotecario¹ y la jurisprudencia del Tribunal Supremo².

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 titulización y demás intervinientes en los actos o negocios de cesión o titulización, de informar a la persona consumidora y usuaria de dicha cesión o titulización 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 titulización de préstamos hipotecarios sobre la vivienda

¹ 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.

² 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).

Código Seguro De Verificación:	LlmsldyuJE79rvvgC0Kld/g==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LlmsldyuJE79rvvgC0Kld/g=	Página	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

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



INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO QUE IMPLICA 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

FUNDAMENTACIÓN Y OBJETIVO INFORME

En la IV Conferencia Mundial de la Mujer celebrada en Pekín en 1996 se renueva el compromiso internacional para lograr la efectividad de la igualdad por razón de sexo, invitando a los Estados Miembros a integrar la perspectiva de género en todas las políticas y programas y a analizar sus efectos y consecuencias en cuanto al logro de este objetivo. Como consecuencia, para dar cumplimiento al compromiso recogido en la Conferencia de Pekín, la Comisión Europea aprueba en 1996 la Comunicación denominada "Integrar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres en el conjunto de las políticas y acciones comunitarias" (COM (96) 67 fin), que considera necesario integrar la perspectiva de género en todas las políticas, otorgándole un carácter transversal.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, la necesidad de incluir un informe de evaluación del impacto por razón de género en la tramitación de los proyectos de disposiciones de carácter general fue reconocida en la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y, posteriormente, en el artículo 114 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, así como con el artículo 6.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. En consecuencia, todas las Consejerías y órganos directivos de la Junta de Andalucía tienen la obligación de acompañar al procedimiento de elaboración de los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes, un informe en el que se valore el impacto que en materia de género pueden causar las mismas tras su aprobación.

Por otra parte, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se deroga el anterior Decreto 93/2004, de 9 de marzo, y se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de género, la emisión del informe corresponde al órgano directivo competente para la iniciación del procedimiento de elaboración de la disposición de que se trate.

Como consecuencia de la aplicación de la normativa citada, este órgano directivo emite el presente informe, con el objeto de evaluar el impacto de género que el proyecto antes indicado pudiera causar, el cual será remitido a la Unidad de Igualdad de Género de esta Consejería para que formule las observaciones pertinentes y las remita a este órgano directivo para la modificación del proyecto que nos ocupa, si fuera necesario, con la finalidad de garantizar un impacto de género positivo tras la aprobación del mismo.

Con posterioridad, y antes de la aprobación del proyecto de disposición, este órgano directivo remitirá al Instituto Andaluz de la Mujer el informe de evaluación del impacto de género, junto con las observaciones de la Unidad de Igualdad de Género y el texto del proyecto resultante.

1

Plaza Nueva, 4, 41071 Sevilla Teléfono: 955 006300

Código Seguro De Verificación:	KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Fernández		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg=	Página	1/4



IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO DE LA NORMA

A efectos de identificar la pertinencia de género del proyecto de Decreto evaluado en este informe, debe partirse de que constituye su objeto la regulación del derecho de información de las personas consumidoras y usuarias 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, con la finalidad de salvaguardar los derechos, acciones y facultades que les corresponden sin merma, limitación ni perjuicio alguno, pues así lo exigen la normativa reguladora del mercado hipotecario y la jurisprudencia del Tribunal Supremo¹, como también la normativa de protección de los consumidores (artículos 51 de la Constitución, 17.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 17.1 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía).

Por tanto, poca duda cabe de que esta norma afecta de manera muy directa a los hombres y mujeres como destinatarios finales de la protección que la misma dispensa. Resulta, asimismo, innegable un cierto impacto indirecto en la consecución del objetivo de igualdad entre hombres y mujeres en el ámbito profesional del sector financiero, no sólo en lo que se refiere a un desempeño paritario de puestos directivos y de responsabilidad, sino también para la superación efectiva de la denominada brecha salarial, cuyo carácter injusto es, precisamente, objeto de un intenso debate actual en la sociedad, que reclama su completa superación mediante la adopción de medidas legislativas concretas, que previsiblemente serán implantadas a corto plazo (planes de inspección a las empresas y un cuadro específico de infracciones y sanciones, códigos de buenas prácticas, consideración de las medidas de igualdad retributiva como parte del contenido mínimo de la negociación colectiva, obligatoriedad de la llevanza y registro por las empresas de planes de igualdad, etcétera).

Por lo que, en definitiva, se entiende que el proyecto de Decreto objeto de este informe de evaluación del impacto de género tendrá una incidencia directa en mujeres y hombres, y es, en consecuencia, PERTINENTE.

VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DE LA NORMA

3.1. Situación y posición de mujeres y hombres en el contexto social de partida:

Dada la materia que se pretende regular mediante el proyecto de Decreto que nos ocupa, sus destinatarios últimos son las personas consumidoras y usuarias en general y sin distinción por razón de género.

Así, según la "Aproximación a la realidad de mujeres y hombres en Andalucía 2010", documento editado por el Instituto Andaluz de la Mujer y la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social, Andalucía, con un 17,76%, es la Comunidad Autónoma que más mujeres aporta al Estado, seguida de Cataluña, Madrid y la Comunidad Valenciana. Entre las cuatro suman más de la

¹ Artículo 16.4 y la disposición adicional primera apartado 6 del Real Decreto 716/2009, y las 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).

Código Seguro De Verificación:	KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Nínoles Ferrández		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg==	Página	2/4



mitad de la población femenina presente en España (58,5%). Respecto a 2008, la distribución es prácticamente la misma, aumentando en 0,04% la aportación de Andalucía.

En Andalucía viven casi 4,3 millones de mujeres, que suponen el 50,5% de la población andaluza. En los dos últimos años sigue el aumento de la población de mujeres en 95.399 (+2,3%).

La población femenina tiene un peso demográfico ligeramente mayor a la población masculina en Andalucía (50,5%). Un aspecto que explica, en parte, esta disposición se encuentra en la mortalidad diferencial por sexo, que provoca que, aunque nacen más niños que niñas, en los estratos de edad avanzada haya un mayor número de mujeres que de hombres. En este sentido, es relevante considerar la estructura de edad, ya que refleja la dinámica demográfica pasada, a la vez que condiciona en gran medida su trayectoria futura. La estructura de edad determina el tamaño de cada estrato en función de esta variable, que, a su vez, tiene una gran relevancia desde el punto de vista de la planificación económica y social.

Más allá de estos datos generales, no se ha logrado localizar la existencia de datos estadísticos concretos desagregados por sexo sobre créditos cedidos o titulizados, hipotecas concedidas o ejecutadas, desahucios, etcétera, que evidencien desigualdades de género que se vengam produciendo en cualquiera de estos extremos.

Sí existe, en cambio, constancia documentada de una importante desigualdad de género en las empresas del sector financiero, con apenas un 25% de mujeres en cargos directivos y la mayor brecha salarial de todos los sectores según el informe "Brecha salarial y techo de cristal", elaborado por la Asociación de Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha), si bien es cierto que recientemente se vienen adoptando novedosas medidas dirigidas a la consecución de una igualdad real y efectiva en el sector financiero, exigiéndose o recompensándose conductas que no sólo sean meramente respetuosas con la igualdad de género, sino que proactivamente la fomenten y promocionen, y así, mientras Merrill Lynch se limita a sancionar disciplinariamente las conductas contrarias a la diversidad, en Standard Chartered se hace lo mismo con las conductas que simplemente no la promueven; en el mismo sentido, el 15% de la evaluación de cada empleado en el Banco Santander, esencial para su carrera profesional y sus posibilidades de promoción, se basa en el fomento, y no el simple respeto, de la diversidad de género.

3.2. Grado de respuesta del proyecto a las desigualdades detectadas:

No se han detectado desigualdades de género en el ámbito concreto de los derechos de información de las personas consumidoras y usuarias que se regulan que deban ser corregidas normativamente, mientras que la competencia para la adopción de medidas normativas correctoras de las desigualdades puestas de relieve en el ámbito laboral o profesional del sector financiero corresponde con carácter exclusivo al Estado conforme al artículo 149.1.7ª de la Constitución. Por lo demás, en el proyecto que se evalúa se ha tenido en cuenta lo previsto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía, respecto a la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista en la redacción del texto normativo.

3.3. Valoración del impacto:

Código Seguro De Verificación:	KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg=	Página	3/4



En tanto que el proyecto normativo se dirige a las personas consumidoras y usuarias en general de la Comunidad Autónoma de Andalucía, donde, como se ha señalado, el peso demográfico de la población femenina es ligeramente mayor que el de la masculina, se concluye que el proyecto de Decreto tendrá un impacto de género previsiblemente POSITIVO.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo. Isabel Niñoles Ferrández

Código Seguro De Verificación:	KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/KunB9f44tNZ56nj1U/mQQg=	Página	4/4



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADECUACION A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN 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

Establece el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que *"en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios"*, procediendo, en consecuencia, el análisis de la adecuación a tales principios del proyecto de Decreto referenciado en el encabezamiento, que pasamos a exponer.

1.- Principios de necesidad y eficacia, por cuya virtud (artículo 129.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre) *"la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución"*.

El objetivo de la norma proyectada es garantizar que las personas consumidoras y usuarias que hayan contratado un préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda tengan conocimiento de la cesión o titulización 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 titulización, ya que así lo ordenan expresamente tanto la Ley (artículos 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) como la jurisprudencia del Tribunal Supremo en, entre otras, sus Sentencias 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).

Partiendo de dicho objetivo, su necesidad se explica, fundamentalmente, por tres causas:

a) Que, pese a que los artículos 149 de la Ley Hipotecaria, 1.526 del Código Civil y 242 del Reglamento Hipotecario exigen que la cesión de créditos se haga en escritura pública, de la que ha de darse conocimiento al deudor e inscribirse en el Registro de la Propiedad, el Tribunal Supremo interpreta estos requisitos en el sentido de que su incumplimiento no afecta a la validez de la cesión efectuada, ni tienen carácter constitutivo, sino que la función que cumple su observancia vendría a ser el robustecimiento del título del adquirente. A ello ha de añadirse que la previsión legal del artículo 26 del Reglamento del Mercado Hipotecario (según el cual el emisor de participaciones hipotecarias "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"), permite que la persona deudora hipotecaria pueda no llegar a conocer nunca la titulización de su préstamo o crédito hipotecario.

Código Seguro De Verificación:	xmkxH2zmKGJG1BKrpwu5fg==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/xmkxH2zmKGJG1BKrpwu5fg==	Página	1/5



b) Que el desconocimiento de la existencia misma de la cesión o titulización, o de sus circunstancias, puede producir muy graves y serios perjuicios a la persona consumidora o usuaria, como son la imposibilidad de oponerse a la ejecución hipotecaria instada por quien carece de legitimación procesal para ello (por desconocer que quien sí la tenía ha dejado de ostentarla, por ejemplo), ejercitar el retracto de créditos litigiosos, etcétera.

c) Que, aunque el artículo 242 del Reglamento Hipotecario permite que el deudor hipotecario renuncie en escritura pública a que se le dé conocimiento de la cesión, el Tribunal Supremo, en su Sentencia 792/2009, de 16 diciembre, declaró que la cláusula de renuncia será abusiva en la medida en que *"supone una renuncia o limitación de los derechos del consumidor"*, y más concretamente a que pueda *"oponer la falta de conocimiento, en orden a los efectos de los arts. 1.527 (liberación por pago al cedente) y 1.198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil"*, y ello, como explica la misma Sentencia en su párrafo anterior, porque *"la renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1ª LGDCU que considera abusiva "la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos", ya que, continúa diciendo, el mencionado 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)"*.

Y por lo que se refiere a su eficacia, hemos señalado que su objetivo es garantizar que por la persona consumidora y usuaria se disponga de la información necesaria para que no pueda verse perjudicada por la cesión o titulización de su préstamo o crédito hipotecario, y pueda asimismo ejercitar sus derechos, acciones y facultades sin merma ni limitación de ninguna clase. En este sentido, es importante que no exista confusión entre garantizar la disponibilidad de la información, y que dicha información garantice un resultado favorable a la persona consumidora en el ejercicio de la acción, facultad o derecho de que se trate, pues dicho resultado dependerá de otros muchos factores que no es posible regular *a priori* ni entran dentro del ámbito competencial de la Dirección General de Consumo, a más de existir, en relación con algunos extremos, una notable inseguridad jurídica derivada de la disparidad de criterios de las distintas Audiencias Provinciales a las que corresponde resolver sobre estos litigios, y que no debe contemplarse sino como una razón más para contribuir, dentro de nuestras posibilidades competenciales, a una eficaz protección de la persona consumidora y usuaria, como pasamos a ilustrar con un ejemplo: si se informa adecuadamente a la persona consumidora y usuaria de que su préstamo o crédito hipotecario ha sido participado conforme a lo previsto en la Ley del Mercado Hipotecario, y de las condiciones en que se ha producido la emisión y adquisición de las correspondientes participaciones, se hallará en situación de oponerse sin merma ni limitación alguna a la ejecución hipotecaria instada por quien considere que carece de legitimación para promoverla; pero ello no implica que sus pretensiones vayan a ser siempre estimadas, pues no siempre le asistirá la razón, ni existe un criterio judicial uniforme al respecto (unos consideran que la legitimación continúa correspondiendo a la entidad emisora, así el Auto de la Audiencia Provincial de Tarragona 210/2015, de 17 de septiembre, o el

Código Seguro De Verificación:	xmKxH2zmKGJG1BKrpwu5fg==		Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/xmKxH2zmKGJG1BKrpwu5fg=		Página	2/5



Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid 127/2015, de 9 de diciembre, mientras otros defienden exactamente lo contrario, que corresponde a la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización en cuanto representante de ésta, como el Auto de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, número 252/2017, de 19 de octubre), pero, en todo caso, se habrán preservado plenamente los derechos y facultades que como persona consumidora y usuaria le corresponden, que no se habrán visto ni siquiera mínimamente afectados, pues como hemos señalado, su función, en este caso concreto, consiste en situar a la persona consumidora y usuaria en posición de poder defender plenamente sus derechos frente al ejecutante ante el Poder Judicial, no en garantizar un fallo favorable de dicho Poder judicial.

2.- Principio de proporcionalidad, que define el artículo 129.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en los siguientes términos: *"en virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios"*.

Los deberes que se imponen a los sujetos obligados que entran dentro de su ámbito de aplicación, que, recordemos, son las entidades prestamistas, fondos de titulización hipotecaria, etcétera, es decir, empresas dedicadas profesionalmente a la inversión y la especulación, no sólo son perfectamente asumibles por aquéllos en términos económicos y humanos, y apenas implican coste en la medida en que se integran en la actividad y estructura ordinarias de la empresa, limitándose apenas a la remisión fehaciente por escrito y con constancia de su recepción (lo que puede hacerse con un coste mínimo, o incluso gratuitamente, en algunos casos) de una información que una práctica mínimamente correcta y diligente exigiría ofrecer a la persona consumidora y usuaria siempre, en todo caso y sin necesidad de una normativa que expresamente obligase a ello, pero que por constituir un obstáculo a la finalidad especulativa propia de estas operaciones de cesión y titulización de créditos, se intenta evitar a toda costa por los inversores y demás intervinientes en ellas, aún a costa de laminar los derechos de las personas consumidoras y usuarias, expresión que en este ámbito concreto no podemos olvidar que se traduce en dejar a familias enteras sin vivienda, incluyendo a niños y personas ancianas o enfermas que habrán de residir en la calle o en centros de acogida, lo que, desde cualquier perspectiva que se quiera contemplar, y en particular a la luz del artículo 47 de la Constitución, justificaría sobradamente una pequeña disminución, si fuera necesaria, en los miles de millones euros de beneficio trimestral del sector financiero.

3. Principio de seguridad jurídica, que implica, conforme al artículo 129.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que *"la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas"*.

Este principio ha sido particularmente tenido en cuenta en la elaboración del proyecto, dada la gran inseguridad jurídica que, como hemos señalado, existe en diversos aspectos del régimen jurídico de la cesión y titulización de créditos como consecuencia de la radical disparidad en los criterios que al respecto sostienen los distintos órganos judiciales, y que hemos ilustrado exponiendo el ejemplo de la división existente acerca de la legitimación procesal para instar la

3

Plaza Nueva, 4, 41071 Sevilla Teléfono: 955 006300

Código Seguro De Verificación:	xmKxH2zmKGJG1BKrpwu5fg==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/xmKxH2zmKGJG1BKrpwu5fg=	Página	3/5



ejecución en caso de emisión de participaciones hipotecarias, con cita de algunos de los numerosos autos de audiencias provinciales que defienden posturas incompatibles entre sí.

Y así, para evitar que esta inseguridad jurídica existente en la materia subyacente al derecho de información en sí se vea replicada en el –distinto y separado– ámbito de dicho derecho de información (pues una cosa es que exista inseguridad jurídica sobre una cuestión, y otra muy distinta que también haya de existir sobre la manera en que ha de informarse de esa cuestión), se ha configurado el mismo de una forma lo suficientemente amplia como para que, con independencia de que se quieran aplicar unos criterios judiciales o los contrarios, el derecho de información en sí mismo no se vea afectado, ni puedan los sujetos obligados sustraerse por vía de interpretación al cumplimiento de los deberes impuestos.

Para una mejor comprensión, recurrimos nuevamente a la utilización de un ejemplo: se ha querido establecer la obligación de que se informe a la persona consumidora y usuaria de toda cesión o alteración de la titularidad de su crédito, pero dado que, entre otros problemas, unos órganos judiciales consideran que la emisión y suscripción de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca conllevan cesión del crédito y, consecuente, alteración de su titularidad, y otros, por el contrario, que no conlleva en absoluto tal cesión ni alteración de titularidad, se han configurado los supuestos en que existirá dicha obligación mediante una enumeración de ellos complementada con cláusulas de cierre, de manera que comprendan cualquier acto o negocio jurídico susceptible de producir dicha cesión o alteración de titularidad, sin importar cuál sea la opinión que sobre ellos mantenga cualquier órgano judicial.

A tales efectos, se ha estimado conveniente el uso en diversas ocasiones de la fórmula “y/o”, que conocemos que es desaconsejada con carácter general por el Diccionario panhispánico de dudas al que remite la directriz 102 de las Directrices de técnica normativa aprobadas por el Consejo de Ministros, pero no así, por excepción, en aquellos casos en que cumple precisamente la función que venimos apuntando: evitar ambigüedades en contextos muy técnicos.

4. Principio de transparencia, al que se refiere el artículo 129.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en estos términos: *“En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos; y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas”*.

En cumplimiento de este principio, se ha procurado la participación de la ciudadanía en la elaboración del proyecto de Decreto a través la consulta pública regulada en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, estado igualmente prevista su intervención en las subsiguientes fases de la tramitación del proyecto hasta la aprobación del texto final de la norma, en particular, mediante los trámites de audiencia e información pública, con la publicación en el portal web correspondiente del texto normativo proyectado para la formulación de las aportaciones que se deseen por cualquier ciudadano o entidad que tengan interés en ello.

Código Seguro De Verificación:	xmKxH2zmKGJG1BKrpwu5fg==		Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/xmKxH2zmKGJG1BKrpwu5fg=		Página	4/5



5. Principio de eficiencia, que, como prescribe el artículo 129.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, exige que *"la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos"*, lo que resulta cumplido en la medida en que se ha cuidado de establecer las obligaciones estrictamente imprescindibles, en cuanto a supuestos, contenido, forma y plazos en que debe suministrarse la información para lograr la consecución de los fines perseguidos por la norma, que, como se viene señalando, consisten en asegurar lo que la Ley y la jurisprudencia exigen: que la persona consumidora y usuaria en ningún caso pueda verse perjudicada como consecuencia de la titulación o cesión de su préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda, ni sufra merma o limitación alguna en sus derechos, acciones y facultades.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Isabel Niñoles Ferrández

5

Plaza Nueva, 4, 41071 Sevilla Teléfono: 955 006300

Código Seguro De Verificación:	xmkxH2zmKGJG1BKrpwu5fg==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/xmkxH2zmKGJG1BKrpwu5fg=	Página	5/5



INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA INFANCIA 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

De conformidad con lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, y en el Decreto 103/2005, de 19 de abril, por el que se regula el informe de evaluación del enfoque de derechos de la infancia en los proyectos de Ley y de reglamentos que apruebe el Consejo de Gobierno, se considera que el proyecto mencionado en el encabezamiento, teniendo en cuenta la materia objeto de regulación, Sí repercute en los derechos de los niños y niñas.

Y ello en la medida en que, contemplada dicha materia desde la perspectiva de la Convención de los Derechos del Niño adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, que España ha suscrito, puede tener la consideración, conforme a su artículo 27 apartados 1 a 3, de "medida apropiada para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño o niña a dar efectividad a su derecho a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda", puesto que, siendo la finalidad esencial de dicho proyecto normativo garantizar que las personas consumidoras y usuarias que hayan contratado un préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda tengan conocimiento de la cesión o titulización 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 titulización, como exigen la normativa reguladora del mercado hipotecario¹ y la jurisprudencia del Tribunal Supremo², permitirá que por las familias se cuente con la información necesaria para el pleno ejercicio de tales derechos, que resultaría imposible sin ella (por ejemplo, no es posible oponerse a una ejecución hipotecaria instada por quien carece de legitimación para ello como consecuencia haber cedido el crédito hipotecario, si se desconoce que dicha cesión ha existido), evitándose de esta forma numerosas situaciones de desprotección y, en particular, de desahucio y pérdida de la vivienda familiar.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo. Isabel Niñoles Ferrández

¹ 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.

² 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).

Código Seguro De Verificación:	8Tc8ktQVEVnG2LcGgH6ueQ==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/8Tc8ktQVEVnG2LcGgH6ueQ=	Página	1/1



INFORME SOBRE CARGAS ADMINISTRATIVAS PARA LA CIUDADANÍA Y EMPRESAS DERIVADAS DE LA APLICACIÓN 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

La regulación de la información que ha de suministrarse por los sujetos obligados (bancos y otras entidades financieras prestamistas, fondos de titulización, etcétera) a las personas consumidoras y usuarias se articula en el proyecto de Decreto objeto del presente informe mediante la graduación de la intensidad de tales obligaciones en función de la potencialidad del acto o negocio de afectar a los derechos facultades y acciones de la persona consumidora y usuaria.

Así, para los actos o negocios que con carácter inmediato son susceptibles de producir un efecto traslativo del préstamo o crédito, o de afectar a los derechos de la persona consumidora y usuaria, se establece la obligación de informar por los sujetos en cada caso obligados siempre y sin necesidad de solicitud de la persona consumidora, pero sin perjuicio también de que, además, ésta pueda solicitarlo en cualquier momento.

En cambio, para aquellos actos o negocios que sólo pueden producir tales efectos potencialmente y bajo ciertas circunstancias futuras, previa la realización de otros actos o negocios jurídicos, como es el caso de los bonos y cédulas hipotecarias, se ha moderado dicha obligación a fin de minimizar las cargas administrativas resultantes para los sujetos obligados.

Por lo que se refiere al contenido mismo de los deberes que se establecen, consistentes en la remisión de una comunicación escrita de manera fehaciente y con constancia de su recepción, éste implica un coste mínimo (el de una carta certificada con acuse de recibo), máxime en aquéllos casos en que se haga mediante e-mail cuando así proceda.

Puesto que los sujetos obligados ya disponen de la estructura administrativa necesaria para la remisión de tales comunicaciones, al estar ya obligados a remitir otras, la actividad necesaria para el cumplimiento de las obligaciones que se establecen se integra en el funcionamiento y la actividad ordinarias de la empresa, con un coste, por tanto, que, en el peor de los casos resulta insignificante para aquéllos.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Isabel Niñoles Ferrández

1

Plaza Nueva, 4, 41071 Sevilla Teléfono: 955 006300

Código Seguro De Verificación:	CrKFmW2BAHXajUcAaFjVpw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/CrKFmW2BAHXajUcAaFjVpw=	Página	1/1



INFORME SOBRE POSIBLES RESTRICCIONES A LA LIBERTAD DE ESTABLECIMIENTO O A LA LIBRE PRESTACIÓN DE SERVICIOS 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

El proyecto de Decreto objeto del presente informe entra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que dispone en su artículo 2.1 que su ámbito de aplicación son los servicios que se realizan a cambio de una contraprestación económica y que son ofrecidos o prestados en territorio español por prestadores establecidos en España o en cualquier otro Estado miembro.

La elaboración de esta nueva norma, como se ha expresado con detenimiento en su memoria justificativa, obedece a la necesidad de salvaguardar los derechos, acciones y facultades de las personas consumidoras y usuarias que contratan un préstamo hipotecario sobre la vivienda, en caso de cesión o titulización del mismo, de manera que no se produzca merma, limitación ni perjuicio alguno, como exigen el artículo 16.4 y la disposición adicional primera, apartado 6, del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, y las 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), a través del suministro de una información adecuada y suficiente sobre la cesión o titulización llevada a cabo y sus circunstancias esenciales, en línea con el mandato que a todos los poderes públicos dirigen los artículos 51 de la Constitución, 17.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y 17.1 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Y ello, porque si la persona consumidora y usuaria dispone de la información necesaria sobre la celebración de determinados actos o negocios jurídicos sobre su préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda y sus circunstancias, se evitará cualquier posible situación de indefensión derivada de tales actos o negocios: oponerse a la ejecución hipotecaria instada por quien carece de legitimación para ello, ejercitar cuando proceda el retracto del crédito litigioso que tenga la condición de litigioso, extinguir la deuda por compensación, etcétera. Ello no debe confundirse con una protección absoluta e indiscriminada, pues no se afecta en nada al fondo de tales asuntos, sino tan sólo a la eliminación de las situaciones de ignorancia o incertidumbre, y de sus consecuentes efectos negativos, no debiendo ocultarse que en numerosos casos es causada *ex profeso* por las empresas prestamistas y los fondos de titulización, hasta el punto de haberse establecido como práctica habitual la de hacer renunciar a la persona consumidora y usuaria, en la escritura de constitución de la hipoteca, a su derecho a que se le dé conocimiento de la cesión, conforme al artículo 242 del Reglamento Hipotecario, habiendo sido la correspondiente cláusula declarada abusiva por la Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009, de 16 de diciembre, por considerar que ha de prevalecer indudablemente sobre dicho precepto la normativa de protección de las personas consumidoras y usuarias.

Tales obligaciones de información, sin embargo, apenas conllevan en el peor de los casos un insignificante aumento de los costes operativos o de personal para los sujetos obligados, y en ningún caso implican restricciones a la libertad de establecimiento ni a la libre prestación de

1

Plaza Nueva, 4, 41071 Sevilla Teléfono: 955 006300

Código Seguro De Verificación:	X9ahJzgybREegjuZ6VQTBA==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/X9ahJzgybREegjuZ6VQTBA=	Página	1/2



servicios, de acuerdo con lo que al respecto se establece en los artículos 11 y 12 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, lo que expresamente se hace constar en cumplimiento de lo ordenado por la Instrucción 1/2017, de la Viceconsejería de Salud, sobre el procedimiento a seguir en la tramitación de disposiciones de carácter general.

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Isabel Niñoles Ferrández

Código Seguro De Verificación:	X9ahJzgybREgjuZ6VQTEA==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/X9ahJzgybREgjuZ6VQTEA=	Página	2/2



PROPUESTA SOBRE LA RELACIÓN DE ENTIDADES Y ASOCIACIONES A LAS QUE SE CONSIDERA CONVENIENTE DAR TRÁMITE DE AUDIENCIA RESPECTO 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

Establece la Constitución, en su artículo 105.a), que la Ley regulará la audiencia de los ciudadanos, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley, en el procedimiento de elaboración de las disposiciones administrativas que les afecten.

De acuerdo con ello, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, prevé en el inciso final de su artículo 133.2 que "podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto".

En el ámbito autonómico, el artículo 27 del Estatuto de Autonomía para Andalucía prevé que se regulen mediante ley los mecanismos de participación de las personas consumidoras y usuarias, precepto en cuyo desarrollo el artículo 34 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, establece que las organizaciones o asociaciones de personas consumidoras y usuarias radicadas en Andalucía habrán de ser oídas en el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía relativas a materias que afecten directamente a los consumidores.

Lo que debe complementarse con la previsión contenida en el artículo 159 de dicho Estatuto de Autonomía, según el cual las entidades de representación y defensa de los intereses empresariales contribuyen al diálogo y la concertación social, y ejercen una relevante función en la defensa y promoción de los intereses económicos y sociales que les son propios.

De esta manera, y teniendo en cuenta el objeto del proyecto normativo en cuestión, que, según su artículo 1, no es sino regular "la información que ha de facilitarse a la persona consumidora y usuaria y, siempre que existan, a las personas garantes, en relación con la cesión, titulización y/o cualquier otra clase de acto o negocio jurídico que produzca una alteración total o parcial de la titularidad del préstamo hipotecario sobre la vivienda contratado por aquélla, o del derecho de crédito derivado del mismo", se considera que las entidades a las que se debe dar audiencia en la tramitación de dicho proyecto, de forma que queden suficientemente representados tanto los derechos y legítimos intereses de las personas consumidoras y usuarias, como del sector empresarial, son:

- Federación de Consumidores y Amas de Casa, AL-ANDALUS.
- Federación de Consumidores en Acción, FACUA-Andalucía.
- Asociación para la Defensa de los Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE).

Código Seguro De Verificación:	VE2PX9CqN1N+S0TQpqvE/Q==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/VE2PX9CqN1N+S0TQpqvE/Q=	Página	1/2



- Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA).

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Isabel Niñoles Ferrández

2

Plaza Nueva, 4, 41071 Sevilla Teléfono: 955 006300

Código Seguro De Verificación:	VE2PX9CqN1N+S0TQpqvE/Q==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/VE2PX9CqN1N+S0TQpqvE/Q=	Página	2/2





Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO

CÓDIGO IDENTIFICATIVO

Nº REGISTRO, FECHA Y HORA

FORMULARIO PARA EVALUAR LOS EFECTOS DE UN PROYECTO NORMATIVO SOBRE LA COMPETENCIA EFECTIVA, UNIDAD DE MERCADO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (Código procedimiento: 11066)

Consejería: Salud		
Centro Directivo proponente: Dirección General de Consumo		
Título del proyecto normativo: Por el que se regula el derecho de información en caso de titulización contrato préstamo hipotecario		
Titular del Centro Directivo: Isabel Niñoles Ferrández		
Fecha de remisión: 05/09/2018	Teléfono contacto: 671564062	Email contacto: pablo.blanco.gala@juntadeandalucia.es

Una vez que resulta que el proyecto normativo incide en las actividades económicas, en la competencia efectiva en los mercados o en la unidad de mercado, se trata de evaluar los efectos específicos de las medidas que se proponen. Para la determinación de tales efectos, se plantea el siguiente formulario, que permite identificarlos de forma rápida y sencilla. La información y documentación al respecto, puede aportarse rellenando los correspondientes apartados de este modelo o adjuntando los datos que se consideren oportunos.

1	IDENTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA NORMA
En este campo se analizarán los objetivos que pretenden conseguirse con el Anteproyecto de Ley o el Proyecto normativo de disposición reglamentaria y las razones que los justifiquen. Para ello utilice el espacio que considere necesario: El objetivo de la norma proyectada es garantizar que las personas consumidoras y usuarias que hayan contratado un préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda tengan conocimiento de la cesión o titulización 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 titulización, como exigen el artículo 16.4 y la D.A. 1ª apartado 6 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, y las 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), así como los artículos 17.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y 17.1 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.	

2	ANÁLISIS DE LA PROPUESTA NORMATIVA SOBRE LA BASE DE LOS PRINCIPIOS DE LA BUENA REGULACIÓN ECONÓMICA
Se trata de evaluar el marco normativo previo a la regulación del mercado y de la modificación propuesta. Ello, de acuerdo con los siguientes principios recogidos en el artículo 2.2 de la Ley 6/2007, de 26 de junio de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía. Para ello, utilice el espacio que considere necesario en cada uno de los apartados referidos a cada principio:	
2.A.	NECESIDAD
Determinar si la intervención regulatoria está justificada en la salvaguarda de una razón de interés general, o para resolver fallos del mercado, es decir, cuando el funcionamiento del mercado no es eficiente en la asignación de los recursos disponibles: Como se ha expuesto, este proyecto normativo se fundamenta en una necesidad de interés general, cual es la de que las personas consumidoras y usuarias sean adecuadamente informadas sobre la cesión o titulización de su préstamo hipotecario sobre la vivienda, de manera que puedan ejercitar plenamente los derechos y facultades que les corresponden, sin limitación ni perjuicio alguno, permitiendo, entre otros ejemplos, que, en ciertos casos, puedan extinguir su crédito en condiciones más favorables que las inicialmente pactadas, u oponerse a una eventual ejecución hipotecaria. Aunque los artículos 149 de la Ley Hipotecaria, 1.526 del Código Civil y 242 del Reglamento Hipotecario exigen que la cesión de créditos se haga en escritura pública, de la que ha de darse conocimiento al deudor e inscribirse en el Registro de la Propiedad, el Tribunal Supremo interpreta estos requisitos en el sentido de que su incumplimiento no afecta a la validez de la cesión efectuada, ni tienen carácter constitutivo, sino que la función que cumple su observancia vendría a ser el robustecimiento del título del adquirente, interpretación al amparo de la cual las entidades prestamistas se niegan rotundamente a facilitar dicha información, pues proporcionar a la persona consumidora la información necesaria para el ejercicio de sus derechos impide o cuando menos dificulta la finalidad puramente especulativa propia de estas operaciones, resultando así incumplido el mandato de los ya citados artículos 17.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.	



002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha:	05/09/2018	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrández			
Url De Verificación	https://wa069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Página	1/10	

2	ANÁLISIS DE LA PROPUESTA NORMATIVA SOBRE LA BASE DE LOS PRINCIPIOS DE LA BUENA REGULACIÓN ECONÓMICA (Continuación)
2.B.	PROPORCIONALIDAD
Establecer si las medidas e instrumentos concretos propuestos por la nueva regulación son los más adecuados para garantizar la consecución de la razón de interés general invocada o para resolver el fallo del mercado detectado, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas y menos distorsionadoras que permitan obtener el mismo resultado. Los deberes que se imponen a los sujetos obligados que entran dentro de su ámbito de aplicación (bancos, entidades prestamistas, fondos de titulización hipotecaria, etcétera), es decir, empresas dedicadas profesionalmente a la inversión y la especulación, son perfectamente asumibles por aquéllos en términos económicos y humanos, y apenas implican coste en la medida en que se integran en la actividad y estructura ordinarias de la empresa, limitándose apenas a la remisión fehaciente por escrito y con constancia de su recepción (lo que puede hacerse con un coste mínimo, o incluso gratuitamente, en algunos casos) de una información que una práctica bancaria mínimamente correcta y diligente exigiría ofrecer a la persona consumidora y usuaria siempre, en todo caso y sin necesidad de una normativa que expresamente obligase a ello, pero que por constituir un obstáculo a la finalidad especulativa propia de estas operaciones de cesión y titulización de créditos, se intenta evitar a toda costa por los inversores y demás intervinientes en ellas aún a costa de laminar los derechos de las personas consumidoras y usuarias, expresión que en este ámbito concreto se traduce en desahucios y dejar a familias enteras sin vivienda, incluyendo a niños y personas ancianas o enfermas que habrán de residir en la calle o en centros de acogida, situación que en nada compadece el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución.	
2.C.	EFICACIA
Una norma eficaz es aquella que permite la consecución de los objetivos que persigue, esto es, atender a la razón de interés general o resolver el fallo del mercado detectado. Como se ha señalado, el objetivo de la norma es garantizar que se facilita a la persona consumidora la información necesaria para el pleno ejercicio de sus derechos y facultades, sin limitación ni perjuicio alguno, si bien ello no debe confundirse con que se garantice un resultado favorable en el ejercicio del derecho o facultad de que se trate. Así, por ejemplo, que la persona consumidora disponga de la información necesaria para oponerse a una eventual ejecución judicial no garantiza un fallo judicial que estime dicha oposición, que depende de otros muchos factores, como el particular criterio que al respecto sostenga el órgano jurisdiccional al que corresponde resolver, si bien lo que interesa destacar aquí es que, con total independencia del sentido de dicho fallo, la norma habrá sido plenamente eficaz en cuanto habrá cumplido íntegramente su función.	
2.D.	EFICIENCIA
Identificar los costes y recursos a utilizar, y los resultados y beneficios de la propuesta. Se ha cuidado de establecer las obligaciones estrictamente imprescindibles, en cuanto a supuestos, contenido, forma y plazos en que debe suministrarse la información para lograr la consecución de los fines perseguidos por la norma, que, como se viene señalando, consisten en asegurar lo que la Ley y la jurisprudencia exigen, que la persona consumidora y usuaria en ningún caso pueda verse perjudicada como consecuencia de la titulización o cesión de su préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda, ni sufra merma o limitación alguna en sus derechos, acciones y facultades.	
2.E.	TRANSPARENCIA
Los objetivos de la regulación y su justificación deben ser definidos claramente. La transparencia debe ser un principio que impere en los procesos de elaboración de las normas. En cumplimiento de este principio, se ha procurado la participación de la ciudadanía en la elaboración del proyecto de Decreto a través la consulta pública regulada en el artículo 129 de la 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, estado igualmente prevista su intervención en las subsiguientes fases de la tramitación del proyecto hasta la aprobación del texto final de la norma, en particular mediante los trámites de audiencia e información pública, con la publicación en el portal web correspondiente del texto normativo proyectado para la formulación de las aportaciones que se deseen por cualquier ciudadano o entidad que tengan interés en ello.	
2.F.	SEGURIDAD JURÍDICA
Las facultades de iniciativa normativa se ejercerán de manera coherente con el resto del ordenamiento para generar un marco normativo estable y predecible, creando un entorno de certidumbre que facilite la actuación de los ciudadanos y las empresas y la adopción de sus decisiones económicas. Este principio ha sido especialmente considerado en la elaboración del proyecto, dada la gran inseguridad jurídica que existe en diversos aspectos del régimen jurídico de la cesión y titulización de créditos como consecuencia de la radical disparidad en los criterios de los distintos órganos judiciales (por ejemplo, en cuanto al efecto traslativo de la emisión de participaciones hipotecarias). Por ello, se ha procurado una configuración amplia del derecho de información que se regula a fin de que, con independencia de los criterios judiciales a aplicar, el derecho de información en sí mismo no se vea afectado, ni puedan los sujetos obligados sustraerse por vía de interpretación al cumplimiento de los deberes impuestos, pues una cosa es que exista inseguridad jurídica sobre una cuestión, y otra muy distinta que también haya de existir sobre la manera en que ha de informarse de esa cuestión.	

002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Página	2/10



2	ANÁLISIS DE LA PROPUESTA NORMATIVA SOBRE LA BASE DE LOS PRINCIPIOS DE LA BUENA REGULACIÓN ECONÓMICA (Continuación)
2.G.	SIMPLICIDAD
Toda iniciativa normativa debe atender a la consecución de un marco normativo sencillo, claro y poco disperso, que facilite el conocimiento y la comprensión del mismo. El proyecto normativo recoge en un sólo texto todas las obligaciones y prohibiciones de información a las personas consumidoras y usuarias, formulándose su contenido con suficiente sencillez y precisión como para que no quepa la existencia de dudas en cuanto a la conducta que debe observarse por los sujetos obligados. La norma remite a la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, el régimen sancionador de las infracciones que se cometan, por hallarse ya descritas en ella con suficiente precisión las posibles conductas infractoras, como también los criterios para su calificación y para la cuantificación e imposición de las correspondientes sanciones.	
2.H.	ACCESIBILIDAD
Se refiere a establecer mecanismos de consulta con los agentes implicados que estimulen su participación activa en el proceso de elaboración normativa, así como instrumentos de acceso sencillo a la regulación vigente. Como se ha expresado en el apartado relativo al principio de transparencia, desde el primer momento de la tramitación del proyecto de Decreto que nos ocupa se ha cuidado de garantizar la efectiva participación de los representantes de los distintos destinatarios de la norma, las personas consumidoras y usuarias y las personas empresarias del sector financiero.	

3	EFFECTOS SOBRE LA COMPETENCIA EFECTIVA
El objetivo de este bloque de criterios es analizar si la norma proyectada es susceptible de introducir elementos que distorsionen la competencia efectiva. Para ello, se dará respuesta a las siguientes cuestiones:	
3.a. Señale el supuesto o supuestos por el que la norma limita el libre acceso de las empresas al mercado:	
☐ Otorga derechos exclusivos o preferentes para la explotación de algún recurso, la producción de un determinado bien o la prestación de algún servicio en el mercado. ☐ Establece requisitos previos de acceso al mercado, tales como la necesidad de obtener licencias, permisos o autorizaciones. ☐ Limita la posibilidad de algunas empresas para prestar un servicio, ofrecer un bien o participar en una actividad comercial. ☐ Incrementa de forma significativa las restricciones técnicas o los costes de entrada o salida del mercado, que podrían dificultar el acceso de nuevas empresas o la salida de las ya existentes. ☐ Restringe el ejercicio de una actividad económica en un espacio geográfico.	
Indique el precepto normativo que contiene la limitación señalada o indique las dudas que este apartado pueda plantearle: No se limita el acceso al mercado en la norma.	
3.b. Señale el supuesto por el que la norma restringe la libre competencia entre las empresas que operan en el mercado:	
☐ Limita la oferta de las diferentes empresas. ☐ Introduce controles de precios de venta de bienes y servicios, ya sea porque incluye orientaciones sobre los mismos o porque establece precios mínimos o máximos. ☐ Establece restricciones a la publicidad y/o a la comercialización de determinados bienes y servicios. ☐ Impone normas técnicas o de calidad a los productos que puedan resultar excesivas si se comparan con las existentes en mercados similares, y genera, así, ventajas para algunas. ☐ Concede a determinados operadores del mercado un trato ventajoso con respecto a otros competidores actuales o potenciales.	
Indique el precepto normativo que contiene la limitación señalada o indique las dudas que este apartado pueda plantearle: Los deberes de información que se establecen no pueden considerarse excesivos desde ningún punto de vista, en cuanto que se limitan a la remisión de una información muy básica, que, por otra parte, ya se viene exigiendo en términos parecidos en otros ámbitos (así, el artículo 12 del Estatuto del Consumidor de Extremadura) o se vienen planteando iniciativas legislativas a tal efecto (por ejemplo, la presentada en la Asamblea Legislativa de Madrid, o la enmienda a la totalidad con texto alternativo al Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario que se tramita en la Cortes Generales y que ha resultado rechazada (código 121/000012)).	

002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niholes Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw=	Página	3/10



3	EFFECTOS SOBRE LA COMPETENCIA EFECTIVA (Continuación)
3.c. Señale el supuesto por el que la norma reduce los incentivos para competir entre empresas: ☐ Permite un régimen de autorregulación o corregulación de determinadas actividades económicas o profesionales. ☐ Incrementa los costes derivados del cambio de proveedor, restringiendo o limitando la libertad de elección del consumidor o usuarios. ☐ Exime de la aplicación de la legislación general de defensa de la competencia. ☐ Exige o fomenta la publicación de información sobre producción, precios, ventas o costes de los operadores, que pudiera facilitar conductas anticompetitivas. ☐ Genera incertidumbre regulatoria para los nuevos entrantes. Indique el precepto normativo que contiene la limitación señalada o indique las dudas que este apartado pueda plantearle: No se exige publicación de la información, sino tan sólo su notificación, que, de ningún modo, se considera que pueda generar conductas anticompetitivas.	

4	EFFECTOS EN LA UNIDAD DE MERCADO
La finalidad del presente bloque es determinar si el proyecto normativo establece algún obstáculo a la libertad de establecimiento y a la libertad de circulación de los operadores económicos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM). A tal efecto, se analizarán, entre otras, las cuestiones que se recogen a continuación. Si bien, y con carácter preliminar, ha de indicarse que el contenido del presente apartado ha sido adaptado a las recientes Sentencias del Tribunal Constitucional resolutorias de los recursos de inconstitucionalidad 1397-2014; 1411-2014 y 1454-2014 interpuestos, correlativamente, por el Parlamento de Cataluña (STC 79/2017, de 22 de junio), el Gobierno de la misma Comunidad Autónoma (STC 110/2017, de 5 de octubre), y por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía (STC 111/2017, de 5 de octubre) por las que se han declarado inconstitucionales y, por tanto nulos los preceptos que sustentan el principio de eficacia nacional (letras b, c y e) del artículo 18.2; artículo 6, 19 y 20; artículo 21.2 c) y disposición adicional décima de la LGUM). 4.a. Indique si el proyecto normativo regula o afecta al acceso de una actividad económica y su ejercicio y estaría, por tanto, dentro del ámbito de aplicación de la LGUM (artículo 2 de la LGUM): ☒ Sí. ☐ No, la actividad económica regulada en el proyecto normativo no puede ser considerada de mercado por no ser prestada en condiciones de oferta y demanda (prestación de servicios públicos) 4.b. Señale si el proyecto normativo impone un régimen de intervención administrativa u otras exigencias de acceso o ejercicio y, en su caso, indique cuál de los siguientes: ☐ Autorización o Registro constitutivo. ☐ Declaración responsable. ☐ Comunicación previa. ☒ Requisito de acceso o de ejercicio de la actividad. En caso de que marque alguna de estas casillas, utilice el espacio a continuación para identificar cada régimen de intervención y los requisitos o exigencias de acceso o ejercicio regulados en la norma y los preceptos de la norma en los que aparecen recogidos. 1.- 2.- 3.- 4.- 5.- 6.- El proyecto normativo afecta al ejercicio de la actividad de los sujetos obligados por la norma, en tanto que han de informar a la persona consumidora y usuaria de la celebración de determinados actos o negocios jurídicos que tienen por objeto su préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda, y los efectos sobre el mismo. En el supuesto en el que la norma prevea varios tipos de intervención, se rellenará por cada uno de ellos de forma diferenciada los apartados 4.c y siguientes. 4.c. Identifique el régimen de autorización de acceso o ejercicio, e indique si está justificado en virtud de alguna razón imperiosa de interés general de las recogidas a continuación (artículo 17.1 de la LGUM). Autorización: _____ Justificada por: ☐ Razones de orden público. ☐ Seguridad pública. ☐ Salud pública.	

002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw=	Página	4/10



4 EFECTOS EN LA UNIDAD DE MERCADO (Continuación)

- ☐ Protección del medio ambiente.
- ☐ Prevención de daños sobre el medioambiente y el entorno urbano (sólo en caso de que la autorización se refiera a instalaciones o infraestructuras físicas necesarias para el ejercicio de la actividad económica).
- ☐ Patrimonio histórico-artístico (sólo en caso de que la autorización se refiera a instalaciones o infraestructuras físicas necesarias para el ejercicio de la actividad económica).
- ☐ Escasez de recursos naturales.
- ☐ Utilización de dominio público.
- ☐ Existencia de inequívocos impedimentos técnicos.
- ☐ Servicios públicos sometidos a tarifas reguladas.
- ☐ Ninguna de las anteriores.

Especifique si el régimen de autorización tiene base en una normativa de la Unión Europea o Tratados y convenios internacionales, incluyendo la aplicación, en su caso, del principio de precaución (artículo 17.1 d) de la LGUM) o de la aplicación de una norma de rango legal.

- ☐ Sí
- ☐ No

En caso de respuesta afirmativa, identifique la disposición de la normativa de la Unión Europea, tratado o convenio internacional o de la norma de rango legal de la que trae consecuencia.

Incluir, en su caso, si es proporcionado dicho mecanismo de intervención y una breve justificación de la respuesta.

En caso de que exista más de un régimen de autorización, identifíquelos a continuación e indique para cada uno de ellos en base a qué razón de las anteriores está justificado; si tiene base en una normativa de la Unión Europea o Tratados y convenios internacionales, incluyendo la aplicación, en su caso, del principio de precaución (artículo 17.1 d) de la LGUM) o de la aplicación de una norma de rango legal; en su caso, la disposición de la normativa de la Unión Europea, tratado o convenio internacional o de la norma de rango legal de la que trae consecuencia; y si es proporcionado dicho mecanismo de intervención, con una breve justificación de la respuesta.

4.d. Identifique el mecanismo de declaración responsable, y señale si está justificado por la exigencia de requisitos vinculados a la protección de una razón imperiosa de interés general de las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, por remisión de lo recogido en el artículo 17.2 y 5 de la LGUM, y que a continuación se relacionan:

Declaración responsable:

Justificada por:

- ☐ Orden público.
- ☐ Seguridad pública.
- ☐ Protección civil.
- ☐ Salud pública.
- ☐ Preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social.
- ☐ Protección de los consumidores.
- ☐ Protección de los destinatarios de servicios y de los trabajadores.
- ☐ Exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales.
- ☐ Lucha contra el fraude.
- ☐ Protección del medio ambiente y del entorno urbano.
- ☐ Sanidad animal.
- ☐ Propiedad intelectual e industrial.
- ☐ Conservación del patrimonio histórico y artístico nacional.
- ☐ Objetivos de la política social y cultural.
- ☐ Ninguna de las anteriores.

Incorpore, en su caso, si es proporcionado dicho mecanismo de intervención y una breve justificación de la respuesta.

En caso de que exista más de una declaración responsable, identifíquelas a continuación e indique para cada una de ellas en base a qué razón de las anteriores está justificada; y si es proporcionado dicho mecanismo de intervención, con una breve justificación de la respuesta.

002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==		Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==		Página	5/10



002473/2/A02D



002473/2/A02D

4	EFFECTOS EN LA UNIDAD DE MERCADO (Continuación)
4.g. Especifique si la norma supedita el acceso o ejercicio de la actividad a algún otro requisito: ☐ No ☒ Sí. En caso de que la respuesta sea afirmativa, indique el requisito y la razón imperiosa de interés general que lo justifica: Requisito: <u>Suministrar información a la persona consumidora de negocios celebrados sobre su crédito</u> Justificada por: ☐ Orden público. ☐ Seguridad pública. ☐ Protección civil. ☐ Salud pública. ☐ Preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social ☒ Protección de los consumidores. ☒ Protección de los destinatarios de servicios y de los trabajadores. ☒ Exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales. ☒ Lucha contra el fraude. ☐ Protección del medio ambiente y del entorno urbano. ☐ Sanidad animal. ☐ Propiedad intelectual e industrial. ☐ Conservación del patrimonio histórico y artístico nacional. ☒ Objetivos de la política social y cultural. Incorpore, en su caso, una referencia a la proporcionalidad del requisito: Su proporcionalidad viene dada, en primer término, porque su establecimiento constituye un mandato que a todos los poderes públicos dirigen el artículo 51 de la Constitución y el artículo 17.1 del RDL 1/2007, habiéndose establecido tales obligaciones de información con una mínima intensidad, de manera que se limitan a la remisión de una información con un coste mínimo (en ciertos casos, gratuitamente), integrándose la actividad que requiere su cumplimiento en el funcionamiento y actividad ordinarios de la empresa. Una buena práctica empresarial exigiría que se suministrase esa información por los sujetos obligados sin necesidad de una norma que específicamente obligase a ello, lo que, como hemos explicado ya, se justifica únicamente en que con ello se posibilitaría el pleno ejercicio de sus derechos y facultades por la persona consumidora, lo que no siempre es compatible con la finalidad puramente especulativa que constituye el objeto de estas operaciones de cesión y titulización. En el supuesto de que se establezca más de un requisito, identifíquelos a continuación y precise por cada uno de ellos la razón imperiosa de interés general que lo sustenta, así como una breve justificación en términos de proporcionalidad:	
4.h. Describa si la norma genera duplicidades, un exceso de regulación o se regulan los mismos aspectos en distintas normas, de modo que se produzcan incoherencias, divergencias entre territorios o inseguridad jurídica. No se genera duplicidad alguna, pues si bien se ha pretendido incluir esta materia en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario que se está tramitando actualmente en el Congreso de los Diputados (referencia 121/000012), a través de una enmienda a la totalidad de texto alternativo presentada por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (Sección Tercera del Capítulo II), la misma ha sido rechazada. Por otra parte, las proposiciones y proyectos de Ley que se han presentado en otras Comunidades Autónomas, o el vigente artículo 12 bis de Estatuto de los Consumidores de Extremadura, que disciplina esta materia, no son de aplicación en nuestra Comunidad Autónoma ni cubren todos los supuestos que pueden darse, por razón del acto o negocio o del sujeto con el que se celebra el acto o negocio, además de no prever que se suministre información sobre determinados extremos que resultan necesarios o útiles para el ejercicio por la persona consumidora o usuaria de cuantos derechos, facultades y acciones le asisten sin perjuicio, merma, ni limitación de ninguna clase.	

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha	05/09/2018	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez			
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Página	7/10	

5 IMPACTO SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El objetivo de este bloque de criterios es evaluar si el proyecto normativo pudiera tener efectos sobre las actividades económicas. Para ello, se plantea un listado, en forma de cuestionario, que permite identificar de forma sencilla la existencia de tales efectos y facilitar la tarea de evaluación de su impacto.

5.1. Características generales del sector y de los mercados afectados por la regulación.

- a) Datos económicos del sector a regular.
- b) Datos referidos a la relación de los agentes económicos implicados.
- c) Análisis de la existencia de trabas a la entrada/salida del mercado.
- d) Determinar si el mercado presenta un alto grado de concentración.

La documentación sobre las características generales del sector y de los mercados afectados por la regulación, se aportará en aquellos aspectos en los que se determinen efectos generales en función de las respuestas afirmativas del resto del cuestionario.

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística, en el año 2017 el número de hipotecas concedidas fue un 9,7% mayor que en 2016, siendo la hipoteca media de 116.709 euros, un 6,3% mayor que en el año precedente, mientras el capital total prestado sumó 36.190 millones de euros, un 16,6% más que el año anterior y el mayor volumen desde el año 2011, confirmando esta tendencia alcista con los datos sobre el mes de abril de 2018 recientemente publicados.

En dicho sector no existen trabas para la entrada o salida del mercado que deban reseñarse.

El sector bancario en España presenta un fuerte grado de concentración que recientemente ha sido puesto de manifiesto en el artículo "Concentración y competencia bancaria en España: el impacto de la crisis y la reestructuración", publicado en la revista Estabilidad Financiera del Banco de España, que, recogiendo datos del Banco Central Europeo, expresa que el número de entidades de crédito ha descendido un 43% entre 2008 y 2016, lo que representa 155 competidores menos, hasta situarse en un total de 207, creciendo de un modo paralelo el grado de concentración, de suerte que si en 2008 las cinco mayores entidades concentraban el 42% del mercado en términos de activos, ocho años después su cuota conjunta de mercado se situaba en el 61,8%, lo que supone un incremento del 46%.

5.2. Impacto sobre las empresas y las PYMEs.

En particular, ¿la norma tiene una incidencia diferencial en las empresas en función de su tamaño, esto es en las PYMEs? ☐ SÍ ☒ NO ☐ NO AFECTA

Además de las repercusiones directas que puede tener la normativa en el ámbito empresarial; para identificar posibles efectos indirectos pueden plantearse preguntas como:

¿Se favorece la capacidad emprendedora mediante la eliminación de trámites o restricciones? ☐ SÍ ☒ NO ☐ NO AFECTA

¿Se aumentan los costes operativos a las empresas? ☒ SÍ ☐ NO ☐ NO AFECTA

¿La norma impone obligaciones a las empresas que generan costes distintos que las de sus competidoras en otras Comunidades Autónomas, países de la UE o fuera de la UE? ☒ SÍ ☐ NO ☐ NO AFECTA

¿Se facilita o promueve la actividad de investigación o desarrollo? ☐ SÍ ☐ NO ☒ NO AFECTA

¿Se facilita la incorporación de nuevas tecnologías al proceso productivo? ☒ SÍ ☐ NO ☐ NO AFECTA

En caso de que se indiquen efectos negativos sobre las empresas y las PYMEs en algunas de las cuestiones planteadas deben aportarse datos relacionados con que justifiquen dichos efectos.

Los costes operativos que aumentan se refieren a los de envío de las comunicaciones fehacientes y con constancia de su recepción, en los casos en que no quepa que se haga gratuitamente, y los de personal, que, no obstante, constituyen un porcentaje ínfimo y absolutamente carente de cualquier capacidad de influencia en el mercado o la competencia, máxime considerado dentro del volumen de negocio y los costes operativos y de personal del sector bancario y financiero (costes que no está de más recordar que han sido ajustados en más de un 40% durante los últimos años, pese a los enormes beneficios que inexorablemente sigue obteniendo el sector de manera regular).

002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw=	Página	8/10



5	IMPACTO SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS (Continuación)		
5.3 Efectos en el empleo			
¿La norma prevista regula las características de la contratación laboral a un nivel general o sectorial? Además de las repercusiones directas que pueda tener la normativa en el ámbito laboral para identificar posibles efectos indirectos pueden plantearse cuestiones como:			
	Si	No	No afecta
	☐	☒	☐
¿Se facilita o promueve la creación de empleo? Especifique si ello se produce • Por medidas directas establecidas en la norma, como pueden ser la reducción de costes o los incentivos a la contratación ☒ Si ☐ No ☐ No afecta • Por los efectos económicos indirectos o inducidos por la norma ☒ Si ☐ No ☐ No afecta • A través de medidas específicas para la inclusión de mujeres u otros colectivos en el mundo laboral. ☐ Si ☐ No ☒ No afecta ¿Se induce directa o indirectamente la destrucción de empleo? • Mediante nuevos costes o restricciones ☐ Si ☐ No ☒ No afecta • Mediante otros aspectos ☐ Si ☐ No ☒ No afecta ¿Se modifican las condiciones de organización del trabajo en las empresas afectadas? Especifique el tipo de medidas: • Igualdad de género. ☐ Si ☐ No ☒ No afecta • Promoción laboral y/o reciclaje. ☐ Si ☐ No ☒ No afecta • Seguridad y salud laboral. ☐ Si ☐ No ☒ No afecta • Otro tipo de medidas. ☒ Si ☐ No ☐ No afecta ¿La norma tiene efectos en la productividad de las personas trabajadoras y empresas? • Mediante inversiones o innovaciones ☐ Si ☐ No ☒ No afecta • Mediante la cualificación de las plantillas. ☐ Si ☐ No ☒ No afecta • Mediante otros aspectos ☐ Si ☐ No ☒ No afecta En caso de que se indiquen efectos negativos sobre el empleo en algunas de las cuestiones planteadas deben desarrollarse y precisarse los aspectos relevantes del cuestionario y aportarse datos sobre volumen de empleo, características de la contratación y en su caso sobre la economía irregular en el sector. Como se ha señalado anteriormente, el cumplimiento de las obligaciones que se establecen en el proyecto normativo no requiere una especial inversión o coste adicional ni un esfuerzo extraordinario por parte de las empresas obligadas, por integrarse en su funcionamiento ordinario, de manera que aunque de algún modo parezcan exigirse nuevas o distintas actividades, funciones o tareas, realmente se trata de actividades o tareas que ya se llevan a cabo pero que en el peor de los casos se verán ligeramente incrementadas en cuanto al número de cartas u otro tipo de comunicaciones que por la empresa se remitan.			
5.4. Efectos en las personas consumidoras y usuarias.			
¿La regulación proyectada amplía la capacidad de elegir? ☒ Si ☐ NO ☐ NO AFECTA ¿Se aumenta o se disminuye la oferta de bienes o servicios a su disposición? ☐ Si ☐ NO ☒ NO AFECTA ¿Los consumidores y usuarios pueden obtener con facilidad información de todo tipo acerca de los productos u oferentes alternativos? ☒ Si ☐ NO ☐ NO AFECTA ¿La información disponible es escasa o poco transparente? ☒ Si ☐ NO ☐ NO AFECTA ¿Se afecta la protección de los derechos o intereses de los consumidores y usuarios? ☒ Si ☐ NO ☐ NO AFECTA En caso de que se indiquen efectos negativos en algunas de las cuestiones planteadas deben aportarse datos al respecto. Precisamente el objeto y fin primordial del proyecto normativo es el contrario, la defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, que constituye su fundamento y finalidad, y el eje en torno al cual se construye y articula toda la regulación proyectada.			

002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Página	9/10



5 IMPACTO SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS (Continuación)**5.5. Efectos sobre los precios de los productos y servicios.**

- ¿Se restringe o limita la oferta de los productos y servicios? ☐ SÍ ☐ NO ☒ NO AFECTA
- ¿Se regulan tributos o cargas económicas a los operadores que podrían ser repercutidas en los precios? ☐ SÍ ☐ NO ☒ NO AFECTA
- ¿Se establecen tarifas o precios? ☐ SÍ ☐ NO ☒ NO AFECTA
- ¿Se prevé la actualización de los precios o tarifas mediante la referencia a un índice o indicador? ☐ SÍ ☐ NO ☒ NO AFECTA

En caso de que se indiquen efectos negativos en algunas de las cuestiones planteadas deben aportarse datos en relación a dichos efectos.

Ninguna influencia ni relación con la oferta y la demanda o la fijación de precios existe en el proyecto normativo.

6 LUGAR, FECHA Y FIRMA

En Sevilla a 05 de septiembre de 2018

LA PERSONA TITULAR DEL CENTRO DIRECTIVO

Fdo. Isabel Niñoles Ferrández

SECRETARÍA GENERAL DE LA AGENCIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCÍA

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: A 0 1 0 2 2 1 5 8

PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este documento/impreso/formulario y demás que se adjuntan van a ser incorporados, para su tratamiento, en el fichero Gestión de peticiones de informes sobre proyectos normativos. Asimismo, se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tienen como finalidad el registro y gestión de las peticiones de los informes contemplados en el artículo 3.i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía.

De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiendo un escrito a Secretaría General de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, Avda. de la Borbolla, nº 1, 41004 Sevilla.

002473/2/A02D

Código Seguro De Verificación:	BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niñoles Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/BAKEH9b+e+1Iu/7WQm4avw=	Página	10/10



ANEXO II

CRITERIOS PARA DETERMINAR LA INCIDENCIA DE UN PROYECTO DE NORMA EN RELACION AL INFORME PRECEPTIVO PREVISTO EN EL ARTICULO 3.i) DE LA LEY 6/2007, DE 26 DE JUNIO, DE PROMOCION Y DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCÍA.

Consejería:	SALUD
Centro Directivo proponente:	DIRECCIÓN GENERAL DE CONSUMO
Título del Proyecto normativo:	Proyecto de decreto por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias y sus garantes en caso de titulación y/o alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo.
Titular del Centro Directivo:	Isabel Niños Ferrández
Fecha de remisión:	05/09/2018
Email contacto:	dg.consumo.csalud@juntadeandalucia.es

Evaluación previa de la necesidad de informe

Para establecer si el proyecto de norma tiene incidencia en las actividades económicas, en la competencia efectiva y en la unidad de mercado; y determinar si es necesario solicitar el preceptivo informe, debe analizarse y contestarse en primer lugar la siguiente pregunta.

	Sí	No
¿La norma prevista regula un sector económico o mercado?	X	

En el supuesto de que esta respuesta sea negativa, este formulario será debidamente suscrito por el titular del

Centro Directivo, se incorporará al expediente y se continuará con la tramitación de la norma.

En el supuesto de que la respuesta sea afirmativa, debe analizarse y contestarse a la siguiente pregunta:

	Sí	No
¿La norma prevista, considerando los criterios del Anexo II de la Resolución de 19 de abril de 2016, del Consejo de Defensa de la Competencia de Andalucía, incide en la competencia efectiva, en la unidad de mercado o en las actividades económicas, principalmente, cuando afecten a los operadores económicos o al empleo?		X

En el supuesto de que esta respuesta sea negativa, este formulario será debidamente suscrito por el titular del Centro Directivo, se incorporará al expediente y se continuará con la tramitación de la norma.

Solicitud, lugar y firmante

LA DIRECTORA GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Isabel Niños Ferrández

SECRETARIA GENERAL DE LA AGENCIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCÍA

Código Seguro De Verificación:	G10XG1kRaszz7LBX6rpzLw==	Fecha	05/09/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Isabel Niños Ferrandez		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/G10XG1kRaszz7LBX6rpzLw=	Página	1/1



ACUERDO DE INICIO

Visto 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, y la documentación que le acompaña remitida por la Viceconsejería, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Consejería de Salud y Familias

ACUERDA

INICIAR el procedimiento de elaboración del 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.

EL CONSEJERO DE SALUD Y FAMILIAS

JESUS AGUIRRE MUÑOZ



Código: VH5DPJJVYUSTD29LFC3ZS9W9WKMYEE.

Permite la verificación de la integridad del documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JESUS RAMON AGUIRRE MUÑOZ	FECHA	05/11/2019
ID. FIRMA	VH5DPJJVYUSTD29LFC3ZS9W9WKMYEE	PÁGINA	1/1

ACUERDO DE APERTURA TRÁMITE DE AUDIENCIA, INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES

Visto el Acuerdo del Consejero de Salud y Familias de fecha 5 de noviembre de 2019, por el que se inicia el procedimiento de elaboración del **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 casos 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**, y habida cuenta que su contenido afecta a los derechos e intereses legítimos de la ciudadanía,

Esta Secretaría General Técnica, de conformidad con el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma, y el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

ACUERDA

PRIMERO: La apertura del trámite de audiencia e informes del 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 casos 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.

SEGUNDO: Someter 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 casos 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, al trámite de información pública en el plazo establecido en la Resolución que dictará esta Secretaría General Técnica para ello, que se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

TERCERO: Conceder a las entidades que se relacionan en el apartado I del Anexo del presente Acuerdo, un plazo de 15 días hábiles para que puedan emitir su parecer en razonado informe.

CUARTO: Solicitar a los organismos que se relacionan en el apartado II del Anexo del presente Acuerdo, los informes que se establecen en las disposiciones que los regulan y en los plazos previstos en las mismas.

LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Fdo. Asunción Lora López

Es copia auténtica de documento electrónico

Código: VH5DP6SHAV9M6NEH7H9JPTUZQ59542.			
Permite la verificación de la integridad del documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	ASUNCION LORA LOPEZ	FECHA	07/11/2019
ID. FIRMA	VH5DP6SHAV9M6NEH7H9JPTUZQ59542	PÁGINA	1/1

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS
Secretaría General Técnica

ANEXO

I. RELACIÓN DE ENTIDADES A LAS QUE SE LES CONCEDE AUDIENCIA

1. Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)
2. Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa, AL-ANDALUS.
3. Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción, FACUA Andalucía.
4. Federación de Asociaciones de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE).

II. RELACIÓN DE ORGANISMOS A LOS QUE SE SOLICITA INFORME

1. Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior
2. Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía
3. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía.
4. Consejo Andaluz de Consumo.
5. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.
6. Unidad de Igualdad de Género.
7. Agencia española de Consumo, Seguridad alimentaria y Nutrición.
8. Consejo Andaluz de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.(?)
9. Secretaría General de Empleo de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio.
10. Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad.
11. Dirección General de Infancia de la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.
12. Comisión Consultiva de Transparencia y Protección de Datos.
13. Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía.
14. Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.
15. Consejo Económico y Social de Andalucía



D. FRANCISCO JAVIER GÓMEZ CARBAJO, Responsable de la Unidad de Transparencia de la Consejería de Salud y Familias, EXPONE:

Que tanto el texto como las memorias e informes que conformaban el expediente del **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 casos 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**, cuando el mismo fue objeto de trámite de audiencia e informes preceptivos, han sido objeto de la publicidad establecida por el artículo 13.1.c) y d) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Y para que conste, a los efectos oportunos, se expide la presente diligencia, en Sevilla a 13 de noviembre de 2019.

EL RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA

Fdo. Francisco Javier Gómez Carbajo



3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS

Resolución de 7 de noviembre de 2019, de la Secretaría General Técnica, por la que se acuerda someter a información pública 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 casos 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.

En el procedimiento de elaboración del 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 casos 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, esta Secretaría General Técnica considera conveniente, por la naturaleza de la disposición y de los intereses afectados, someter el citado proyecto de decreto al trámite de información pública, con objeto de garantizar su conocimiento y la participación de la ciudadanía en su tramitación, y ello sin perjuicio de los dictámenes, informes y consultas que se considere preciso solicitar durante la tramitación del procedimiento de elaboración del proyecto de decreto mencionado.

En su virtud, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 7.h) del Decreto 105/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Salud y Familias y del Servicio Andaluz de Salud,

RESUELVO

Primero. Someter a información pública 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 casos 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, durante un plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con la finalidad de que la ciudadanía, los organismos, las entidades y los colectivos interesados formulen las alegaciones que estimen pertinentes.

Segundo. Durante dicho plazo, el texto del proyecto de decreto, estará disponible en las dependencias de esta Secretaría General Técnica, sita en la Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena 1, de Sevilla, así como en las Delegaciones Territoriales competentes en materia de salud y familias, en horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes.

Tercero. Asimismo, durante dicho plazo, el texto del proyecto de decreto estará disponible en la siguiente dirección web del portal de la Junta de Andalucía <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/participacion/todos-documentos/detalle/184486.html>.

Cuarto. Las alegaciones podrán formularse mediante escrito dirigido a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud, sita en la Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena 1, de Sevilla, adjuntándose a las mismas, en el supuesto de organismos, entidades y colectivos interesados, la acreditación de la constitución y representación de los mismos y se presentarán, preferentemente, en el registro de la Consejería de Salud y Familias sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Sevilla, 7 de noviembre de 2019.- La Secretaría General Técnica, Asunción Lora López.

Ref.: OFPE FC/FRL

R. S.

/19

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

I.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

La propia introducción del proyecto de Decreto que se pretende aprobar recoge ya los antecedentes y la justificación de la necesidad de esta norma: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1.a) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en la instrucción cuarta, apartado primero, número uno, letra a) de la Instrucción 1/2017, de la Viceconsejería de Salud, sobre el procedimiento a seguir en la tramitación de disposiciones de carácter general, se emite el presente informe o memoria justificativa de la necesidad y oportunidad del proyecto de disposición que se menciona en el encabezamiento.

Así, y a efectos de enmarcar convenientemente el contexto en que se detecta la necesidad de regulación que pretende colmar con dicho proyecto normativo, no resulta ocioso remontarse a la reciente crisis financiera denominada crisis de las hipotecas subprime, que se empezó a desencadenar a nivel global en los años 2007-2008 con desastrosas consecuencias económicas y sociales en todo el mundo, y que puso en conocimiento de la población en general la existencia de operaciones de compraventa y otro tipo de transacciones sobre los créditos concedidos por las entidades financieras, que si bien en aquel caso se referían específicamente a préstamos hipotecarios sobre la vivienda con un alto riesgo de impago, lo cierto es que constituye una práctica llevada a cabo sobre multitud de tipos de créditos, hipotecarios y no hipotecarios, de tal manera que a través de los medios de comunicación se generalizó el conocimiento, siquiera sea muy superficial, de la mecánica básica de tales operaciones, y numerosos términos técnicos propios de ese concreto ámbito económico tales como titulización, fondo buitre, prima de riesgo, etcétera, dejaron de resultar desconocidos para el ciudadano medio a raíz de dicha difusión, si bien se trata de cuestiones percibidas por éste, en general, como algo lejano y más propio de los mercados bursátiles y financieros que de su vida diaria.

Sin embargo, nada más lejos de la realidad, ya que un gran volumen de tales operaciones recae sobre el préstamo hipotecario sobre su vivienda que contrata la persona consumidora y usuaria media. El préstamo hipotecario de muchos millones de personas, aunque lo ignoran, ya no pertenece al banco o entidad prestamista con que lo contrataron, aunque sea a éste a quien sigan abonando las cuotas mensuales pactadas, y es posible que nunca lleguen a tener conocimiento de ello, o que sólo lo tengan en caso de que se plantee alguna vicisitud que requiera

una intervención activa de la otra parte (renegociación de las condiciones, ejecución de la garantía hipotecaria, etcétera).

Este desconocimiento de la parte prestataria viene propiciado por diversos factores, entre los que cabe destacar la confusa regla del artículo 26.3 párrafo segundo del Reglamento de desarrollo de la Ley del Mercado Hipotecario, aprobado mediante el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, objeto de muy distintas e incluso antagónicas e incompatibles interpretaciones por los diversos órganos judiciales, por una parte, y, por otra, la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la cesión de créditos, que considera los deberes y requisitos que establecen el artículo 149 de la Ley Hipotecaria (*"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"*), el artículo 1.526 del Código Civil (*"La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1.218 y 1.227. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro"*) y el artículo 242 del Reglamento Hipotecario (*"Del contrato de cesión de crédito hipotecario se dará conocimiento al deudor por los medios establecidos en el artículo 222, a menos que hubiera renunciado a este derecho en escritura pública o se estuviere en el caso del artículo 150 de la Ley"*), en el sentido de que el incumplimiento de las obligaciones de inscripción registral y de dar conocimiento al deudor de la cesión no afectan a la validez de la cesión efectuada ni tienen carácter constitutivo, sino que la función que cumple su observancia vendría a ser el robustecimiento del título del adquirente.

Ahora bien, al propio tiempo considera la misma Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia número 792/2009, de 16 diciembre, que cuando dicho deudor, es decir, la parte prestataria, tiene la condición de persona consumidora y usuaria, es abusiva la cláusula de renuncia a ser notificada de la cesión del préstamo hipotecario, o del derecho de crédito derivado del mismo, ya el citado artículo 242 del Reglamento Hipotecario, en palabra de dicha Sala, *"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)"*, y ello, como explica la misma Sentencia en el párrafo anterior, porque *"La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1ª LGDCU que considera abusiva "la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos"*, mientras que, como igualmente señala en dicho párrafo, *"La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (S. 1 de octubre de 2.001 (RJ 2001, 7138)); el deudor no puede sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (S. 15 de julio de 2.002 (RJ 2002, 7178))"*. En el mismo sentido se pronuncia el 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, en su artículo 16.4 (*"En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de títulos a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo"*) y en su Disposición adicional primera, apartado seis (*"En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de certificados de transmisión de hipoteca"*).

En la práctica, sin embargo, lo cierto es que sí se producen muy graves y serios perjuicios a la persona consumidora o usuaria como consecuencia del desconocimiento por ésta de la cesión o titulación llevada a cabo de su préstamo o crédito hipotecario. La citada Sentencia del Tribunal Supremo 792/2009 señala algunos de ellos cuando dice que *"por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los efectos de los arts. 1.527 ("liberación por pago al cedente") y 1.198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil. Ello supone una renuncia o limitación de los derechos del consumidor que se recoge como cláusula o estipulación abusiva en el apartado 14 de la DA 1ª LGDCU"*, pero no son, desde luego, los únicos ni, a nuestro juicio, los más importantes, y así también cabe citar, al menos, la imposibilidad de oponerse a la ejecución hipotecaria instada por quien ha dejado de carecer de legitimación para ello en virtud de la cesión o titulación operada, y la de ejercitar el derecho a extinguir el crédito que tenga carácter litigioso mediante el pago del precio (normalmente bastante inferior a la suma del capital pendiente de pago y sus intereses) que haya pagado al cedente, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho, expresamente previsto en el artículo 1.535 del Código Civil.

Cuestión distinta es que, precisamente porque se frustraría la finalidad especulativa propia de estas operaciones, exista un evidente interés de los demás intervinientes en mantener tales negocios de cesión y titulación al margen del conocimiento de las personas consumidoras y usuarias, orillando cualquier intervención de las mismas y, con ello, también el ejercicio de los legítimos derechos y facultades que les asisten. En este sentido, no son infrecuentes los artículos de opinión publicados por grandes bufetes de abogados que pretenden desmentir que dicho desconocimiento cause perjuicios a la persona consumidora y usuaria, pese que así se haya declarado de manera muy explícita por el Tribunal Supremo y otros órganos judiciales, cuya jurisprudencia no se duda en ridiculizar a estos efectos, como ocurre en los artículos *Persiste la ridícula e ideológica jurisprudencia sobre cláusulas hipotecarias*¹ o *No es una práctica comercial abusiva la no puesta en conocimiento del deudor hipotecario de la cesión de la hipoteca*², ambos del profesor Carrasco Perera, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla la Mancha y Consejero Académico en Gómez Azebo y Pombo, como tampoco faltan las propuestas dirigidas directamente y sin tapujos a laminar los derechos de los consumidores y usuarios, como ocurre a propósito del retrato de créditos litigiosos en el artículo de *Cesión de créditos y Cuestiones*

1 Artículo publicado el 18 de marzo de 2016 en página Centro de Estudios de Consumo del Universidad de Castilla la Mancha: <http://centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php>.

2 Artículo publicado en el boletín Análisis GA&P (Gómez Azebo & Pombo) en marzo de 2016.

*prácticas de interés: retrato de crédito litigioso y titulización*³, cuyos autores proponen una inusitada restricción del concepto de crédito litigioso, y una simultánea agravación de los requisitos procesales para el ejercicio de dicho retrato basada en una interpretación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo rigurosamente contraria a lo que el mismo expresa, que harían prácticamente inoperante esta figura, pero que se explican en la medida en que tienen por objetivo *"ahorrar muchos quebraderos de cabeza y tiempo a los operadores e inversores que participan en este tipo de negocios."*

La necesidad de regular este derecho a la información ha sido advertida también en otras Comunidades Autónomas, y así se han presentado diversas iniciativas legislativas en Andalucía, Valencia, Madrid, e incluso ha sido aprobada ya en Extremadura, donde se ha añadido al Estatuto de los Consumidores de Extremadura un nuevo artículo 12 bis que regula el citado derecho de información, textos éstos que, sin embargo, no resultan a nuestro juicio tan completos como el proyecto de Decreto que nos ocupa, en cuanto quedan extramuros de ellos muchos supuestos de alteración de la titularidad del préstamo o crédito por razón o del acto o negocio o del sujeto con el que se celebra, y no se suministra información sobre determinados extremos que resultan necesarios o útiles para el ejercicio por la persona consumidora o usuaria de cuantos derechos y facultades le asisten sin perjuicio, merma, ni limitación de ninguna clase.

Al hilo de ello, tampoco debe ocultarse que existen diversos aspectos de las cesiones crédito y las titulizaciones en los que existe una notable inseguridad jurídica debida a la ya anteriormente apuntada falta de uniformidad de criterio en la aplicación de la Ley por parte de las distintas Audiencias Provinciales (al tratarse de materias que carecen de acceso al recurso de casación ante el Tribunal Supremo), y en este sentido cabe destacar, ante todo, las profundas y antagónicas discrepancias existentes respecto a la naturaleza misma del negocio jurídico instrumentado en las participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca y la consecuente legitimación procesal para instar la ejecución hipotecaria, en que las posturas de los distintos órganos judiciales que van desde considerar que no existe alteración de la titularidad del crédito y que, por tanto, la legitimación continúa correspondiendo a la entidad emisora (así, el Auto de la Audiencia Provincial de Tarragona 210/2015, de 17 de septiembre, o el Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid 127/2015, de 9 de diciembre), hasta la posición radicalmente contraria, que considera que, pese al tenor literal del vigente artículo 30 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril (*"La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora..."*), la entidad emisora carece siempre de legitimación para instar dicha ejecución (entre otros, Auto de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, número 252/2017, de 19 de octubre), la cual correspondería, según esta tesis, a la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización. Cabe destacar, particularmente, que a la luz de la doctrina contenida en los citados Autos de las Audiencias Provinciales de Tarragona y Valladolid, que consideran que en la emisión y suscripción de participaciones hipotecarias, de acuerdo con la normativa reguladora del mercado hipotecario, *"no hay venta ni cesión de los créditos sino simplemente una forma de titulización"* para colocar esos activos en el mercado hipotecario y

3 Actualidad Jurídica Uría Menéndez / ISSN: 2174-0828 / 44-2016 / 48-64.

obtener financiación”), sería cuando menos discutible que existiera nunca obligación de informar a la persona consumidora o usuaria en las normativas autonómicas a que nos hemos referido.

Y es ante este panorama judicial carente de certeza y uniformidad que deviene aún más indispensable garantizar que la persona consumidora y usuaria recibe una información adecuada acerca del destino y la titularidad del préstamo hipotecario que contrató, o del derecho de crédito derivado del mismo, que le permita el adecuado ejercicio y defensa de sus derechos. Son numerosos los pronunciamientos judiciales que han permitido a las personas consumidoras conservar sus viviendas mediante el ejercicio de los derechos que se pretenden proteger a través de este proyecto normativo, y, aunque también los hay de signo contrario, por sostenerse otro criterio por los órganos judiciales que los han resuelto, no hubieran sido posibles si aquéllas no hubieran dispuesto de la información que les permitió ejercer éstos.

También esta misma inseguridad jurídica ha motivado que se haya procurado configurar los supuestos en que debe suministrarse la información de manera que, a través de la utilización de fórmulas amplias y generales complementadas con cláusulas de cierre, se impida que quede fuera de su ámbito ningún acto o negocio jurídico sobre el préstamo o crédito de la persona consumidora susceptible de repercutir en sus derechos y facultades, o que por vía de interpretación se sustraigan los sujetos obligados al cumplimiento de los deberes de información que se establecen para garantizar tales derechos, y que al propio tiempo, no dependa del particular criterio del órgano judicial al que corresponda resolver por razón del territorio.

De la misma manera se ha procedido en relación con el contenido de la información que ha de proporcionarse por los sujetos obligados, que contempla todos aquellos aspectos que puedan ser de utilidad para permitir el ejercicio de algún derecho o impedir la merma o limitación del mismo. Como también en relación con la extensión del concepto de crédito litigioso (precisándose que se formula exclusivamente a los efectos de dicho derecho de información, a fin de no producir fricción alguna con la competencia exclusiva que al Estado corresponde sobre la legislación civil) construido sobre la base de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y Audiencias Provinciales (sentencias del Tribunal Supremo (Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1913, 15 de febrero de 1965 (RJ 1965, 613), de 8 de septiembre de 1998 (RJ 1998, 6396), Sentencia núm. 192/2006 de 28 febrero (RJ 2006\698), de 28 de febrero de 1991 (RJ/1191/1606)) y Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza número 438/2016, de 19 de septiembre (JUR/2016/226870), con la misma finalidad expresada de que por los cedentes y cesionarios de los créditos no se obstaculice ni impida el ejercicio del derecho a extinguir el crédito que corresponde al deudor a fin de preservar la finalidad especulativa que, en general, se predica de estas operaciones, y que, como hemos expuesto ya, da lugar a que por los grandes despachos de abogados se elaboren estrategias dirigidas a desincentivar el ejercicio por el deudor de su derecho, entre las cuales la más sencilla parece, desde luego, hacer imposible dicho ejercicio mediante la no puesta en conocimiento de la cesión que constituye su presupuesto de hecho.

De no haberse procedido de esta manera, consideramos que se haría extraordinariamente difícil, cuando no jurídicamente imposible, la supervisión y control del cumplimiento de los deberes

de información que se regulan, y, en particular, la imposición de sanciones por su inobservancia. Utilizando el ejemplo del artículo 12 bis introducido en la Ley del Estatuto de los Consumidores de Extremadura, éste únicamente obliga a informar de la *"cesión, transmisión o titulización a un fondo de titulización"*, definiéndose a su vez la hipoteca titulizada en el apartado 1 de dicho precepto como *"aquellos préstamos con garantía hipotecaria ... cedidos a un fondo de titulización"*, lo que a priori sitúa fuera del ámbito de dicha obligación de información todo acto o negocio celebrado con cualquier sujeto distinto de un fondo de titulización, y, de acuerdo con lo declarado por los citados Autos de la Audiencia Provincial de Tarragona y de Valladolid, también excluiría todos los supuestos de emisión de participaciones hipotecarias –y, por tener idéntica naturaleza, los de certificados de transmisión de hipoteca- del préstamo o crédito de la persona consumidora y usuaria, lo que, con absoluta independencia del acierto o desacierto de este criterio judicial, y en la medida en que existen otros criterios judiciales radicalmente contrapuestos, implica una incertidumbre que, a los citados efectos de la imposición de sanciones administrativas, conllevaría la vulneración del principio de legalidad consagrado en el artículo 25 de la Constitución, en la medida en que no permite a los ciudadanos "predecir con suficiente grado de certeza (*"lex certa"*) qué conductas son las constitutivas de infracción", como expresa el Tribunal Supremo su conocida Sentencia de 11 abril 2003 (RJ 2003\3073).

Distinto es el caso de las cédulas y bonos hipotecarios, que tan sólo suponen la constitución de una garantía sobre la hipoteca de la persona consumidora y usuaria, y que, por tanto, carecen indiscutidamente de cualquier efecto traslativo, a lo que ha de añadirse que, por imperativo de la Ley, toda hipoteca inscrita a favor de la entidad emisora garantiza especialmente bien una emisión de bonos, o bien una de cédulas (artículos 12 párrafo 2º y 13 párrafo 2º de la Ley del Mercado Hipotecario), por lo que establecer la obligación de informar a la persona consumidora y usuaria de cada emisión supondría una inasumible carga administrativa y un elevado coste económico para los sujetos obligados, sin que ello redundase en una utilidad real para ésta, por lo que se ha circunscrito, para estas dos clases de títulos, únicamente a los supuestos en que se solicite dicha información por la persona consumidora o usuaria, o aquéllos en que se ejecute la garantía y se produzca, en consecuencia, el mencionado efecto traslativo.

A fin de asegurar la eficacia del proyecto de Decreto, incluso en caso de falta de cumplimiento voluntario por los sujetos obligados, se remite expresamente al régimen sancionador de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre. Además, se especifica que la renuncia por el deudor hipotecario en que concurra la condición de persona consumidora y usuaria al derecho a ser notificado del contrato de cesión de crédito hipotecario, al amparo del artículo 242 del Reglamento Hipotecario, tendrá la consideración de abusiva conforme a lo dispuesto en los artículos 82 y 85 a 90 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Por último, también conviene recordar que dicha Sentencia del Tribunal Supremo 792/2009 distingue el régimen de la cesión del contrato de préstamo, y la del derecho de crédito derivado del mismo, que tienen distintos requisitos, en particular el consentimiento del deudor cedido, habiéndose por ello estimado conveniente incluir en todo caso ambos supuestos, con la

misma finalidad expresada de que ninguno quede fuera del ámbito del Decreto proyectado, y pueda así ser utilizado para eludir de una manera u otra las obligaciones que en él establecen.

II.-CONTENIDO.

El proyecto de Decreto que se informa consta de cinco artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

Así, se establece el objeto (artículo 1); su ámbito de aplicación (artículo 2); la obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud (artículo 3); la obligación de información a solicitud de la persona consumidora y usuaria prestataria o garante (artículo 4) y las infracciones y sanciones previstas (artículo 5).

Por otro lado, dispone de una disposición transitoria "*Información relativa a las emisiones, transmisiones, cesiones y demás actos o negocios jurídicos ya realizados*", en el que establece que lo dispuesto en artículo 4 será también de aplicación a las emisiones, transmisiones y demás actos o negocios jurídicos previstos en el artículo 3.1, que ya hubieran tenido lugar en el momento de producirse la entrada en vigor del presente decreto.

Por último, se compone de una disposición final primera "*Habilitación de desarrollo normativo*", el cual se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de consumo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este decreto y una disposición final segunda "*Entrada en vigor*", estableciendo que el presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

III.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

De acuerdo por lo informado por la Dirección General de Consumo, 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 y Familias, ni repercusión alguna en su presupuesto.

Sevilla, 14 de noviembre de 2019

LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA



Fdo.: Asunción Lora López

ANEXOS I A IV PARA AQUELLOS SUPUESTOS DE PROYECTOS O PROPUESTAS DE ACTUACIÓN CUYA INCIDENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA SEA IGUAL A CERO

De conformidad con lo establecido en el artículo 3.1 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera, y al objeto de que se emita el preceptivo informe económico-financiero en referencia DEL 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, se comunica lo siguiente:

La evaluación de la incidencia económica-financiera del mencionado proyecto, tiene como resultado un valor económico igual a cero en todos los apartados de los Anexos I a IV referidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera.

Sevilla, 14 de noviembre de 2019

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA



Fdo: Asunción Lora López.



INFORME DEL CPCUA 32/2019

CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS

Sevilla, 25 de noviembre de 2019

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y
USUARIAS DE ANDALUCÍA AL 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 DEL CRÉDITO DERIVADO DEL MISMO.**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Salud y Familias, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del 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

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho del crédito derivado del mismo, y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- De carácter general.

Dese este Consejo valoramos la oportunidad de esta norma, ya que la falta de notificación de la cesión del crédito al deudor le impide el ejercicio de derechos como el derecho de retracto, en los casos en que procede, le impide la posibilidad de negociar o reestructurar deuda, en caso de necesitarlo, genera inseguridad para éste en caso de ejecución y provoca, en general, la pérdida de un interlocutor válido y legitimado en el desarrollo y ejecución de la relación contractual. Esta cesión se ha convertido en estos años en una práctica frecuente y en aumento, cediendo la banca a fondos coloquialmente llamados "fondos buitres" y provocando incertidumbre e inseguridad al deudor, que desconoce esta situación.

La cesión o venta, total o parcial, de los créditos por parte de las entidades financieras origina un cambio en la titularidad del derecho, aun no figurando en el caso de los garantizados con hipoteca en los registros de la propiedad. Hoy día, ni siquiera es obligatorio inscribir en los registros públicos tales cambios, siendo casi imposible para cualquiera averiguar qué ha ocurrido con un crédito cuando ya no pertenece al acreedor original. Cuando dichas transmisiones se han producido, el único sujeto legitimado para poder instar o continuar los procedimientos judiciales de ejecución o ejecuciones notariales, así como para llegar a acuerdos extrajudiciales sobre las deudas que originan los contratos a

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



los que se refiere esta norma, son los adquirentes de dichos créditos. Se produce, por tanto, una situación contraria a la correcta aplicación y ejercicio del derecho cuando quien pretende hacer valer un crédito no es su titular, como podemos observar en la práctica, al exigir habitualmente los antiguos titulares del crédito su cumplimiento en caso de impago.

SEGUNDA.- De carácter general.

Entendemos que debería aprovecharse el momento para regular este tipo de información también para aquellos créditos que no son de carácter hipotecario, ya que la casuística viene a ser la misma, siendo habitual en el mercado que los créditos se comercialicen en paquetes de deuda, en los que también pudieran existir créditos derivados de préstamos personales.

TERCERA.- De carácter general.

Si bien la norma remite de forma genérica, en su artículo 5, al marco sancionador de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, entendemos que debería aprovecharse para modificar el texto legal incluyendo las infracciones derivadas de este decreto, ya que entre las tipificaciones existentes pudiera ser difícil adecuar un incumplimiento de las las obligaciones de comunicación e información que viene a regular el mismo.

CUARTA.- Al preámbulo.

Interesamos que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía,

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

QUINTA.- Al artículo 1. Objeto.

Proponemos que se simplifique la redacción del artículo para una mayor comprensión del ciudadano, en este sentido, sería oportuno concretar la definición del objeto en *“regular el acceso a la información que los sujetos responsables previstos en cada caso deben facilitar a éstas en los supuestos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como 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 por aquellas, o del derecho de crédito derivado del mismo”*.

SEXTA.- Al artículo 2. Ámbito de aplicación.

Del mismo modo ocurre con la definición del ámbito de aplicación, en el que la redacción no viene a referir de forma concreta y más simplificada el ámbito de aplicación de la norma hasta el final del párrafo que refiere *“siempre que se trate de viviendas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de*

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es

ccu.csalud@juntadeandalucia.es



Andalucía en el que intervenga como prestataria o garante una persona consumidora y usuaria".

Proponemos por tanto, una mayor simplificación de la redacción, abordando de forma expresa el contenido necesario para definir el ámbito de aplicación del Decreto.

SÉPTIMA.- Consideración general.

Para una mayor comprensión del texto y mejorando la técnica legislativa, echamos en falta la inclusión de un artículo en el que vengan relacionadas las definiciones de los conceptos que vienen incluidos en el decreto.

De hecho, de forma deslabazada, el propio decreto incluye alguna definición, como puede ser la definición de "crédito litigioso" incluida en el apartado f) del apartado 1 del artículo 3 o el de "empresa prestamista" que se define en el apartado 5 del mismo artículo.

OCTAVA.- Al artículo 3.1. Obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud.

En el apartado d) entendemos que se debe incluir elementos suficientes y seguros para que el consumidor pueda contactar con la empresa (más allá de la simple identificación de la misma), estableciendo por tanto canales de contacto válidos para ejercer cualquiera de los derechos que se refieren en este decreto.

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



NOVENA.- Al artículo 3.1. Obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud.

En el apartado g) proponemos que se modifique la expresión "somera" por la de "una concreta indicación" en aras de garantizar una adecuada, clara y suficiente información hacia la persona consumidora.

DÉCIMA Al artículo 3.2. Obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud.

Desde este Consejo, proponemos por un lado que se refleje de forma expresa que la facilitación de la información, con todas las características referidas en el decreto, no puede suponer un coste económico para la persona consumidora o usuaria.

Por otro lado, proponemos que se indique de forma expresa que en todo caso la empresa tendrá la carga de la prueba de la efectiva realización de la notificación.

DÉCIMO PRIMERA Al artículo 3.4. Obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud.

Este Consejo entiende que debería mejorarse la redacción del segundo párrafo de este apartado, ya que resulta farragoso y de difícil comprensión.

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



DECIMO SEGUNDA.- Al artículo 4. Obligación de información a solicitud de la persona consumidora y usuaria prestataria o garante.

Proponemos que la norma refleje de forma expresa, el carácter irrenunciable al acceso de información, considerándose nula, por abusiva, una inclusión de este aspecto en las condiciones contractuales.

DÉCIMO TERCERA.- Inclusión de un nuevo artículo.

Este Consejo, entiende que sería oportuno que se incluyera un artículo que viniera a definir las Competencias administrativas de control y de vigilancia, proponiendo este texto:

1) Sin perjuicio de las competencias que, en este ámbito, correspondan a 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

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



Servicios de Inspección de Consumo realizará actuaciones inspectoras en el marco de los planes anuales de inspección.

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

Más allá de lo establecido en la disposición respecto a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 4 del decreto, desde este Consejo, entendemos que las entidades, que hayan ya cedido ya créditos o préstamos de deudores deberían comunicar a todos sus deudores hipotecarios siempre que estos tengan la condición de consumidores, la información regulada en la norma en el artículo 3.

Para hacerlo, dispondrán de un plazo de un mes a contar desde la publicación de la norma en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

No podemos olvidar que para aquellos consumidores que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria puede ser indispensable 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 poder paralizar o no dicha ejecución y, consecuentemente, perder o no la posesión de la vivienda que habita.

Además, las entidades bancarias y financieras se caracterizan por ser empresas de gran tamaño con recursos económicos suficientes para gestionar

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es



todos los datos de sus clientes de forma rápida y eficiente por lo que no tendrían que tener inconveniente técnico alguno para poder informar a los consumidores en plazos breves.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS: Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe 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 del crédito derivado del mismo, y si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de
Andalucía**

Plaza Nueva, 4-1ª planta. 41071 SEVILLA.

Tfnos: 671563285-671564130

www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.csalud@juntadeandalucia.es

**CONSEJO ANDALUZ DE
GOBIERNOS LOCALES**

SECRETARÍA GENERAL

**ACTA DE INFORME DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES 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
PRESTAMO HIPOTECARIO SOBRE LA VIVIENDA O DEL DERECHO DE CRÉDITO
DERIVADO DEL MISMO"**

En Sevilla, a 10 de enero de 2020, la Secretaria General del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, D^a. Teresa Muela Tudela, con la asistencia técnica del Director del Departamento de Gabinete Técnico y Comisiones de Trabajo de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, D. Juan Manuel Fernández Priego, y de la técnico del referido Departamento, D^a. Juana Rodríguez Rodríguez, comprobado que se ha seguido el procedimiento establecido en el Decreto 263/2011, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, conforme al Acuerdo de delegación de funciones adoptado por el Pleno del Consejo el 11 de octubre de 2011, y analizadas las observaciones planteadas, ACUERDA emitir el siguiente Informe:

**"INFORME 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 PRESTAMO HIPOTECARIO SOBRE LA
VIVIENDA O DEL DERECHO DE CRÉDITO DERIVADO DEL MISMO"**

El Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, visto el borrador de proyecto de Decreto citado, no formula observaciones al citado texto."

LA SECRETARIA GENERAL

Teresa Muela Tudela.

INFORME DE EVALUACIÓN DEL ENFOQUE DE DERECHOS DE LA INFANCIA DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL DERECHO DE INFORMACIÓN DE 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.

De conformidad con el artículo 7 del Decreto 103/2005, de 19 de abril, por el que se regula el Informe de evaluación del Enfoque de derechos de la Infancia en los Proyectos de Ley y Reglamentos que apruebe el Consejo de Gobierno, esta Dirección General de Infancia emite el preceptivo informe, cuya finalidad radica en garantizar la legalidad, acierto e incidencia de los Proyectos de Ley y Reglamentos cuya aprobación corresponda al Consejo de Gobierno, en orden al pleno respeto de los derechos de los niños y niñas, según la Convención de los Derechos del Niño de Naciones Unidas, de 20 de noviembre de 1989, y su concreción en el resto de la normativa internacional, estatal y autonómica que son aplicables en materia de menores.

Asimismo, el artículo 2 del Decreto 103/2005 dispone que el Informe de evaluación del Enfoque de derechos de la Infancia será de obligado cumplimiento en la tramitación de todos los Proyectos de Ley y Reglamentos cuya aprobación corresponda al Consejo de Gobierno y que sean susceptibles de repercutir sobre los derechos de la infancia.

De este modo, tras el estudio del proyecto Decreto por el que se regula el derecho de información de 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, se considera que el mismo carece de repercusión negativa sobre los derechos de los niños y niñas.

LA DIRECTORA GENERAL DE INFANCIA
Fdo: Antonia Rubio González



Avda. de Hytasa, 14. 41071 Sevilla
Telf.: 95 504 80 00 Fax.: 95 504 82 34

Código:	Ry71i693DQCAYHK70INJL1NmmNaha3	Fecha	13/01/2020	
Firmado Por	ANTONIA RUBIO GONZALEZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	1/1	

59.26.2019

INFORME AL 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 CASOS 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.

Se ha recibido para informe el texto del proyecto citado, solicitado por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Familias. Analizado el mismo, se efectúan las siguientes consideraciones:

I. COMPETENCIA.

El presente informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía. Asimismo, se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.c) del Decreto 260/1988, de 2 de agosto, por el que se desarrollan atribuciones para la racionalización administrativa de la Junta de Andalucía, y del artículo 5.3º. n) del Decreto 99/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior.

II. CONSIDERACIONES GENERALES.

1º. En relación a la documentación que debe acompañarse por el órgano que inicia el procedimiento normativo, de conformidad con el artículo 45 de la Ley 6/2006, 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y demás normativa sectorial aplicable para la tramitación de disposiciones de carácter general, se observa que no se acompaña el proyecto de Decreto documentación alguna.

2º. El proyecto de Decreto recibido contiene el preámbulo, cinco artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

3º. De la lectura del contenido del proyecto se desprende que, en el marco de los artículos 27 y 58.2.4º del Estatuto de Autonomía de Andalucía, se procede a desarrollar las Leyes autonómicas 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, y 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 la ley estatal 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, de desarrollo de esta última Ley.

II. CONSIDERACIONES PUNTUALES.

Artículo 5. Infracciones y sanciones.

Código:	43Cve801TD02DVqhKqID6ARdSGJdJU	Fecha	26/11/2019		
Firmado Por	ANA MARIA VIELBA GOMEZ ROSA MARIA CUENCA PACHECO				
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		Página		1/2

Se hace referencia a que el incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidos en el proyecto de Decreto que informamos se sancionará conforme a la Ley 13/2007, de 17 de diciembre. Entendemos que ha querido decirse Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, por lo que debiera corregirse dicho error.

LA SECRETARIA GENERAL PARA LA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Ana María Vielba Gómez.

LA JEFA DEL SERVICIO DE ORGANIZACIÓN
Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

Rosa Mª Cuenca Pacheco.

Código:	43Cve801TD02DVqhKqID6ARdSGJdJU	Fecha	26/11/2019	
Firmado Por	ANA MARIA VIELBA GOMEZ ROSA MARIA CUENCA PACHECO			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	2/2	

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS
Secretaría General Técnica
Unidad de Igualdad de Género

OBSERVACIONES DE LA UNIDAD DE IGUALDAD DE GÉNERO DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS AL INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO DEL 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

1. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME

1.1 CONTEXTO LEGISLATIVO

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género, es responsabilidad del centro directivo emisor de la norma la elaboración de un informe que de cuenta del impacto que, previsiblemente, la misma pudiera causar por razón de género. Por otra parte, según estipula dicho Decreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 275/2010, de 27 de Abril, por el que se regulan las Unidades de Igualdad de Género en la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a éstas el asesoramiento a los órganos competentes de la Consejería en la elaboración de los informes de evaluación del impacto de género de las disposiciones normativas, formulando las observaciones a los mismos y valorando su contenido.

En base a estos requerimientos, la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Salud y Familias emite el presente informe de observaciones y recomendaciones al Informe de Evaluación emitido por la Dirección General de Consumo, 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 casos 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.

1.2 OBJETO DEL PRESENTE INFORME

El objeto del informe que se presenta es realizar observaciones al Informe de Evaluación emitido por la Dirección General de Consumo, para su posterior traslado a la misma, con la finalidad de incorporar las recomendaciones realizadas y modificaciones del texto normativo -si fuera el caso- antes de su aprobación, para garantizar un impacto positivo de la norma en la igualdad de género.

2. OBSERVACIONES SOBRE LA PERTINENCIA DE GÉNERO DE LA NORMA.

2.1. Analizando el objeto y contenido del proyecto normativo, la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Salud y Familias estima, de acuerdo con lo constatado en el Informe de Evaluación de Impacto de Género, que el proyecto de Decreto es **pertinente al análisis de género**.

2.2. Puesto que el objeto del proyecto de Decreto "consiste en 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 éstas 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 por aquéllas, o del derecho de crédito derivado del mismo."; se estima desde esta Unidad de Igualdad de Género, coincidiendo con la valoración del informe emitido por la Dirección General de Consumo, que los destinatarios últimos de la materia que se pretende regular por la norma objeto de análisis son las personas consumidoras y usuarias en general.

Se considera, por consiguiente, que dicha norma puede incidir directa o indirectamente en la ciudadanía, destinataria final de la protección como personas consumidoras y usuarias. Además, puede repercutir indirectamente sobre profesionales, tanto en relación a la igualdad entre hombres y mujeres del sector financiero, como de las personas implicadas en los servicios destinados a la inspección a las empresas y la gestión de medidas correctoras que se deriven del incumplimiento de lo regulado en el presente proyecto de Decreto.

3. OBSERVACIONES SOBRE LAS DESIGUALDADES DETECTADAS

3.1. Justificación normativa: La Ley 12/2007 de 26 de noviembre para la promoción de la igualdad de género en Andalucía (BOJA núm. 247 de 18 de diciembre de 2007) en su Art. 6.2 dispone la obligatoriedad de presentar un informe de evaluación del impacto de género en todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Consejo de Gobierno. Y en el apartado 3 del citado artículo, señala que deberá ir acompañado de indicadores pertinentes al género, que nos permitan analizar la situación real existente, y valorar si lo previsto en la norma en cuestión, atiende de forma igualitaria (que no igual) a las mujeres y hombres a los que van destinadas las medidas que se pretenden regular.

3.2 Con relación a esta normativa, observamos que el informe objeto de análisis carece de datos desagregados por sexo e indicadores de género relevantes para conocer la situación de mujeres y hombres en el contexto de intervención de la norma, como personas consumidoras y usuarias, destinatarias de la protección aportada por el proyecto de Decreto. Sin embargo, se agradece el esfuerzo realizado por el centro directivo responsable de la elaboración del informe de impacto de género, donde se hace constar que no se ha logrado localizar "la existencia de datos estadísticos concretos desagregados por sexo sobre créditos cedidos o titularizados, hipotecas concedidas o ejecutadas, desahucios, etcétera, que evidencien desigualdades de género que se vayan produciendo en cualquiera de estos extremos." De esta forma, al menos queda constancia de la carencia de dichos datos y la necesidad de que se vayan recabando, con la finalidad de establecer progresivamente medidas compensatorias sobre la desigualdad entre hombres y mujeres que se pueda observar en este ámbito. No es este el caso de los datos que se aportan respecto a la desigualdad de género entre profesionales del sector financiero respecto a cargos directivos, brecha salarial y techo de cristal, según informe elaborado por la Asociación de Técnicos de Hacienda (Gestha) y la referencia a toma de decisiones que produzcan un avance sobre el "diagnóstico" de la situación de partida.

4. TRANSVERSALIDAD DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD E INCLUSIÓN EN OBJETO

4.1. Justificación normativa: El artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía (BOJA núm. 247 de 18 de diciembre de 2007) prescribe que en todos los reglamentos se tiene que tener en cuenta la transversalidad de género tanto en la elaboración como en la ejecución y seguimiento de las disposiciones normativas.

4.2. En relación a ello, se observa que en la norma objeto de análisis, no se muestra explícitamente el principio de igualdad de género en la exposición de motivos o introducción de la misma, no se citan normas básicas relativas a este principio, ni se nombra en el proyecto de Decreto la necesidad de integrar de forma transversal la perspectiva de género en las políticas públicas, por lo que se recomienda incluir algún párrafo al respecto.

5. INCORPORACIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS Y QUE FAVOREZCAN LA IGUALDAD

5.1 Justificación normativa: Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía y en el Informe de Evaluación del Impacto de Género, se deberán de mencionar los mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que la norma pudiera causar.

5.2. En este sentido, el proyecto de Decreto se ajusta a lo prescrito en el Art. 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, puesto que se no observa la necesidad de establecer medidas concretas para paliar las desigualdades de género que hubiere o que se pudieran originar por la aplicación de la norma, teniendo en cuenta lo afirmado en el informe de impacto de género, donde se manifiesta que "No se han detectado desigualdades de género en el ámbito concreto de las derechos de información de las personas consumidoras y usuarias que se regulan que, deban ser corregidas normativamente, mientras que la competencia para la adopción de medidas normativas correctoras de las desigualdades puestas de relieve en el ámbito laboral o profesional del sector financiero corresponde con carácter exclusivo al Estado"

6. REVISIÓN DEL LENGUAJE

6.1. justificación normativa. De acuerdo con el art. 4 y el art. 9 sobre lenguaje no sexista e imagen pública de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, y de acuerdo con la Instrucción de 16 de marzo de 2005, de la Comisión General de Viceconsejeros, se deberá evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.

6.2. Se felicita al centro Directivo por la redacción del proyecto de Decreto pues utiliza, en general, un lenguaje inclusivo, contribuyendo así al fomento de la igualdad entre mujeres y hombres, usando palabras neutras y genéricas que no están ligadas a un sexo concreto, o procurando evitar el uso de términos relacionados con un género para referirse a ambos. No obstante, se observa en el apartado 4 del artículo 3, así como en el apartado 1 del artículo 4, del proyecto de Decreto, el uso de los siguientes términos que se recomienda cambiar, en la medida de lo posible, por otros más neutros que eviten la utilización del masculino como genérico. Son los siguientes: "el transmitente", "el cedente", "el adquirente", "los adquirentes o cesionarios".

En Sevilla a 20 noviembre de 2019

El Asesor Técnico de Igualdad



Fdo. José Miguel García Domínguez



Vº Bº La Secretaria General Técnica



Fdo. Asunción Lora López

ANEXO DE NORMATIVA.

Normativa vigente sobre igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres que más frecuentemente afectan a la elaboración del informe de impacto de género.

- ✦ Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (BOE núm. 71 de 23 de marzo de 2007)
- ✦ Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género en Andalucía (BOJA núm. 247 de 18 de diciembre de 2007)
- ✦ Ley 12/2007 de 26 de noviembre para la promoción de la igualdad de género en Andalucía (BOJA núm. 247 de 18 de diciembre de 2007)
- ✦ Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.

A continuación se recogen las referencias legislativas en función de su temática y ámbito:

✦ **Transversalidad del principio e igualdad**

Art. 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

✦ **Objetivo de igualdad por razón de género**

Art. 6.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

✦ **Evaluación de impacto de género**

Artículo 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género.

✦ **Datos desagregados por sexo Ley Plan Estadístico de Andalucía**

Estudios y Estadísticas con perspectiva de género Artículo 10 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

✦ **Presencia equilibrada de mujeres y hombres**

Artículo 11 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

✦ **Contratación y Subvenciones Públicas**

Art. 12 y 13 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

Art. 101, art. 102 y art. 49 Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público (BOE nº 261 de miércoles 31 de octubre de 2007)

✦ **Lenguaje administrativo no sexista**

Artículo 9 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía. (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

Instrucción de 16 de marzo de 2005, de la Comisión General de Viceconsejeros para evitar un uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía

✦ **Imagen pública, Información y publicidad no sexista**

Artículo 9 y Artículo 54 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía.< (BOJA núm. 247 de 18/12/07)

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE HACIENDA, INDUSTRIA Y ENERGÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS

 JUNTA DE ANDALUCÍA	CONSEJ. HACIENDA, IND. Y ENERGÍA DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS (64100030200000)
	SALIDA
	04/12/2019 10:20:31
	201999901040318

 JUNTA DE ANDALUCÍA	CONSEJ. SALUD Y FAMILIAS S.G.T. CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS (68100020100000)
	ENTRADA
	04/12/2019 10:20:32
	201999906370834

Fecha: 29 de Noviembre de 2019

Nuestra referencia: IEF-00347/2019

Asunto: 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 PRÉSTAMOS HIPOTECARIO SOBRE AL VIVIENDA, O DEL DERECHO DE CRÉDITO DERIVADO DEL MISMO.

CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS

Secretaría General Técnica

Avda. de la Innovación, s/nº Edif. Arena
1020 - SEVILLA

De conformidad con lo establecido en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económica-financiera, la Consejería de Salud y Familias ha solicitado a la Dirección General de Presupuestos, en fecha 20 de noviembre de 2019, la emisión del informe económico-financiero relativo al *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 solicitud viene acompañada del texto del proyecto de Decreto, memoria funcional y económica y Anexo I a IV de gasto cero.

Antecedentes

El artículo 17.1 del 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, dirige a todos los poderes públicos, sin excepción, el mandato de asegurar que las personas consumidoras y usuarias 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.

En el mismo sentido, la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, recoge 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 información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones

SEVILLA

1 / 4

EDUARDO LEON LAZARO		04/12/2019	PÁGINA: 1 / 4
VERIFICACIÓN	NH2KmDBBC85DC584339F98C56A2EEE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo, que complementa mediante el establecimiento en su artículo 17.1 de 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.

Por otro lado, 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 el derecho de crédito derivado del mismo a la persona consumidora y usuaria, ya sea deudora hipotecaria o garante, sitúa a ésta en una posición de incertidumbre y desprotección susceptible de producir perjuicios graves, reales y efectivos en su esfera jurídica, pues tal desconocimiento puede, entre otras consecuencias, impedirle la oposición frente a la ejecución instada por quien carece de legitimación para ello, o, tratándose de créditos litigiosos, el ejercicio de su derecho a extinguir el crédito en unas condiciones más favorables.

Por ello, se considera conveniente 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 cualquier otro acto o negocio jurídico que produzca alteración de la titularidad del contrato de préstamo o el derecho de crédito derivado el 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.

Objeto y contenido

En cuanto a la estructura del proyecto de Decreto consta de cinco artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

En estos artículos se establece el objeto indicando en su artículo 1 que *"consiste en 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 éstas 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 por aquéllas, o del derecho de crédito derivado del mismo"*.

En su artículo 2, respecto al ámbito de aplicación se indica *".... siempre que se trate de viviendas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en que intervenga como prestataria o garante una persona consumidora y usuaria"*.

Los restantes artículos se refieren a la obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud, la obligación de información a solicitud de la persona consumidora y usuaria prestataria o garante y por último, a las infracciones y sanciones previstas.

EDUARDO LEON LAZARO		04/12/2019	PÁGINA: 2 / 4
VERIFICACIÓN	NH2KmDBBC85DC584339F98C56A2EEE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De otra parte, en la disposición transitoria única, relativa a las emisiones, transmisiones y demás actos o negocios jurídicos ya realizados, se indica que la obligación de información a solicitud de la persona consumidora y usuaria prestataria o garante será también de aplicación a lo dispuesto en su artículo 3.1

Por otro lado, en su disposición final primera se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de consumo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este decreto y en la disposición final segunda se establece la entrada en vigor de la norma.

Valoración de la incidencia económica-financiera

Respecto a la valoración económica, según se indica en la memoria económica remitida, las actuaciones previstas en el Decreto no suponen coste alguno para la Consejería de Salud y Familias, ni repercusión alguna en su presupuesto dado que las obligaciones que se establecen en el citado proyecto de Decreto incumben a las entidades prestamistas, fondos de titulización, etc... 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, que se realizan a través de los oportunos planes de inspección, procedimientos sancionadores, tramitación de reclamaciones y denuncias, etc... que forman parte de las funciones y competencias que se desempeñan ordinariamente en la Dirección General de Consumo, y en los servicios Provinciales de Consumo de las respectivas Delegaciones Territoriales. Asimismo indican que las eventuales e hipotéticas sanciones pecuniarias que pudieran llegar a imponerse en el futuro no es posible cuantificarlas por depender de factores desconocidos en el momento actual.

Conclusiones

Por todo lo anterior, analizado el contenido de la documentación que acompaña al expediente, se informa que 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"* no tendrá incidencia económica sobre el Presupuesto de la Comunidad Autónoma dado que, como indican, las obligaciones que se establecen en el citado proyecto de Decreto incumben a las entidades prestamistas.

Sin perjuicio de lo anterior, la actuación que se informa deberá ejecutarse conforme a lo establecido en el artículo 3.1. de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que establece que la ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de los distintos sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta ley se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria.

SEVILLA

3 / 4

EDUARDO LEON LAZARO		04/12/2019	PÁGINA: 3 / 4
VERIFICACIÓN	NH2KmDBBC85DC584339F98C56A2EEE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Finalmente, se indica que, con carácter general, en caso de que el texto de la propuesta de actuación fuera objeto de modificaciones o desarrollo posterior, que afectasen a su contenido económico-financiero, y por tanto, a la memoria económica analizada anteriormente, será necesario remitir una memoria económica complementaria que contemple el análisis económico-financiero de los cambios realizados.

Lo que se informa a los efectos oportunos,

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS.

SEVILLA

4 / 4

EDUARDO LEON LAZARO		04/12/2019	PÁGINA: 4 / 4
VERIFICACIÓN	NH2KmDBBC85DC584339F98C56A2EEE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA, DE CONSULTA Y DE INFORMES PRECEPTIVOS AL QUE SE HA SOMETIDO 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

Por este órgano directivo se está tramitando la disposición de carácter general indicada en el encabezamiento.

Con fecha 5 de noviembre de 2019, y de conformidad con el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se concedió - durante un plazo de 15 días- trámite de audiencia a la ciudadanía a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley que las agrupa o las representa y cuyos fines guardan relación con la materia objeto de regulación reglamentaria por tratarse de una disposición que afecta a los derechos e intereses legítimos de la ciudadanía.

Transcurrido dicho plazo, en la siguiente tabla se relacionan los organismos y entidades a los que se ha dado trámite de audiencia y si se han recibido observaciones a la fecha del presente informe:

ORGANISMOS Y ENTIDADES	RESULTADO DEL TRÁMITE DE AUDIENCIA
Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)	NO CONTESTA
Federación de Consumidores y Amas de Casa (AL-ANDALUS)	REALIZA OBSERVACIONES 27/11/2019
Federación de Consumidores en Acción (FACUA-Andalucía)	REALIZA OBSERVACIONES 28/11/2019
Asociación para la Defensa de los Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE)	NO CONTESTA

Asimismo, se remitió el proyecto de Decreto para la emisión de informe, de acuerdo con el artículo 45.1.b) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, a las entidades y órganos que se relacionan a continuación:

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	1/17

ORGANISMOS Y ENTIDADES	RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTA
Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior	NO CONTESTA
Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía	NO CONTESTA
Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía	25/11/2019 REALIZA OBSERVACIONES
Consejo Andaluz de Consumo	NO CONTESTA
Consejo Andaluz de Gobiernos Locales	26/11/2019 NO FORMULA OBSERVACIONES
Unidad de Igualdad de Género de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Familias	20/11/2019 REALIZA OBSERVACIONES
Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición	NO CONTESTA
Consejo Andaluz de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación	NO CONTESTA
Secretaría General de Empleo de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio	NO CONTESTA
Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio	NO CONTESTA
Dirección General de Infancia de la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación	NO CONTESTA
Comisión Consultiva de Transparencia y Protección de Datos	21/02/2020 REALIZA OBSERVACIONES
Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía	NO CONTESTA
Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía	NO CONTESTA
Consejo Económico y Social de Andalucía	NO CONTESTA

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	2/17

Las observaciones formuladas han sido valoradas por este órgano directivo en el sentido que se especifica en las fichas que se adjuntan como ANEXO a este informe.

El presente informe de valoración se emite a los efectos del artículo 45.1.f) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre.

EL DIRECTOR GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Alberto Fernández Rodríguez

3

Avenida de la Innovación, s/n. 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	3/17

ANEXO

FICHAS DE LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL 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

Trámite de audiencia, de consultas y de informes preceptivos

ÍNDICE

1. Federación de Consumidores y Amas de Casa, AL-ANDALUS.
2. Federación de Consumidores en Acción, FACUA-Andalucía.
3. Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior.
4. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.
5. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.
6. Unidad de Igualdad de Género de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Familias.
7. Comisión Consultiva de Transparencia y Protección de Datos.



4

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	4/17

Ficha 1

FEDERACIÓN DE CONSUMIDORES Y AMAS DE CASA (AL-ANDALUS)

OBSERVACIONES

- 1) Se propone ampliar el ámbito de aplicación del Decreto, para extenderlo a toda clase de préstamos y créditos, hipotecarios o no.
- 2) Se propone modificar la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, para incluir la tipificación de infracciones específicas derivadas del incumplimiento de las normas del proyecto de Decreto.
- 3) En relación con el artículo 1 (objeto), se propone, de manera genérica, mejorar la redacción del artículo en aras de una mayor comprensibilidad.
- 4) Respecto al artículo 2 (ámbito de aplicación), consideran necesaria una simplificación de la norma.
- 5) Se propone la adición de un nuevo artículo en el que se relacionen las definiciones y conceptos incluidos en el proyecto, genéricamente.
- 6) En cuanto al artículo 3.1.d), se propone su modificación para determinar expresamente "canales de contacto válidos" para ejercer los derechos previstos en el Decreto.
- 7) Por lo que se refiere al artículo 3.1.g), se propone sustituir la expresión "somera" por la de "una concreta indicación" en aras de garantizar una adecuada, clara y suficiente información hacia la persona consumidora.
- 8) Respecto al artículo 3.2, se propone que se refleje de forma expresa que la facilitación de la información, con todas las características referidas en el Decreto, no puede suponer un coste económico para la persona consumidora o usuaria.

Por otro lado, también debería indicarse de forma expresa que en todo caso la empresa tendrá la carga de la prueba de la efectiva realización de la notificación.
- 9) Sobre el artículo 3.4, se recomienda la mejora del texto del segundo párrafo del apartado, con el fin de aportar claridad a la redacción del mismo.
- 10) En cuanto al artículo 4, se propone que en el precepto de referencia se refleje, de forma expresa, el carácter irrenunciable al acceso de información, considerándose nula inclusión de este aspecto en las condiciones contractuales.
- 11) Se plantea la adición de un nuevo artículo que defina las competencias administrativas de control y de vigilancia, proponiendo este texto:
"1) Sin perjuicio de las competencias que, en este ámbito, correspondan a órganos de la Administración de la Junta de Andalucía y de otras Administraciones Públicas, los órganos de

5

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	5/17

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".

12) En cuanto a la Disposición transitoria única, más allá de lo establecido en la disposición respecto a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto, desde AL-ANDALUS se considera que las entidades que hayan cedido ya créditos o préstamos de deudores deberían comunicar a todos sus deudores hipotecarios, siempre que estos tengan la condición de consumidores, la información regulada en la norma en el artículo 3.

Para hacerlo, dispondrán de un plazo de un mes a contar desde la publicación de la norma en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

No podemos olvidar que para aquellos consumidores que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria puede ser indispensable 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 poder paralizar o no dicha ejecución y, consecuentemente, perder o no la posesión de la vivienda en que se habita.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1) El Decreto proyectado se dicta, como se expresa en su Exposición de Motivos, 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, por lo que su ámbito de aplicación se circunscribe a lo previsto en el mismo, sin perjuicio de que en el futuro puedan dictarse nuevas normas que extiendan tal protección a préstamos o créditos de otras clases.

2) Tal modificación resulta innecesaria, por cuanto los incumplimientos de las normas del proyecto de Decreto que hayan de ser sancionados se hallan ya tipificados como tal infracción, bien por el artículo 71.2.1ª de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre ("1.ª Elaborar, distribuir, suministrar u ofertar bienes o servicios sin cumplir correctamente los deberes de información que impongan o regulen las leyes y los reglamentos en relación con cualquiera de los datos o menciones obligatorios o voluntarios y por cualquiera de los medios previstos para tal información"), 71.2.10ª ("10.ª Prestar servicios incumpliendo las condiciones que impongan las disposiciones de aplicación cuando puedan causar un perjuicio a los intereses económicos de los consumidores, así como cortar el suministro de servicio público de prestación continua sin respetar las garantías a que aquellos tienen derecho"), 71.4.13ª ("13.ª Carecer, no llevar o llevar incorrectamente la documentación, libros o registros establecidos obligatoriamente que afecten a la protección de los intereses de los consumidores", 71.8.9ª ("Otras infracciones: 9.ª En general, el incumplimiento de los requisitos, de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Ley, en la legislación estatal en la materia y en las disposiciones que las desarrollan") o en el artículo 71.6.2ª ("Introducir en los contratos, en los contratos-tipo establecidos de forma unilateral o en las condiciones generales de contratación cláusulas

6

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	6/17

abusivas de las previstas en los artículos 85 a 90 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, así como las declaradas como tales por sentencia judicial") en relación con el artículo 86.7 de citado texto ("En cualquier caso serán abusivas las cláusulas que limiten o priven al consumidor y usuario de los derechos reconocidos por normas dispositivas o imperativas y, en particular, aquellas estipulaciones que prevean: 7. La imposición de cualquier otra renuncia o limitación de los derechos del consumidor y usuario"), teniendo en cuenta que su artículo 82.1 incluye en el concepto legal de cláusula abusiva no sólo las cláusulas contractuales propiamente dichas, sino también "todas aquellas prácticas no consentidas expresamente", no existiendo, en consecuencia, las pretendidas dificultades de adecuación a o tipicidad a que se alude.

3) No se propone una redacción alternativa del artículo 1 del proyecto al que se refiere, ni se indica siquiera en qué aspectos se considera mejorable, o no resulta comprensible o plantea dudas en cuanto al objeto delimitado en dicho precepto, que se considera descrito con la extensión necesaria para englobar la totalidad de su amplio, variado y poco o nada uniforme objeto - constituido por negocios jurídicos de muy variada índole - tanto desde una perspectiva objetiva como subjetiva, sin que tal consideración quede desvirtuada por el hecho de negarla lisa y llanamente. En consecuencia, no se acoge.

4) Como en el caso anterior, más allá de recomendarse genéricamente una simplificación de la norma, no se propone redacción alternativa alguna, ni se hace la más mínima referencia a las dudas interpretativas que, a su juicio, podrían plantearse en relación con el ámbito de aplicación previsto, como tampoco a la eventual existencia de supuestos de dudosa incardinabilidad que pudieran justificar la modificación propuesta, que, en consecuencia, y al menos en los términos que se plantea, carece de sentido y fundamento, no resultando susceptible de ser acogida.

En relación con esta alegación y la anterior, debe tenerse presente que la redacción de los preceptos a que aluden, lejos de ser caprichosa, obedece rigurosamente a la falta de regulación positiva de muchos aspectos esenciales de la materia que constituye el objeto del proyecto normativo y a la disparidad de criterios judiciales sostenidos al respecto, que determinan la necesidad de tal redacción para ofrecer seguridad jurídica en relación con el derecho de información sobre materias en las que, por el contrario, no existe dicha seguridad, como ya se puso oportunamente de manifiesto en la Memoria Justificativa del proyecto de Decreto: "en este sentido cabe destacar, ante todo, las profundas y antagónicas discrepancias existentes respecto a la naturaleza misma del negocio jurídico instrumentado en las participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca y la consecuente legitimación procesal para instar la ejecución hipotecaria, en que las posturas de los distintos órganos judiciales van desde considerar que no existe alteración de la titularidad del derecho de crédito y que por tanto la legitimación continúa correspondiendo a la entidad emisora (así el Auto de la Audiencia Provincial de Tarragona 210/2015, de 17 de septiembre, o el Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid 127/2015, de 9 de diciembre) hasta la posición radicalmente contraria que considera que, pese al tenor literal del vigente artículo 30 del Real Decreto 716/2009 (La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora...) la entidad emisora carece siempre de legitimación para instar dicha ejecución (entre otros, Auto de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, número 252/2017, de 19 de octubre), que

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	7/17

correspondería según esta tesis a la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización. Cabe destacar particularmente la doctrina contenida en los citados Autos de la Audiencia Provincial de Tarragona, y la de Valladolid, que consideran que en la emisión y suscripción de participaciones hipotecarias, de acuerdo con la normativa reguladora del mercado hipotecario "no hay venta ni cesión de los créditos sino simplemente una forma de titulización" para colocar esos activos en el mercado hipotecario y obtener financiación", pues, conforme a ella, nunca existiría obligación de informar a la persona consumidora o usuaria en las normativas autonómicas a que nos hemos referido".

5) También en este caso se formula la propuesta de una manera completamente genérica y sin la más mínima concreción, no especificándose siquiera un solo término cuyo significado se considere impreciso, por sí mismo o por razón del contexto en que se emplea o por otros motivos, habiéndose definido los conceptos que pueden resultar imprecisos, como el de crédito litigioso, por no venir el mismo establecido y delimitado por el Derecho positivo, sino por la jurisprudencia, siendo así que también ha debido modificarse la redacción del precepto que la recogía en virtud de la reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo 464/2019, de 13 de septiembre, que ha casado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de donde fue tomado, por haberse formulado en los términos más amplios y favorables a los intereses del consumidor que fue posible encontrar.

Por ello, y habida cuenta de que no se advierte la existencia de conceptos de significado dudoso, ni, como decimos, se indica ninguno por parte de la proponente, no cabe acoger la recomendación formulada.

6) Entre la información recogida en el precepto en cuestión figura el domicilio de la sociedad gestora, que permite el ejercicio de cualquier derecho reconocido, a través de las oportunas comunicaciones, notificaciones, emplazamientos, citaciones judiciales, etcétera, no haciéndose alusión alguna a los canales de contacto a que concretamente se refiere que puedan ser más válidos que el expresado, o qué derecho o derechos no podrían ser adecuadamente ejercidos sin los mismos. En consecuencia, no puede acogerse.

7) No se considera que la modificación propuesta contribuya a mejorar la información que debe proporcionarse, debiendo tenerse en cuenta que el párrafo en cuestión se complementa con lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo en cuanto a las condiciones en que debe facilitarse la misma.

8) Se acoge parcialmente, pasando a indicarse de manera expresa en el artículo 3.2 del proyecto de Decreto que la información referida deberá proporcionarse de manera gratuita.

Pero no así lo relativo a la carga de la prueba, pues ya corresponde la misma al obligado a proporcionar la información con arreglo a las reglas generales en la materia (artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable no sólo en el ámbito civil, sino también en el administrativo, en virtud de la remisión que efectúa el artículo 77.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), a cuyo efecto, precisamente, se exige la fehaciencia (de "hacer fe") de la notificación de la misma.

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	8/17

9) Como en otros casos anteriores, no se aporta redacción alternativa alguna, ni se indica en qué extremos adolece, a su juicio, de falta de claridad.

En todo caso, ha de advertirse que la complejidad de que pueda adolecer tal redacción obedece a que se están regulando cuestiones relativas a una relación jurídica plurilateral y, por tanto, inherentemente compleja en sí misma.

Por lo demás, se ha procurado dotar de la mayor claridad posible al precepto, separando la obligación de información en sí misma, por una lado, y, por otro, la regla especial de cómputo del plazo para su cumplimiento, que deriva de la necesidad de que el sujeto a quien se obliga a proporcionar la información a la persona consumidora sea, a su vez, previamente informado de la realización del negocio por el sujeto que lo ha celebrado.

10) La recomendación formulada resulta ciertamente conveniente y de interés para la adecuada protección de los derechos de las personas consumidoras, por lo que pasa a recogerse en un nuevo apartado del artículo 2, pues tal irrenunciabilidad ha de predicarse de los derechos reconocidos en todos preceptos del Decreto, y no sólo en su artículo 4.

11) En la versión inicial del proyecto de Decreto existía una precepto muy similar al propuesto, que, sin embargo, fue suprimido debido a que constituye una mera redundancia de lo ya previsto de manera expresa y explícita en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre (artículos 12 y 42 y siguientes), sin que resulte ninguna ventaja de trasladar el contenido de la Ley a un Reglamento que la desarrolla, ni ello redunde en una mayor o mejor protección de las personas consumidoras y usuarias.

12) El contenido de la Disposición transitoria única ha sido cuidadosamente pensado para que quienes precisen la información a que se refiere, puedan disponer de ella, y, al propio tiempo, no represente una carga administrativa inasumible o, cuando menos, muy costosa, en términos económicos y humanos, sin que al propio tiempo tenga utilidad práctica, en la medida en que no en todos los varios millones de préstamos o créditos hipotecarios vivos en nuestra Comunidad Autónoma, y ni siquiera en la mayoría, se hallará el interesado inmerso en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, para el que, además, resulta necesaria la intervención de abogado, cuya cualificación profesional hace presumir que tendrá los conocimientos precisos para conocer que tal información es relevante a los efectos de tal procedimiento de ejecución y que su representado tiene derecho a obtenerla en los términos que queden establecidos una vez sea aprobado y entre en vigor el proyecto que nos ocupa.

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	9/17

- 1, 2, 3, 4. No proceden cambios.
5. Se modifica como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Supremo que se menciona en el tratamiento de la alegación.
- 6 y 7. No proceden cambios.
8. Se añade "y gratuita" en el artículo 3.2 del proyecto.
9. No proceden cambios.
10. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 2, que establece en términos muy amplios, dicha irrenunciabilidad de derechos, prohibiéndose igualmente de manera expresa la exclusión voluntaria de la Ley aplicable, los actos contrarios a las normas del Decreto y los ejecutados en fraude de Ley, por remisión al Código Civil, si bien no cabe declarar la abusividad propiamente dicha, dado que se trata de una cuestión que no es de competencia de la Comunidad Autónoma.
- 11 y 12. No proceden cambios.



Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

10

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	10/17

Ficha 2**FEDERACIÓN DE CONSUMIDORES EN ACCIÓN FACUA- ANDALUCÍA****OBSERVACIONES**

1. En todos los casos son reproducción idéntica de las formuladas por la Federación de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus), por lo que nos remitimos a lo expresado en relación con las mismas, salvo la siguiente:

Interesamos que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, trámite que, por ser preceptivo, debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. Nos remitimos a lo expresado respecto a las observaciones formuladas por a Federación de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus), con la excepción indicada, que se acoge, ya que dicha mención se recogía en el primitivo texto del proyecto, y fue suprimida temporalmente, por recomendación del Servicio de Legislación de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Familias, a la espera de que dicho trámite hubiera tenido lugar.

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. Se añade la mención propuesta en el penúltimo párrafo del Preámbulo.

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	11/17

Ficha 3**SECRETARÍA GENERAL PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CONSEJERÍA
DE PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E INTERIOR****OBSERVACIONES**

1. Únicamente se menciona el error material consistente en la errónea indicación del año de la "Ley 13/2007, de 17 de diciembre" en el artículo 5 del proyecto, cuando debía ser "Ley 13/2003, de 17 de diciembre".

OBSERVACIONES

1. Únicamente se menciona el error material consistente en la errónea indicación del año de la "Ley 13/2007, de 17 de diciembre" en el artículo 5 del proyecto, cuando debía ser "Ley 13/2003, de 17 de diciembre", que procede corregir.

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. Se sustituye "2007" por "2003".



Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

12

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	12/17

Ficha 4

CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA

OBSERVACIONES

1. En todos los casos son reproducción idéntica de las formuladas por la Federación de Consumidores y Amas de Casa (Al-Andalus) y por la Federación de Consumidores en Acción, FACUA-Andalucía, por lo que nos remitimos a lo expresado en sus respectivos casos.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. Nos remitimos también a lo dicho en la valoración de lo alegado por las citadas entidades.

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN:

1. Igualmente, nos remitimos a lo dicho en cuanto a las modificaciones efectuadas en virtud de lo alegado por tales entidades.

13

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	13/17

Ficha 5**CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES****OBSERVACIONES**

1. Únicamente manifiesta en su Informe de 10 de enero de 2020 que no formula observaciones.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. No procede.

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. No procede.

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	14/17

Ficha 6

UNIDAD DE IGUALDAD DE GÉNERO DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA
CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS

OBSERVACIONES

1. No se muestra explícitamente el principio de igualdad de género en la exposición de motivos o introducción de la norma, no se citan normas básicas relativas a este principio, ni se nombra en el proyecto de Decreto la necesidad de integrar de forma transversal la perspectiva de género en las políticas públicas, por lo que se recomienda incluir algún párrafo al respecto.
2. Se observa, en el apartado 4 del artículo 3, así como en el apartado 1 del artículo 4, del proyecto de Decreto, el uso de los siguientes términos que se recomienda cambiar, en la medida de lo posible, por otros más neutros que eviten la utilización del masculino como genérico. Son los siguientes: "el transmitente", "el cedente", "el adquirente", "los adquirentes o cesionarios".

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. Se acoge, y se añade la mención propuesta como nuevo penúltimo párrafo de la Exposición de Motivos.
2. Las expresiones a que se refiere la recomendación (el adquirente, el transmitente, etcétera) tienen ya por sí mismas carácter inclusivo, en cuanto designan a una persona genérica cualquiera, con independencia de cuál sea su sexo, tal como pone de manifiesto reiteradamente el Informe de la Real Academia Española sobre el lenguaje inclusivo y cuestiones conexas (https://www.rae.es/sites/default/files/Informe_lenguaje_inclusivo.pdf), así por ejemplo en su página 13:

"a) La Real Academia Española recuerda (Nueva gramática, § 15.8 y ss.) que las condiciones en las que una expresión indefinida recibe interpretación genérica son sintácticas, además de discursivas. No es posible, por tanto, determinar fuera de contexto si el grupo nominal un español es o no inclusivo. Esta expresión equivale a cualquier español cuando forma parte de alguna generalización (casi siempre con presente, imperfecto o futuro), como en Un español que vive en el extranjero mantiene íntegros sus derechos electorales. Ese mismo grupo nominal deja de ser inclusivo en Un español y un italiano fueron detenidos ayer al intentar robar en un supermercado, donde designa indudablemente a un varón. Son, sin duda, inclusivas las expresiones indefinidas, construidas en masculino singular, que se destacan en las siguientes citas del texto constitucional:

"Cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en..." (art. 53.2); "ningún español de origen" (art. 11.2); "Si [...] ningún candidato hubiere obtenido la confianza del Congreso" (art. 99.5); "Las poblaciones de Ceuta y Melilla estarán representadas cada una de ellas por un Diputado" (art. 68.2); "Las Comunidades Autónomas designarán

15

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	15/17

además un Senador y otro más por cada millón de habitantes de su respectivo territorio" (art. 69.5); "El Rey [...] propondrá un candidato a la Presidencia del Gobierno" (art. 99.1); "Un Delegado nombrado por el Gobierno dirigirá la Administración del Estado en el territorio de la Comunidad Autónoma" (art. 154); "En las provincias insulares, cada isla o agrupación de ellas [...] constituirá una circunscripción a efectos de elección de Senadores, correspondiendo tres a cada una de las islas mayores –Gran Canaria, Mallorca y Tenerife– y uno a cada una de las siguientes islas o agrupaciones: Ibiza-Formentera, Menorca, Fuerteventura, Gomera, Hierro, Lanzarote y La Palma" (art. 69.3).

Como se ve, todas ellas contienen pronombres o grupos nominales contruidos con sustantivos en singular, pero no designan a un individuo particular de sexo masculino, sino a cualquier ciudadano, cualquier español, cualquier candidato, etc., sea cual sea su sexo".

De esta forma, la modificación propuesta no resulta necesaria, en la medida en que los términos a que se refiere tienen ya la consideración de lenguaje inclusivo, a lo que debe añadirse, dado el carácter sumamente técnico y complejo de la materia regulada por el proyecto normativo, y que al propio tiempo sus destinatarios son en su inmensa mayoría personas sin conocimientos jurídicos o financieros especializados, que tal modificación redundaría en una quiebra del principio de economía lingüística y, en consecuencia, en una menor comprensibilidad y accesibilidad del texto de la norma para la ciudadanía, como expresa también la Real Academia de la Lengua en el mencionado Informe. No se considera conveniente la utilización de expresiones que, no sólo es que no aporten nada nuevo o mejor, sino que únicamente pueden redundar en una menor y más compleja comprensibilidad de la norma, en los términos que también señala la Real Academia Española en la página 56 del mencionado informe:

"8.3.3 En favor del masculino genérico.

8.3.3.1 Necesidad conceptual. Un tratamiento equilibrado del problema pasa por reconocer al masculino genérico el gran servicio que aporta a la organización semántica de los contenidos. Anularlo en el uso implicaría borrar una casilla de enorme utilidad en el sistema de la lengua. Hacerlo desaparecer sería una empresa difícil y casi imposible, pues el género es un arquetipo conceptual, lógico, necesario todas las estructuras mentales. La causa de tal condena, su relación directa con el androcentrismo cultural, no es cierta.

8.3.3.2 Principio de economía lingüística. Uno de los grandes principios que rigen el funcionamiento de la lengua, tanto en su evolución como en su presencia en el discurso, desde la fonología hasta la pragmática, es el principio de economía. Los desdoblamientos de género son gramaticales, e incluso corteses; pero, aplicados sin control, generan monstruos discursivos".

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. Se añade un nuevo párrafo a la Exposición de Motivos: "E, igualmente, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, se ha tenido en cuenta en todo momento en la elaboración del presente decreto el principio de transversalidad de género".

2. No procede.

16

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	16/17

Ficha 7

COMISIÓN CONSULTIVA DE TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE DATOS

OBSERVACIONES

1. Se recomienda incluir, siquiera sea forma genérica, la necesidad del cumplimiento de los principios y garantías establecidos en la normativa de protección de datos personales.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. La propuesta formulada resulta innecesaria, por los siguientes motivos:

a) Que, en principio, las únicas relaciones que se dan en virtud de las obligaciones establecidas en el Decreto, se hallan amparadas por la normativa de protección de datos en cuanto a su consideración como tratamiento lícito, como resulta del Considerando 40 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE ("Para que el tratamiento sea lícito, los datos personales deben ser tratados con el consentimiento del interesado o sobre alguna otra base legítima establecida conforme a Derecho, ya sea en el presente Reglamento o en virtud de otro Derecho de la Unión o de los Estados miembros a que se refiera el presente Reglamento, incluida la necesidad de cumplir la obligación legal aplicable al responsable del tratamiento o la necesidad de ejecutar un contrato en el que sea parte el interesado o con objeto de tomar medidas a instancia del interesado con anterioridad a la conclusión de un contrato") y de su artículo 6.1.b (El tratamiento será lícito si (...) es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales;

b) Y que la necesidad del cumplimiento de los principios y garantías establecidos en la normativa de protección de datos personales deriva de la obligatoriedad del cumplimiento de dicha normativa que impone el artículo 9.3 de la Constitución ("Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico"), de manera que resulta innecesaria, a más de intrascendente, que se mencione o no la obligatoriedad del cumplimiento de tal normativa, constituida fundamentalmente por un Reglamento de la Unión Europea y una Ley Orgánica estatal, en una norma reglamentaria de carácter autonómico.

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. No procede.



Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

17

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPJH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	15/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPJH98PCE57BRDMZBRUY7PQMD8	PÁGINA	17/17

Expte: 92/18

INFORME QUE EMITE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 45.2 DE LA LEY 6/2006, DE 24 DE OCTUBRE, DEL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

DISPOSICIÓN: 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.

I. Antecedentes

Procedente de la entonces Viceconsejería de Salud (hoy Viceconsejería de Salud y Familias), se recepcionó en la Secretaría General Técnica para su informe, 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.

El presente informe tiene carácter preceptivo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que dispone que en todo caso, los proyectos de reglamentos deberán ser informados por la Secretaría General Técnica, si bien no tiene carácter vinculante, según lo previsto en el artículo 80.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y se emite de conformidad con el artículo 29.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, que atribuye a la Secretaría General Técnica, entre otras funciones, la de asistencia jurídica a los órganos directivos de la Consejería, en relación con el artículo 7.1.h) del Decreto 105/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Salud y Familias y del Servicio Andaluz de Salud, que determina que es competencia de la Secretaría General Técnica la elaboración, tramitación e informe de las disposiciones generales de la Consejería.

El proyecto de Decreto remitido se acompaña del visto bueno de la persona titular de la Viceconsejería, acompañado de la siguiente documentación:

1. Diligencia de la Unidad de Transparencia de sometimiento al trámite de consulta pública.
2. Informe-valoración del centro directivo proponente en relación con la consulta pública efectuada.
3. Memoria justificativa del proyecto normativo.
4. Memoria justificativa de la adecuación a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



Código Seguro de Verificación: VH5DPUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ASUNCION ALICIA LORA LOPEZ	FECHA	24/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F	PÁGINA	1/6

JUNTA DE ANDALUCIA

5. Memoria económica.
6. Informe de valoración de las cargas administrativas derivadas de la aplicación del proyecto de Decreto para la ciudadanía y las empresas.
7. Informe de evaluación del impacto por razón de género
8. Memoria justificativa para valoración del impacto por razón de los derechos de la infancia
9. Propuesta de entidades y asociaciones a las que se considera conveniente dar trámite de audiencia.
10. Informe sobre posibles restricciones a la libertad de establecimiento o a la libre prestación de servicios.
11. Ficha de evaluación de la incidencia del proyecto normativo en la competencia, según lo previsto en el artículo 3.i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de promoción y defensa de la competencia de Andalucía.

II. Objeto y finalidad del proyecto normativo

El objeto de la norma proyectada es garantizar que las personas consumidoras y usuarias, en su condición de prestatarias o garantes de un préstamo hipotecario sobre la vivienda, que hayan contratado un préstamo o crédito hipotecario sobre la vivienda sean informadas de manera adecuada, suficiente, gratuita y transparente, así como dentro de un plazo razonable, en aquellos casos en los que tenga lugar un acto o negocio jurídico que produzca la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario o del derecho de crédito derivado del mismo.

Se trata de regular de forma precisa y con carácter imperativo, la información que las entidades prestamistas estarán obligadas a proporcionar a las personas consumidoras y usuarias en estos casos, de forma que pueda asimismo ejercitar sus derechos, acciones y facultades sin merma ni limitación de ninguna clase.

Todo ello en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que ordena a los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, a fomentar la formación y educación de los consumidores y usuarios, asegurar que éstos 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, así como de lo dispuesto en 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 o consumo".

III.- Título Competencial.

El artículo 51 de la Constitución Española encomienda a los poderes públicos la garantía de la defensa de las personas consumidoras y usuarias, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de las mismas.

Código Seguro de Verificación: VH5DPUUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ASUNCION ALICIA LORA LOPEZ	FECHA	24/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F	PÁGINA	2/6

JUNTA DE ANDALUCIA

El artículo 27 del Estatuto de Autonomía para Andalucía 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.

Por otra parte, el artículo 58.2.4º del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece 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 149.1.11ª y 13ª de la Constitución, entre otras, sobre las siguientes materias: 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.

El Tribunal Constitucional ha subrayado, no obstante, la complejidad que presenta la delimitación competencial en esta materia, precisamente por la amplitud del título competencial asumido por las Comunidades Autónomas, que abarca a una pluralidad de sectores materiales sobre los que se proyectan otros títulos competenciales del Estado, bien con carácter exclusivo o con carácter compartido con las Comunidades Autónomas (ver ST TC 31/2010, de 28 de junio, FJ 70).

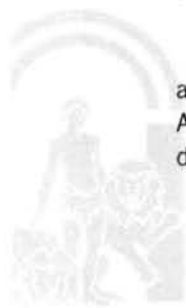
El artículo 17.1 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2017, de 16 de noviembre, dirige a todos los poderes públicos, sin excepción, el mandato de asegurar que las personas consumidoras y usuarias dispongan de la información precisa para el eficaz ejercicio de sus derechos y de 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.

La Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios en Andalucía, recoge 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 información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo, artículo que se complementa con lo recogido en el artículo 17.1 en cuanto a 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.

El artículo 9 del Decreto 105/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Salud y Familias y del Servicio Andaluz de Salud le atribuye las competencias en materia de consumo, a través de la Dirección General de Consumo, como son la promoción y defensa de los derechos de las personas consumidores y usuarias, la planificación de las actuaciones de fomento y divulgación, así como la elaboración y ejecución de convenios y programas de cooperación con otros organismos e instituciones en materia de consumo.

IV. Rango de la norma.

Respecto al rango normativo de la disposición administrativa de carácter general proyectada, el artículo 128.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, dispone que el ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde a los órganos de gobierno de las Comunidades Autónomas, de conformidad con lo establecido en sus respectivos



Código Seguro de Verificación: VH5DPUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ASUNCION ALICIA LORA LOPEZ	FECHA	24/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F	PÁGINA	3/6

JUNTA DE ANDALUCÍA

estatutos. Por otra parte, el Estatuto de Autonomía dispone que, en el ámbito de competencias de la Comunidad Autónoma, corresponde al Consejo de Gobierno y a cada uno de sus miembros el ejercicio de la potestad reglamentaria (artículo 119.3).

La ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma, establece que a propuesta de las personas titulares de las Consejerías (artículo 21.3), corresponde al Consejo de Gobierno aprobar los reglamentos para el desarrollo de las leyes y demás disposiciones reglamentarias que procedan (artículo 27.9), que el ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde al Consejo de Gobierno de acuerdo con la Constitución, el Estatuto de Autonomía y las leyes (artículo 44.ª), y que adoptarán la forma de decreto acordado en Consejo de Gobierno las decisiones que aprueben normas reglamentarias de la competencia de éste (artículo 46.2).

El proyecto normativo que se informa tiene por objeto el cumplimiento y desarrollo de las previsiones recogidas en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios en Andalucía.

Por tanto, se concluye con que el Consejo de Gobierno ostenta legitimación para adoptar, a propuesta de la persona titular de la Consejería de Salud y Familias, la disposición objeto de informe.

V. Procedimiento de elaboración.

En cuanto al procedimiento de elaboración resultan aplicables básicamente las siguientes normas:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 9/2017, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.
- Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, que regula la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera.
- Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación de Impacto de Género.
- Decreto 103/2005, de 19 de abril, por el que se regula el informe de evaluación del enfoque de derechos de la Infancia.
- Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía.

Del examen de la documentación remitida, consta que el procedimiento se inicia por acuerdo de la persona titular de la Consejería competente en materia de Salud de fecha 5 de noviembre de 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.1.ª) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el expediente consta Memoria Funcional y Económica de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Familias, así como que con fecha 20 de noviembre de 2019 se ha solicitado el preceptivo informe a la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía, según lo previsto en el artículo 2.3 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se



Código Seguro de Verificación: VH5DPUUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ASUNCION ALICIA LORA LOPEZ	FECHA	24/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F	PÁGINA	4/6

JUNTA DE ANDALUCÍA

regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financieras, informe que ha sido emitido con fecha 04 de diciembre de 2020 y asimismo, con fecha 14 de noviembre de 2019 se solicitó informe preceptivo a la Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior, informe recibido con fecha 12 de diciembre de 2019.

Mediante Resolución de 7 de noviembre de 2019, de la Secretaría General Técnica, publicada en BOJA n.º 220, de 14 de noviembre de 2019, se acordó someter el proyecto de decreto al trámite de información pública, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por último, se considera necesario la incorporación al expediente del preceptivo informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, que ha sido solicitado en virtud de los artículos 41.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, y 78.2.z) del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto 450/2000, de 26 de diciembre.

VI. Estructura y contenido de la norma.

El proyecto de Decreto consta de una parte expositiva, cinco artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

En la parte expositiva se contiene tanto el soporte legal de la misma como su justificación y necesidad.

En referencia al articulado, su contenido es el siguiente:

- el artículo primero se dedica a establecer el objeto del proyecto de decreto.
- el artículo segundo, establece su ámbito de aplicación así como la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos al consumidor y usuario.
- el artículo tercero recoge la obligación de información por la empresa prestamista sin necesidad de solicitud.
- el artículo cuarto establece la obligación de información a solicitud de la persona consumidora y usuaria prestataria o garante.
- el artículo quinto está dedicado a Infracciones y sanciones.

La Disposición transitoria única regula la aplicación a la información regula la información relativa a las emisiones, transmisiones, cesiones y demás actos jurídicos previstos en el artículo 3.1, que hubieran tenido lugar en el momento de producirse la entrada en vigor del decreto objeto de informe.

La disposición final primera habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de salud para el desarrollo y ejecución de la disposición objeto de informe y la disposición final segunda establece la fecha de entrada en vigor.



Código Seguro de Verificación: VH5DPUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ASUNCION ALICIA LORA LOPEZ	FECHA	24/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F	PÁGINA	5/6

JUNTA DE ANDALUCIA

VI. Conclusión.

En consecuencia, ajustándose a la normativa vigente en la materia, se informa favorablemente el texto del 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 SECRETARIA GENERAL TÉCNICA



Código Seguro de Verificación: VH5DPUUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	ASUNCION ALICIA LORA LOPEZ	FECHA	24/03/2020
ID. FIRMA	VH5DPUUL4LAGPK3URX8G47F829ME7F	PÁGINA	6/6

INFORME SSCC 2020/17 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.

Disposiciones de carácter general. Decreto. Consumo.

Remitido por parte de la Ilma. Sra Secretaria General Técnica de la Consejería de Salud y Familias, proyecto de Decreto referenciado para su informe, conforme al artículo 78.2.a) del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se formulan los siguientes:

ANTECEDENTES

ÚNICO.- Con fecha 30 de marzo de 2020 se ha recibido proyecto de Decreto referenciado, adjuntándose el expediente.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El objeto del proyecto de Decreto, de acuerdo con su artículo 1, consistiría en 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 éstas 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 por aquéllas, o del derecho de crédito derivado del mismo.

SEGUNDA. Las competencias de la Comunidad Autónoma en cuya virtud se ampararía el proyecto de Decreto, se hallarían fundamentalmente en el artículo 58.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía aprobado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, que atribuye a la Comunidad Autónoma 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 149.1.11ª y 13ª de la Constitución, en materia de: 4º *“Defensa de los derechos de los consumidores, la regulación de los procedimientos de formación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones”*.

Hemos de referirnos, igualmente, al artículo 27 EAA, a tenor del cual: *“Se garantiza a los consumidores y usuarios de los bienes y servicios el derecho a asociarse, así como a la información,*

Código:	43CvE904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	1/11



formación y protección en los términos que establezca la ley. Asimismo, la ley regulará los mecanismos de participación y el catálogo de derechos del consumidor”.

Dicha competencia aún proclamada como exclusiva estaría sometida a una serie de limitaciones que derivan de la incidencia, en relación con el mismo sector material, de múltiples títulos competenciales estatales en atención a los cuales cabría hablar más bien de una materia o competencia compartida.

Se transcribe a continuación algún pronunciamiento jurisprudencial suficientemente ilustrativo sobre el particular. Así la STC 55/1989, de 26 de enero (RTC 1989\15) señala lo siguiente (en el mismo sentido STC 133/1992, de 2 de octubre):

“Fundamento Jurídico PRIMERO. Conviene recordar, en este sentido, que, como ya se dijo en la STC 71/1982, de 30 de noviembre, la defensa del consumidor es un «concepto de tal amplitud y de contornos imprecisos que, con ser dificultosa en ocasiones la operación calificador de una norma cuyo designio pudiera entenderse que es la protección del consumidor, la operación no resolvería el problema, pues la norma pudiera estar comprendida en más de una de las reglas definidoras de competencias» (fundamento jurídico 1.º), lo que significa, en otras palabras, que esta materia se caracteriza ante todo por su contenido pluridisciplinar, en el que se concita una amplia variedad de materias que sí han sido directa y expresamente tomadas en consideración por el art. 149.1 C. E. a los efectos de concretar las competencias del Estado. Ello mismo evidencia que, si bien en el art. 149.1 C. E. no se ha mencionado expresamente la rúbrica «defensa de los consumidores y usuarios», abriéndose así, en estrictos términos formales, la posibilidad de que algunos Estatutos de Autonomía hayan asumido la competencia «exclusiva» sobre la misma (art. 149.3 C. E.), como quiera que la sustantividad o especificidad de la materia no es, en líneas generales, sino resultado de un conglomerado de muy diversas normas sectoriales reconducibles a otras tantas materias, en la medida en que el Estado ostente atribuciones en esos sectores materiales, su ejercicio podrá incidir directamente en las competencias que sobre «defensa del consumidor y del usuario» corresponden a determinadas Comunidades Autónomas -entre ellas las ahora impugnantes-, las cuales, en ese caso, también podrán quedar vinculadas a las previsiones estatales. La defensa del consumidor y del usuario nos sitúa, en efecto, a grandes rasgos y sin necesidad ahora de mayores precisiones, ante cuestiones propias de la legislación civil y mercantil, de la protección de la salud (sanidad) y seguridad física, de los intereses económicos y del derecho a la información y a la educación en relación con el consumo, de la actividad económica y, en fin, de otra serie de derechos respecto de los cuales pudiera corresponder al Estado la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en su ejercicio y en el cumplimiento de sus deberes (art. 149.1, en sus números 1, 6, 8, 10, 13, 16 y 29 C. E., principalmente); es decir, ante materias que la Constitución toma como punto de referencia para fijar las competencias mínimas que, por corresponder al Estado, quedan al margen del Ámbito de disponibilidad de los Estatutos de Autonomía. En definitiva, tal como reconoce la representación del Gobierno Vasco, estamos ante una materia que dado su carácter pluridisciplinar, resulta en todo caso compartida entre el Estado y las Comunidades Autónomas, lo que, por lo demás, fácilmente se comprueba en algunos Estatutos de Autonomía, al reconocerse que la competencia «exclusiva» sobre defensa del consumidor y del

Código:	43CVe904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	2/11



usuario se actuará por la correspondiente Comunidad Autónoma «en los términos de lo dispuesto en los arts. 38, 131 y núms. 11 y 13 del apartado 1 del art. 149 de la Constitución» (arts. 12.1.5 E. A. C. y 30.1.4 E. A. G.), o que dicha competencia «exclusiva» lo será «sin perjuicio de la política general de precios, la libre circulación de bienes en el territorio del Estado y de la legislación sobre defensa de la competencia» (art. 10.28 E. A. P. V.)».

Igualmente el Consejo Consultivo de Andalucía habría analizado el alcance de dicho título competencial, indicando, en su Dictamen 119/2008, lo siguiente:

“El alcance de este precepto estatutario fue ampliamente explicado por este Consejo Consultivo en su dictamen 230/2003, emitido con ocasión del Anteproyecto correspondiente a la Ley de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, así como en el dictamen 40/2006, emitido en relación con el Decreto que regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía. Algunos aspectos sustanciales del mismo pueden sintetizarse como sigue:

- El Derecho de los consumidores y usuarios tiene una amplitud material que genera un entrecruzamiento de competencias que da lugar a que exista una normativa internacional, del Estado, de las Comunidades Autónomas y de la Administración Local.*
- La normativa constitucional y estatutaria conduce al contenido del artículo 51.1 de la Constitución, que encomienda la protección y defensa de los consumidores y usuarios a los poderes públicos, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos. En su apartado segundo añade la obligación de promover la información y la educación de los consumidores y usuarios, así como la de fomentar sus organizaciones y oírlos en las cuestiones que puedan afectar a aquéllos, en los términos que la Ley establezca.*
- La Comunidad Autónoma de Andalucía ha podido asumir la competencia señalada al amparo de la cláusula residual prevista en el artículo 149.3 de la Constitución y de acuerdo con el artículo 58.2.4º de su Estatuto de Autonomía.*
- La referida competencia, pese a aparecer calificada como exclusiva por el artículo 58.2.4º del Estatuto de Autonomía para Andalucía, es en realidad una competencia compartida (dictámenes 75/1995, 25/1998 y 228/2002).*

En particular, el proyecto que nos ocupa incidiría en la cuestión relativa a la información que deba facilitarse a las personas consumidores y usuarios en la contratación de determinados bienes o servicios, en concreto, en relación con 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 por aquéllos, o del

Código:	43CVe904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	3/11



derecho de crédito derivado del mismo. Siendo así que, respecto a esta concreta materia de la información que deba facilitarse a los consumidores, su incardinación en la competencia autonómica a que venimos haciendo referencia habría sido reconocida por el Tribunal Constitucional.

En este sentido como habría señalado el Consejo Consultivo de Andalucía, Dictamen 311/2004, de 28 de octubre, sobre el *Proyecto de Decreto por el que se regulan los derechos de los consumidores y usuarios en las actividades de distribución al por menor y suministro a vehículos de combustibles y carburantes en instalaciones de venta directa al público y las obligaciones de sus titulares*:

“Uno de los aspectos fundamentales de la defensa y protección de los consumidores y usuarios es el relativo a la información al consumidor, que, precisamente, es objeto de atención especial en el proyecto de Decreto sometido a dictamen. Sobre esta cuestión ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 71/1982, de 30 de noviembre, que atenta a la competencia estatal exclusiva en materia de legislación civil (art. 149.1.8.ª de la Constitución) el establecimiento en una Ley autonómica del derecho de información “si se le da un carácter de generalidad aplicándolo a toda la contratación...”.

De este modo se limitan las competencias autonómicas para regular la información, con el fin de prevenir posibles modificaciones del derecho contractual, que tendría que hacerse por el legislador estatal, ex artículo 149.1.8.ª de la Constitución. Pero si el derecho y el correlativo deber de información se ciñe al área de la protección de los consumidores en la que la Comunidad Autónoma tiene competencia, fijando la información que debe facilitarse, sin ir más allá de lo necesario para que el usuario conozca las características del bien o del servicio que se presta, su regulación puede considerarse legítima desde la perspectiva de la protección de intereses colectivos, salvo que la extensión del mercado reclame reglamentaciones de ámbito estatal, aseguradoras de la unidad de mercado. En este sentido resulta especialmente clarificadora la sentencia del Tribunal Constitucional 62/1991, de 22 de marzo, cuando señala que “el derecho del consumidor a recibir una información veraz sobre las características del objeto y la correlativa obligación del vendedor de suministrarla no constituyen derechos u obligaciones de carácter civil o mercantil; dichos derechos y obligaciones han de ser afianzados exclusivamente por la Administración de la Comunidad Autónoma mediante medidas administrativas”, que es justamente el fin pretendido por el proyecto de Decreto que nos ocupa en el ámbito de la adquisición al por menor y suministro de combustibles y carburantes.

Igualmente y en segundo lugar, también habríamos de hacer referencia a las competencias que ostenta la Comunidad Autónoma en materia de Cajas de Ahorro con domicilio en Andalucía, cajas rurales y entidades cooperativas de crédito, así como, en general de desarrollo legislativo y la ejecución en materia de “ordenación del crédito, la Banca y los seguros (...)” en los términos del artículo 75 del EAA, conforme al cual:

“Artículo 75. Cajas de ahorro, entidades de crédito, bancos, seguros y mutualidades no integradas en el sistema de Seguridad Social

(....)

2. Corresponde a la Comunidad Autónoma, en materia de cajas de ahorro con domicilio en

Código:	43Cve904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	4/11



Andalucía, cajas rurales y entidades cooperativas de crédito, la competencia compartida sobre la actividad financiera, de acuerdo con los principios, reglas y estándares mínimos que establezcan las bases estatales, que incluye, en todo caso, la regulación de la distribución de los excedentes y de la obra social de las cajas. Asimismo, la Comunidad Autónoma de Andalucía efectuará el seguimiento del proceso de emisión y distribución de cuotas participativas, exceptuando los aspectos relativos al régimen de ofertas públicas de ventas o suscripción de valores y admisión a negociación, a la estabilidad financiera y a la solvencia.

(....)

5. Corresponde a la Comunidad Autónoma, en el marco de las bases del Estado el desarrollo legislativo y la ejecución de las siguientes materias: ordenación del crédito, la Banca y los seguros, mutualidades y gestoras de planes de pensiones no integradas en la Seguridad Social".

De acuerdo con tales previsiones la Comunidad Autónoma dispondría de competencias suficientes pues para adoptar el proyecto de Decreto que nos ocupa.

TERCERA.- Por lo que se refiere al marco normativo en el que se encuadraría el presente proyecto, en lo que respecta a la normativa estatal, habríamos de citar el Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre.

En particular, dicha norma aludiría al derecho a la información de los consumidores y usuarios en los siguientes términos (artículo 17):

"Artículo 17. Información, formación y educación de los consumidores y usuarios

1. Los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, fomentarán la formación y educación de los consumidores y usuarios, asegurarán que éstos 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."

En el ámbito autonómico cabría aludir a la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, que establece por lo que aquí interesa, que:

Artículo 4. Derechos de los consumidores

Son derechos de los consumidores , en el ámbito de la aplicación de esta Ley: (...)

5 . La información veraz , suficiente , comprensible , inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo , de acuerdo con la normativa vigente .

Previsión que se completaría con la de la correlativa obligación de facilitar esa información a cargo de quienes comercialicen bienes o presten servicios a los consumidores y usuarios en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así, conforme a la meritada Ley:

Código:	43Cve904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	5/11



“Artículo 17. Obligación de facilitar información

1 . 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 . ”

Finalmente habríamos de hacer referencia igualmente a la Ley 3/2016, de 9 de junio, de Protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, con cuya Disposición Adicional Segunda vendría a enlazar el proyecto de decreto que nos ocupa. Así conforme a esta última disposición:

“Disposición adicional tercera. Información durante la vigencia del préstamo hipotecario .

1 . Cualquier circunstancia modificativa o extintiva , mediante cualquier forma de ella , sea en documento público o privado , del préstamo hipotecario que se produzca tras la firma del mismo deberá ser notificada de forma expresa y fehaciente a la persona titular del préstamo y a la persona garante de la operación por las empresas prestamistas .

2 . En caso de transmisión del préstamo hipotecario por parte de la empresa prestamista , sea cual sea su forma , pública o privada , esta deberá comunicar , de forma expresa y fehaciente , en el plazo de diez días hábiles 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 .

3 . Asimismo , 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 , ha de ser notificado de forma expresa y fehaciente a la persona garante de la operación .

4 . En el caso de que tenga lugar la dación en pago , las empresas prestamistas deberán poner a disposición de las personas consumidoras y usuarias , tanto titulares del préstamo como garantes , de forma expresa y fehaciente , del proyecto en el que se formalice la misma con una antelación de tres días hábiles a su firma .

En el referido proyecto se deberá recoger de forma expresa la cancelación absoluta y total de las garantías ofrecidas por cualquier persona al titular del préstamo . ”

CUARTA.- En cuanto a la estructura, que razonamos correcta, el proyecto de Decreto consta de 5 artículos, una Disposición Transitoria y dos disposiciones finales.

QUINTA.- Entendemos que se ha cumplimentado hasta ahora la tramitación procedimental prevista con carácter general, para la elaboración de los reglamentos, en el artículo 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo indicado a a continuación.

Código:	43CvE904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	6/11



5.1.- Consideramos especialmente relevante que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, se motive debidamente en el expediente el procedimiento escogido para articular el trámite de audiencia así como el que dicho trámite de audiencia a la ciudadanía, cuyos derechos e intereses legítimos se han considerado afectados por el decreto proyectado, se haya conferido precisamente a través de cada una de las entidades reconocidas por la Ley que constan en el mismo, en cuanto se considere que la agrupen o la representen y que sus fines guardan relación directa con el objeto de la disposición.

5.2.- En el informe de valoración de los diferentes informes evacuados o alegaciones formuladas en el curso del expediente (Artículo 45.1 f) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de Andalucía), parece existir un error (Folio 223 del expediente) al indicarse *"No contesta"* en relación con distintos Centros Directivos o entidades cuyos informes constarían efectivamente incorporados al expediente. Así, por ejemplo, los informes de la Secretaría General para la Administración Pública, la Dirección General de Presupuestos o la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía (actualmente Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía).

5.3.- En cuanto a si procede el Dictamen del Consejo Consultivo en el presente caso, en lo que concierne al eventual engarce del proyecto que nos ocupa con algún precepto legal, cabría aludir a los artículos de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía así como de la Ley 3/2016, de 9 de junio, de Protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, mencionados en la Consideración Jurídica Tercera del presente informe. A tenor de ello en la medida en que pudiera defenderse que el proyecto estaría ejecutando las referidas previsiones legales, consideramos que procedería en el presente supuesto el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo, conforme a lo prescrito por el artículo 17.3 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, de Consejo Consultivo de Andalucía, conforme al cual: *"El Consejo Consultivo de Andalucía será consultado preceptivamente en los asuntos siguientes:(...)"*

3. *Proyectos de reglamentos que se dicten en ejecución de las leyes y sus modificaciones."*

SEXTA.- En lo que atañe a las exigencias derivadas de la normativa sobre transparencia, en el expediente no aparecería justificado documentalmente que el proyecto de reglamento, así como las memorias o informes que conforman el expediente de elaboración, se hicieron públicos en el momento en el que se sometió al trámite de audiencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13.1.c) y d) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. Lo que habría de subsanarse.

Asimismo, se recuerda que, cuando se solicite el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, debería publicarse también el proyecto, dándose cumplimiento así a la exigencia en tal sentido del artículo 7.c) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y del artículo 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

SÉPTIMA. Antes de abordar el análisis pormenorizado del proyecto de Decreto, haremos constar la siguiente consideración de carácter general.

Código:	43Cve904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	7/11



7.1.- A fin de proscribir cualquier duda que pudiera suscitarse en relación con el alcance de las obligaciones de información que vendrían a regularse en el proyecto normativo que nos ocupa y de su adecuación al ámbito competencial de la Comunidad Autónoma, se recomienda incluir en el mismo una referencia a que las obligaciones impuestas no afectan a la validez o efectos de los correspondientes actos o negocios de transmisión de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca o, en general, de los actos o negocios de transmisión o alteración total o parcial de la titularidad de los préstamos hipotecarios sobre la vivienda o del derecho de crédito derivados de los mismos que se regirán por la correspondiente normativa estatal (por ejemplo, por lo dispuesto en el Artículo 1535 del Código Civil, el artículo 37 del Real Decreto 716/2019, de 24 de abril, que desarrolla determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero).

7.2.- En la línea apuntada por la Comisión Consultiva de Transparencia y Protección de Datos, según se deduce del Informe de valoración de alegaciones, de 15 de marzo de 2020, incorporado al expediente (Folio 237 del mismo), se recomienda incorporar al proyecto de decreto que nos ocupa alguna referencia, siquiera sea genérica, a la necesidad de cumplimiento de los principios y garantías establecidas por la normativa sobre protección de datos de carácter personal, incorporadas actualmente a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679, de Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

OCTAVA. Comenzando con el análisis del texto del Borrador de Decreto, haremos constar las siguientes observaciones.

8.1.- Artículo 2:

8.1.1.- En el apartado 1 se establece la sujeción a lo establecido en el proyecto de Decreto de las operaciones enumeradas, relativas a la alteración total o parcial de la titularidad de un préstamo hipotecario o del derecho de crédito derivado del mismo *“siempre que se trate de viviendas radicadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía”* en que intervenga como prestataria o garante una persona consumidora o usuaria. Sin embargo nótese que tal mención podría generar problemas de concordancia con lo dispuesto, a su vez, en el artículo 2.1 de la Ley 3/2016, de 9 de junio, que regula los derechos de las personas consumidoras y usuarias en las contrataciones de préstamos o créditos sobre la vivienda, y cuya Disposición Adicional Tercera viene a desarrollarse en virtud del proyecto de Decreto que nos ocupa.

Así, conforme a la mencionada Ley, el criterio de sujeción a la misma, al definir su ámbito de aplicación, sería el de celebración del contrato de préstamo en Andalucía y no el de que la vivienda hipotecada esté situada en Andalucía, criterio el primeramente citado al que, en consecuencia, habría de adaptarse el proyecto de Decreto que nos ocupa.

Código:	43Cve904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	8/11



En este sentido, siguiendo el artículo 2 de la Ley 3/2016, de 9 de junio, recientemente mencionada: *Artículo 2. Ámbito de aplicación y régimen jurídico.*

1. El ámbito de aplicación de esta ley se circunscribe a los contratos de préstamos hipotecarios sobre una vivienda que vayan a formalizarse o se celebren en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía entre personas consumidoras y usuarias y las empresas prestamistas previstas en el artículo 4.

8.1.2.- En el apartado 2 se recomienda la supresión del siguiente inciso : *“salvo los casos en que la propia norma lo autorice de manera expresa y los actos contrarios a aquellas”*, manteniendo la alusión final a los actos realizados en fraude de ley. Ello a fin de que la redacción de este artículo 2.2 se acomode mejor a lo establecido, a su vez, en los artículos 10 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, artículo 3 de la ley Ley 3/2016, de 9 de junio, que regula los derechos de las personas consumidoras y usuarias en las contratación de préstamos o créditos sobre la vivienda y artículo 5 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

8.2.- Artículo 3:

8.2.1.- En relación con el apartado 1 f), habríamos de advertir cómo excedería de la competencia autonómica en materia de consumo el definir normativamente la noción de crédito litigioso que, ex artículo 1535 de Código Civil, se habría ido perfilando por la jurisprudencia. Ello teniendo en cuenta que la profusión de dicha jurisprudencia pondría de manifiesto la complejidad que revestiría tal cuestión, habiendo de residenciarse tal competencia más bien en el Estado ex artículo 149.1 8º del a Constitución Española.

8.2.2.- En el apartado 2 se aludiría a que la correspondiente notificación habría de efectuarse en el *“domicilio correspondiente a la vivienda hipotecada”*. Sobre el particular habríamos de advertir que el domicilio, aunque existan diversos conceptos del mismo, suele identificarse normativamente, para las personas naturales, con el lugar de su residencia habitual (artículo 40 del Código Civil). Por ello téngase en cuenta que pudiera no resultar adecuada la referencia mencionada a que la notificación tenga lugar en el *“domicilio”* correspondiente a la vivienda hipotecada. Ello en la medida en que dicha vivienda, puede ser o no, la habitual del consumidor o usuario, tal y como se indicaría en el artículo 2.1 del propio proyecto de Decreto.

Otro tanto indicaremos en cuanto a la misma mención incluida en el artículo 4.2 del proyecto de Decreto así como respecto a cualquier otro inciso de dicho proyecto en relación con el cual fuere procedente.

8.2.3.- En el apartado 4 se contempla la obligación de comunicar al consumidor y usuario prestatario o, en su caso, garante las sucesivas transmisiones de participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca o cualesquiera otros actos o negocios jurídicos que alteren la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda o del derecho de crédito derivado del mismo. Tal obligación se establece a cargo del transmitente, cedente o aquel que pierda en favor de otro la titularidad en virtud del acto o negocio que hubiera tenido lugar.

Código:	43CvE904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	9/11



Sobre el particular habríamos de poner de manifiesto las siguientes objeciones. En primer término cómo tal opción no se compadecería con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera, apartado 2, de la Ley 3/2016, de 9 de junio, que regula los derechos de las personas consumidoras y usuarias en las contrataciones de préstamos o créditos sobre la vivienda, que viene a desarrollarse en virtud del proyecto de Decreto que nos ocupa, que contemplaría la obligación de notificar a cargo de las empresas prestamistas conforme a la definición que de las mismas ofrece la propia Ley 3/2016, de 9 de junio, a que nos referimos en la consideración jurídica precedente del presente informe.

En el mismo sentido y, en segundo lugar, habríamos de poner de manifiesto cómo, conforme al Real Decreto 716/2019, de 24 de abril, que desarrolla determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, las participaciones hipotecarias podrían ser adquiridas por el público no especializado (artículo 32.1), sin embargo los certificados de transmisión de hipoteca únicamente podrían emitirse para su colocación entre inversores profesionales (Disposición Adicional Primera del mencionado Real Decreto 716/2019, de 24 de abril). En ambos casos, de acuerdo con las definiciones de los distintos tipos de clientes incorporadas al artículo 78 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, actualmente sustituido por los artículos 203 y ss del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto-legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que distinguen entre clientes minoristas, clientes profesionales y contrapartes elegibles.

De acuerdo con lo expuesto habríamos de advertir cómo tal obligación podría estarse imponiendo pues a quienes no reúnan la consideración de prestamistas a que se refiere el artículo 4 c) de la Ley 3/2016, de 9 de junio a que venimos haciendo referencia, o ni tan siquiera la de empresario en los términos del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre. Lo cual, más allá de la discordancia con tales normas de rango superior, podría plantear también problemas desde el punto de vista del soporte competencial de la norma que se informa en cuanto que la competencia en materia de consumidores y usuarios se sustentaría en la protección de éstos en las relaciones entabladas con terceros respecto a los que éstos se situarían en una situación de desequilibrio por la condición de éstos últimos de empresarios o profesionales. Por ello se imponen el análisis o adecuado contraste de la previsión incorporada al artículo 3.4 del proyecto de Decreto por parte del Centro Directivo promotor del mismo al objeto de depurar la misma a fin de que se ajuste adecuadamente al marco normativo expuesto.

8.2.3.- En el apartado 5 se considera lo adecuado aludir al artículo 4 c) de la Ley 3/2016, de 9 de junio, que regula los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos o créditos sobre la vivienda, norma que vendría a desarrollarse en virtud del proyecto de decreto, en lugar de a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario.

8.3.- Artículo 4.

8.3.1.- En relación con la referencia a los *“adquirentes o cesionarios del contrato de préstamo hipotecario o del derecho de crédito derivado del mismo”*, incorporada al inciso inicial de apartado 1, daremos por reproducida la objeción expuesta en la Consideración jurídica 8.2.2 del presente informe.

Código:	43Cve904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	10/11



8.3.2.- En el apartado 2 se aludiría a que la correspondiente notificación habría de efectuarse en el *"domicilio correspondiente a la vivienda hipotecada"*. Sobre el particular, daremos por reproducida la objeción efectuada anteriormente en la Consideración Jurídica 8.2.2.- del presente informe.

NOVENA. Como objeciones de técnica normativa haremos constar las siguientes consideraciones:

9.1.- **Parte Expositiva:** En el cuarto párrafo, en la denominación del Real Decreto Legislativo que aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, existiría un error habiendo de aludirse más bien al Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre.

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I., sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental y presupuestaria.

La Letrada de la Junta de Andalucía.
Ana María Medel Godoy

Código:	43Cve904POZOPWrsqFj11jL4gDmZyD	Fecha	20/05/2020
Firmado Por	ANA MARIA MEDEL GODOY		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	Página	11/11



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES REALIZADAS POR EL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN SU INFORME SSCC2020/17, DE FECHA 20 DE MAYO DE 2020, AL 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.

En relación con las observaciones formuladas en el informe SSCC2020/17, de fecha 20 de mayo de 2020, cabe señalar lo siguiente:

Consideración jurídica quinta:

5.1) Sobre el trámite de audiencia, se indica en el informe que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 22 de octubre, se considera especialmente relevante que se motive debidamente en el expediente el procedimiento escogido para articular el trámite de audiencia, así como el que dicho trámite de audiencia a la ciudadanía cuyos derechos e intereses legítimos se han considerado afectados por el decreto proyectado, se haya conferido precisamente a través de cada una de las entidades y asociaciones reconocidas por la Ley que constan en el mismo, en cuanto se consideren que la agrupen o la representen y que sus fines guardan relación directa con el objeto de la disposición.

Las entidades a las que se ha concedido audiencia son la Federación de Consumidores y Amas de Casa, AL-ANDALUS, la Federación de Consumidores en Acción, FACUA-Andalucía, la Asociación para la Defensa de los Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE), y la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA).

Las tres primeras, porque tienen la consideración de asociaciones y organizaciones de personas consumidoras y usuarias más representativas de Andalucía, de acuerdo con el artículo 10 del Decreto 121/2014, de 26 de agosto, por el que se regula el régimen jurídico y el Registro de Asociaciones y Organizaciones de personas consumidoras y usuarias de Andalucía. Aún cuando forman parte del Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, al que, igualmente, se le ha dado audiencia, por ordenarlo expresamente el artículo 39.3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, se ha estimado conveniente que puedan formular las alegaciones que, aún sin haber sido consensuadas en el seno de dicho Consejo, puedan resultar de utilidad para las personas consumidoras y usuarias, lo que constituye la finalidad última de la norma proyectada.

Y la última, porque tiene la consideración de asociación empresarial más representativa en Andalucía de conformidad con el párrafo 2º de la disposición adicional sexta del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.



Código Seguro de Verificación: VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU	PÁGINA	1/6

5.2) En el informe se indica que “En el informe de valoración de los diferentes informes evacuados o alegaciones formuladas en el curso del expediente (Artículo 45.1 f) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de Andalucía), parece existir un error (Folio 223 del expediente) al indicarse “No contesta” en relación con distintos Centros Directivos o entidades cuyos informes constarían efectivamente incorporados al expediente. Así, por ejemplo, los informes de la Secretaría General para la Administración Pública, la Dirección General de Presupuestos o la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía (actualmente Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía”.

Sobre ello, significar que no fueron incluidos por error, habiéndose procedido a la correspondiente corrección de errores mediante Acuerdo de la Dirección General de Consumo.

Consideración jurídica sexta:

En la Consideración Jurídica Sexta se indica que “En lo que atañe a las exigencias derivadas de la normativa sobre transparencia, en el expediente no aparecería justificado documentalmente que el proyecto de reglamento, así como las memorias o informes que conforman el expediente de elaboración, se hicieron públicos en el momento en el que se sometió al trámite de audiencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13.1.c) y d) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. Lo que habría de subsanarse”.

Al respecto, cabe señalar que en el expediente consta diligencia del responsable de la Unidad de Transparencia de esta Consejería, de fecha 13 de noviembre de 2019, donde se constata la publicación en la Sección de Transparencia del Portal de la Junta de Andalucía del texto y las memorias que conformaban el expediente cuando el mismo fue objeto del trámite de audiencia, informes e información pública.

Consideración jurídica séptima:

7.1) Se indica en el informe que, a fin de proscribir cualquier duda que pudiera suscitarse en relación con el alcance de las obligaciones de información que vendrían a regularse en el proyecto normativo que nos ocupa, y de su adecuación al ámbito competencial de la Comunidad Autónoma, se recomienda incluir en el mismo una referencia a que las obligaciones impuestas no afectan a la validez o efectos de los correspondientes actos o negocios de transmisión de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca o, en general, de los actos o negocios de transmisión o alteración total o parcial de la titularidad de los préstamos hipotecarios sobre la vivienda o del derecho de crédito derivados de los mismos que se regirán por la correspondiente normativa estatal (por ejemplo, por lo dispuesto en el Artículo 1535 del Código Civil, el artículo 37 del Real Decreto 716/2019, de 24 de abril, que desarrolla determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero).

Como consecuencia de ello, se ha añadido un nuevo apartado 3 al artículo 2, con el siguiente tenor literal: “3. El cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el presente decreto no afectará a la validez o eficacia del acto o negocio traslativo a que se refieran”.

Código Seguro de Verificación: VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU	PÁGINA	2/6
			

7.2) En el informe se expone que, en la línea apuntada por la Comisión Consultiva de Transparencia y Protección de Datos, se recomienda incorporar al proyecto de decreto alguna referencia, siquiera sea genérica, a la necesidad de cumplimiento de los principios y garantías establecidas por la normativa sobre protección de datos de carácter personal, incorporadas actualmente a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679, de Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

Atendiendo a la alegación planteada, se añade un nuevo apartado 4 al artículo 2, con el siguiente tenor literal: “4. Las obligaciones de información establecidas en el presente decreto deberán cumplirse con respeto a los principios y garantías que se prevén en la normativa nacional y de la Unión Europea sobre protección de datos de carácter personal”.

Consideración jurídica octava:

8.1.1) En relación con el artículo 2.1, el informe se expone que se establece la sujeción a lo establecido en el proyecto de Decreto de las operaciones enumeradas, relativas a la alteración total o parcial de la titularidad de un préstamo hipotecario o del derecho de crédito derivado del mismo “siempre que se trate de viviendas radicadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía” en que intervenga como prestataria o garante una persona consumidora o usuaria. Sin embargo, tal mención podría generar problemas de concordancia con lo dispuesto, a su vez, en el artículo 2.1 de la Ley 3/2016, de 9 de junio, que regula los derechos de las personas consumidoras y usuarias en las contratación de préstamos o créditos sobre la vivienda, y cuya Disposición Adicional Tercera viene a desarrollarse en virtud del proyecto de Decreto que nos ocupa.

Se acoge la alegación referente al artículo 2.1, dando al mismo una nueva redacción en la que también se tiene en cuenta lo previsto en la Resolución de 4 de abril de 2017 (BOE de 21/04/2017), de la Secretaría de Estado para las Administraciones Territoriales, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con la Ley de Andalucía 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, según la cual “A) En relación con la discrepancia manifestadas sobre el artículo 2, apartado 1, ambas partes consideran posible solventarla a través de un acuerdo interpretativo en virtud del cual cuando dicho precepto hace referencia a vivienda se entiende que se trata de una vivienda radicada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

La redacción queda como sigue:

1. El presente decreto será de aplicación a todos los supuestos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como a los de transmisión, cesión o cualquier otra clase de acto o negocio jurídico, voluntario o forzoso, susceptible de producir una alteración total o parcial de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, sea habitual o no, o del derecho de crédito derivado del mismo, siempre que se trate de contratos de

3

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU	PÁGINA	3/6
			

préstamo hipotecario sobre la vivienda celebrados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que tales viviendas radiquen en dicho territorio, en que intervenga como prestataria o garante una persona consumidora y usuaria.

8.1.2) En relación con el artículo 2.2, en el informe se recomienda la supresión del siguiente inciso: “salvo los casos en que la propia norma lo autorice de manera expresa y los actos contrarios a aquellas”, manteniendo la alusión final a los actos realizados en fraude de ley. Ello a fin de que la redacción de este artículo 2.2 se acomode mejor a lo establecido, a su vez, en los artículos 10 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, artículo 3 de la Ley 3/2016, de 9 de junio, que regula los derechos de las personas consumidoras y usuarias en las contratación de préstamos o créditos sobre la vivienda y artículo 5 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Se acoge también la modificación propuesta para el artículo 2.2, suprimiéndose la salvedad indicada.

8.2.1) En relación con el artículo 3.1.f), se indica en el informe que excedería de la competencia autonómica en materia de consumo definir normativamente la noción de crédito litigioso que, ex artículo 1535 de Código Civil, se habría ido perfilando por la jurisprudencia. Ello teniendo en cuenta que la profusión de dicha jurisprudencia pondría de manifiesto la complejidad que revestiría tal cuestión, habiendo de residenciarse tal competencia más bien en el Estado ex artículo 149.1 8º del a Constitución Española.

En consecuencia, se suprime en el artículo 3.1.f) la definición de crédito litigioso, que pretendía recoger el concepto más amplio formulado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 19 de septiembre de 2016, que, sin embargo, ha sido casada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 septiembre de 2019, por lo que ningún beneficio representa ya para el consumidor incluirla.

8.2.2) En relación con el artículo 3.2, se indica en el informe que en dicho apartado se alude a que la correspondiente notificación habría de efectuarse en el “domicilio correspondiente a la vivienda hipotecada”, y se advierte de que el domicilio, aunque existan diversos conceptos del mismo, suele identificarse normativamente, para las personas naturales, con el lugar de su residencia habitual (artículo 40 del Código Civil), con lo que pudiera no resultar adecuada la referencia mencionada a que la notificación tenga lugar en el “domicilio” correspondiente a la vivienda hipotecada. Ello en la medida en que dicha vivienda, puede ser o no, la habitual del consumidor o usuario, tal y como se indicaría en el artículo 2.1 del propio proyecto de Decreto. La misma observación se formula en relación con el artículo 4.2.

A la vista de lo indicado, se sustituye el término “domicilio” por el de “dirección postal” en los artículos 2.2 y 4.2.

8.2.3) Respecto al artículo 3.4, se indica en el informe que la Disposición Adicional Tercera, apartado 2, de la Ley 3/2016, de 9 de junio, que regula los derechos de las personas

4

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPLGMDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DPLGMDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU	PÁGINA	4/6
			

consumidoras y usuarias en las contratación de préstamos o créditos sobre la vivienda, que viene a desarrollarse en virtud del proyecto de Decreto que nos ocupa, contempla la obligación de notificar a cargo de las empresas prestamistas conforme a la definición que de las mismas ofrece la propia Ley 3/2016, de 9 de junio.

En el mismo sentido y, en segundo lugar, se pone de manifiesto en el informe que, conforme al Real Decreto 716/2019, de 24 de abril, que desarrolla determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, las participaciones hipotecarias podrían ser adquiridas por el público no especializado (artículo 32.1), sin embargo los certificados de transmisión de hipoteca únicamente podrían emitirse para su colocación entre inversores profesionales (Disposición Adicional Primera del mencionado Real Decreto 716/2019, de 24 de abril). En ambos casos, de acuerdo con las definiciones de los distintos tipos de clientes incorporadas al artículo 78 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, actualmente sustituido por los artículos 203 y ss del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto-legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que distinguen entre clientes minoristas, clientes profesionales y contrapartes elegibles. Así, tal obligación podría estarse imponiendo a quienes no reúnan la consideración de prestamistas a que se refiere el artículo 4 c) de la Ley 3/2016, de 9 de junio, o ni tan siquiera la de empresario en los términos del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre.

Se acepta parcialmente la recomendación, añadiéndose una excepción en el inciso final del artículo 3.4 ("salvo que aquel no tenga la condición de empresario en la relación jurídica que da lugar a la transmisión") que excluye a los consumidores pero mantiene la obligación para cualquier empresario o profesional que intervenga en la cadena de transmisiones, pues aunque la disposición adicional tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, únicamente se refiera al prestamista, tal previsión se hallaría plenamente amparada por los artículos 17.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y 17.1 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre. En otro caso, el alcance y la finalidad de protección de la norma quedarían muy mermados, al limitarse únicamente a la primera transmisión.

8.2.3 "bis") (aparece duplicado en el informe): en relación con el artículo 3.5, se considera lo adecuado aludir al artículo 4 c) de la Ley 3/2016, de 9 de junio, norma que vendría a desarrollarse en virtud del proyecto de decreto, en lugar de a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario.

Se suprime la referencia al artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y al propio tiempo se añade otra al concepto de empresario contemplado en el artículo 4 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, de acuerdo con lo expresado en la observación anterior.

8.3.1) Se indica en el informe, sobre el artículo 4, y en relación con la referencia a los "adquirentes o cesionarios del contrato de préstamo hipotecario o del derecho de crédito derivado del mismo",

Código Seguro de Verificación: VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU	PÁGINA	5/6
			

incorporada al inciso inicial de apartado 1, que da por reproducida la objeción expuesta en la Consideración jurídica 8.2.2 del presente informe.

Entendemos que la remisión se efectúa a la observación contenida en el apartado 8.2.3, y no al 8.2.2, y, en consecuencia, se añade en el artículo la misma salvedad que en el artículo 3.4, en los siguientes términos: “salvo que carezcan de la condición de empresario en la relación jurídica que dé lugar a la transmisión”.

8.3.2) Respecto al artículo 4.2, se alude en el mismo a que la correspondiente notificación habría de efectuarse en el “domicilio correspondiente a la vivienda hipotecada”, dando por reproducida la objeción efectuada anteriormente en la Consideración Jurídica 8.2.2.- del presente informe.

Se acoge la recomendación formulada para el artículo 4.2 en los términos que ya hemos indicado en relación el apartado 8.2.2.

Consideración jurídica novena:

9.1) Sobre la Parte Expositiva, en el cuarto párrafo, en la denominación del Real Decreto Legislativo que aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, existiría un error habiendo de aludirse más bien al Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre.

Se corrige el error, sustituyéndose 2017 por 2007.

EL DIRECTOR GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Alberto Fernández Rodríguez



6

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DPLGMDDWS426Y9H5TUQ2YL9FAUU	PÁGINA	6/6

CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DETECTADOS EN EL INFORME DE 15 DE MARZO DE 2020 DE VALORACIÓN SOBRE LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA, DE CONSULTA Y DE INFORMES PRECEPTIVOS AL QUE SE HA SOMETIDO 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

Vistas las actuaciones integrantes del expediente referenciado en el encabezamiento, se constatan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante Acuerdo de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Familias de 7 de noviembre de 2019, se procedió a la apertura del trámite de audiencia, información pública e informes, durante quince días hábiles del 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.

SEGUNDO.- Finalizado el mismo, se llevaron a cabo en el citado proyecto las modificaciones propuestas que se estimaron oportunas y convenientes, y se elaboró el correspondiente Informe con el resultado de tales actuaciones, incluyendo las no adoptadas.

Sin embargo, por error material, no se incluyeron tres informes de organismos públicos a los que se había solicitado, y que habían sido recibidos con anterioridad, haciéndose constar en el Informe de Valoración de fecha 15 de marzo de 2020 erróneamente que no se había recibido respuesta de los mismos; en concreto, se trata de los emitidos por:

- La Secretaría General para la Administración Pública, de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior.
- La Dirección General de Presupuestos, de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.
- Y la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, actual Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía, de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad.

TERCERO.- Puesto de manifiesto dicho error por parte del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, en su Informe número SSCC2020/17, de 20 de mayo de 2020, procede su corrección en los términos legalmente previstos.

Código Seguro de Verificación: VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ	PÁGINA	1/6
			

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- La mencionada corrección resulta procedente de conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (*"Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos"*), al concurrir los requisitos que a tal efecto se exigen por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sintetizados en su Sentencia de 3 octubre 2014: *"es jurisprudencia constante que el error del artículo 105.2 Ley 30/1992 debe reunir las siguientes características: 1º Debe tratarse de simples equivocaciones elementales (en nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos) sin que sea preciso acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables. 2º Deben bastar para su apreciación los datos del expediente administrativo en el que se advierte. 3º Por su propia naturaleza se trata de casos en los que no procede acudir de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos. 4º No debe producir una alteración fundamental en el sentido del acto como consecuencia de que lo que se plantea como error lleva para apreciarlo a un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica. 5º La apreciación del error material o aritmético no puede llevar a la anulación del acto, dictándose otro sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado: el ejercicio de la potestad rectificatoria no puede encubrir una auténtica revisión. 6º Debe aplicarse con criterio restrictivo"*.

En virtud de cuanto se ha expuesto, esta Dirección de Consumo de Consumo

ACUERDA

ÚNICO.- Corregir los errores materiales detectados en el mencionado Informe de Valoración de 15 de marzo de 2020, en los siguientes términos:

1) En su página 2, donde dice:

ORGANISMOS Y ENTIDADES	RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTA
Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior	NO CONTESTA
Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía	NO CONTESTA
Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía	25/11/2019

2

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ	PÁGINA	2/6



	REALIZA OBSERVACIONES
--	-----------------------

Debe decir:

ORGANISMOS Y ENTIDADES	RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTA
Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior	26/11/2019 REALIZA OBSERVACIONES
Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía	04/12/2019 NO REALIZA OBSERVACIONES
Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía	13/12/2019 NO REALIZA OBSERVACIONES

2) En la página 4, se rectifica el índice, al que se añaden los apartados correspondientes a los mencionados informes:

- “8. Secretaría General para la Administración Pública de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior.
9. Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.
10. Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía”.

3) Se incorporan las fichas 8, 9 y 10, que fueron omitidas por error.

EL DIRECTOR GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Alberto Fernández Rodríguez



3

Avenida de la Innovación, s/n, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ	PÁGINA	3/6

Ficha 8**SECRETARÍA GENERAL PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E INTERIOR****OBSERVACIONES**

1. En el artículo 5 del proyecto, infracciones y sanciones, se hace referencia a que el incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidos en el proyecto de Decreto que informamos se sancionará conforme a la Ley 13/2007, de 17 de diciembre. Entendemos que ha querido decirse Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, por lo que debiera corregirse dicho error.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. Se acoge la observación formulada, y se corrige el error puesto de manifiesto.

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. Se sustituye Ley 13/2007, de 17 de diciembre, por Ley 13/2003, de 17 de diciembre.



Código Seguro de Verificación: VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ	PÁGINA	4/6

Ficha 9

DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS DE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA,
INDUSTRIA Y ENERGÍA

OBSERVACIONES

1. Concluye que el proyecto informado no tendrá incidencia económica sobre el Presupuesto de la Comunidad Autónoma dado que, como indican, las obligaciones que se establecen en el citado proyecto de Decreto incumben a las entidades prestamistas.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. No procede

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. No procede



Código Seguro de Verificación: VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ	PÁGINA	5/6



Ficha 10**AGENCIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCÍA****OBSERVACIONES**

1. Concluye que el proyecto normativo no reviste incidencia sobre la competencia efectiva, la unidad de mercado y las actividades económicas en el sentido establecido en el artículo 3.i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia, no siendo precisa la emisión del informe solicitado.

VALORACIÓN (siguiendo el orden de las observaciones)

1. No procede

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN

1. No procede



Código Seguro de Verificación: VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	08/06/2020
ID. FIRMA	VH5DP9W6KLQ6PKGFE8366AC3SE5AGZ	PÁGINA	6/6



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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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 GALLEG0 MORALES	FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR		
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA 1/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==			

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	2/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	3/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

Consejo Económico y Social

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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 GALLEG0 MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	4/13
				
B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	5/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

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.

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEG0 MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	6/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

Consejo Económico y Social

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 titulizaciones 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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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 GALLEGU MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	7/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

Consejo Económico y Social

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 titulización 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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	8/13
				
B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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 GALLEG0 MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	9/13
				
B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

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

FIRMADO POR	ÁNGEL JAVIER GALLEGO MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	10/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	11/13
				
B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

Consejo Económico y Social

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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 GALLEG0 MORALES		FECHA	16/07/2020
	ALICIA PEÑA AGUILAR			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	12/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

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: B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==. 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	B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==	PÁGINA	13/13
 B93zMqHCPq2tLHQ1JqCNmA==				

D. FRANCISCO JAVIER GÓMEZ CARBAJO, Responsable de la Unidad de Transparencia de la Consejería de Salud y Familias, EXPONE:

Que tanto el texto como las memorias e informes que conformaban el expediente del **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 casos 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**, cuando el mismo fue remitido para su dictamen por parte del Consejo Económico y Social, han sido objeto de la publicidad establecida por el artículo 13.1.c) y d) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Y para que conste, a los efectos oportunos, se expide la presente diligencia, en Sevilla a la fecha de la firma.

EL RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA



Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. 41071 Sevilla
Teléf. 955.04.80.00. Fax 955.04.81.28

Código Seguro de Verificación: VH5DP3EMRTJU5XLJRZWMU82EQ5M9MR. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER GOMEZ CARBAJO	FECHA	20/07/2020
ID. FIRMA	VH5DP3EMRTJU5XLJRZWMU82EQ5M9MR	PÁGINA	1/1

INFORME SOBRE LAS OBSERVACIONES FORMULADAS POR EL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL EN SU DICTAMEN 5/2020, DE 16 DE JULIO DE 2020, 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

Con fecha 17 de julio de 2020 se ha recibido en el Registro General de la Consejería de Salud y Familias el Dictamen 5/2020, de 16 de julio de 2020, referente al proyecto normativo citado en el encabezamiento, en el que se formulan una serie de observaciones en relación con las cuales cabe señalar lo siguiente:

III. OBSERVACIONES GENERALES**Segunda. Sobre el ámbito de aplicación de la norma.**

Se propone, reiterando lo ya planteado por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, y por la Federación de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus) y la Federación de Consumidores en Acción (FACUA-Andalucía), que se extienda el ámbito de aplicación de la norma proyectada a las titulaciones de créditos no hipotecarios, que puede ampararse 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, y en el artículo 17.1 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Pero, como ya se contestó a las entidades que realizaron tal propuesta, el Decreto proyectado se dicta primordialmente 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, por lo que su ámbito de aplicación se circunscribe a lo previsto en el mismo, sin perjuicio de que en el futuro puedan dictarse nuevas normas que extiendan tal protección a préstamos o créditos de otras clases.

Y ello, lejos de tratarse de una voluntad caprichosa o arbitraria, responde, ante todo, a que la vivienda constituye un bien esencial, constitucionalmente reconocido como tal en el artículo 47 de la Constitución, y por ello ha sido priorizada su protección frente los créditos cuyo objeto no resulte tan fundamental, en la medida en que se trata de una regulación original, novedosa y muy distinta de la adoptada en tales Comunidades Autónomas, y está dirigida a tener una utilidad real para el consumidor en los aspectos en que el ordenamiento lo permite, que, además del conocimiento cierto de quién sea el acreedor, se refieren básicamente a la legitimación para instar la ejecución y al retracto de créditos litigiosos, cuestiones que no son adecuadamente resueltas, a nuestro juicio, por ninguna de las tres normativas aludidas de Extremadura, Castilla La Mancha ni Valencia, por cuanto su complejidad, y la disparidad de criterios que al respecto se sostienen por las diferentes

1

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	22/07/2020
ID. FIRMA	VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM	PÁGINA	1/7
			

Audiencia Provinciales, conllevan que la utilidad de tales normativas al respecto sea prácticamente nula, mientras que, por el contrario, se obliga en algunos de tales casos a informar de extremos absolutamente irrelevantes para la persona consumidora.

Ello ha de complementarse con el hecho de que existe una indudable proximidad de la materia regulada a la legislación civil, que es de competencia exclusiva del Estado (artículo 149.1.8º de la Constitución), lo que pudiera dar lugar a una eventual respuesta del Estado en forma de recurso inconstitucionalidad contra las Leyes de tales Comunidades Autónomas (o recurso contencioso-administrativo, en nuestro caso, al tratarse de una norma reglamentaria).

De este modo, además de haberse procurado respetar escrupulosamente la distribución constitucional de competencias, también se ha considerado conveniente ceñir su ámbito a la vivienda, como tal bien esencial, sin hacer tal regulación más compleja aún, y, con ello, más susceptible de la mencionada (y previsible) impugnación.

Tercera. Sobre el uso de lenguaje inclusivo y comprensible.

Esta observación se descompone realmente en dos: la utilización de un lenguaje inclusivo desde la perspectiva de género, por un lado, y la utilización de un lenguaje más claro y sencillo, que permita a las personas prestatarias comprender y entender el contenido y alcance de la norma.

a) Respecto a la primera cuestión, ya fue planteada por la Unidad de Género de la Consejería de Salud y Familias, contestándose lo siguiente, que reiteramos ahora, sin que se acoja, en consecuencia, la modificación propuesta:

Las expresiones a que se refiere la recomendación (el adquirente, el transmitente, etcétera) tienen ya por sí mismas carácter inclusivo, en cuanto designan a una persona genérica cualquiera, con independencia de cuál sea su sexo, tal como pone de manifiesto reiteradamente el Informe de la Real Academia Española sobre el lenguaje inclusivo y cuestiones conexas (https://www.rae.es/sites/default/files/Informe_lenguaje_inclusivo.pdf), así, por ejemplo, en su página 13:

a) La Real Academia Española recuerda (Nueva gramática, § 15.8 y ss.) que las condiciones en las que una expresión indefinida recibe interpretación genérica son sintácticas, además de discursivas. No es posible, por tanto, determinar fuera de contexto si el grupo nominal un españoles o no inclusivo. Esta expresión equivale a cualquier español cuando forma parte de alguna generalización (casi siempre con presente, imperfecto o futuro), como en Un español que vive en el extranjero mantiene íntegros sus derechos electorales. Ese mismo grupo nominal deja de ser inclusivo en Un español y un italiano fueron detenidos ayer al intentar robar en un supermercado, donde designa indudablemente a un varón. Son, sin duda, inclusivas las expresiones indefinidas, construidas en masculino singular, que se destacan en las siguientes citas del texto constitucional:

“Cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en...” (art. 53.2); “ningún español de origen” (art. 11.2); “Si [...] ningún candidato hubiere obtenido la confianza del Congreso” (art. 99.5); “Las poblaciones de Ceuta y Melilla estarán representadas cada una de ellas por un Diputado” (art. 68.2); “Las Comunidades Autónomas designarán además

2

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	22/07/2020
ID. FIRMA	VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM	PÁGINA	2/7
			

un Senador y otro más por cada millón de habitantes de su respectivo territorio” (art. 69.5): “El Rey [...] propondrá un candidato a la Presidencia del Gobierno” (art. 99.1); “Un Delegado nombrado por el Gobierno dirigirá la Administración del Estado en el territorio de la Comunidad Autónoma” (art. 154); “En las provincias insulares, cada isla o agrupación de ellas [...] constituirá una circunscripción a efectos de elección de Senadores, correspondiendo tres a cada una de las islas mayores –Gran Canaria, Mallorca y Tenerife – y uno a cada una de las siguientes islas o agrupaciones: Ibiza-Formentera, Menorca, Fuerteventura, Gomera, Hierro, Lanzarote y La Palma” (art. 69.3).

Como se ve, todas ellas contienen pronombres o grupos nominales contruidos con sustantivos en singular, pero no designan a un individuo particular de sexo masculino, sino a cualquier ciudadano, cualquier español, cualquier candidato, etc., sea cual sea su sexo.”

De esta forma, la modificación propuesta no resulta necesaria, en la medida en que los términos a que se refiere tienen ya la consideración de lenguaje inclusivo, a lo que debe añadirse, dado el carácter sumamente técnico y complejo de la materia regulada por el proyecto normativo, y que al propio tiempo sus destinatarios son en su inmensa mayoría personas sin conocimientos jurídicos o financieros especializados, que tal modificación redundaría en una quiebra del principio de economía lingüística y, en consecuencia, en una menor comprensibilidad y accesibilidad del texto de la norma para la ciudadanía, como expresa también la Real Academia de la Lengua en el mencionado Informe. No se considera conveniente la utilización de expresiones que, no sólo es que no aporten nada nuevo o mejor, sino que únicamente pueden redundar en una menor y más compleja comprensibilidad de la norma, en los términos que también señala la Real Academia Española en la página 56 del mencionado informe:

“8.3.3 En favor del masculino genérico.

8.3.3.1 Necesidad conceptual. Un tratamiento equilibrado del problema pasa por reconocer al masculino genérico el gran servicio que aporta a la organización semántica de los contenidos. Anularlo en el uso implicaría borrar una casilla de enorme utilidad en el sistema de la lengua. Hacerlo desaparecer sería una empresa difícil y casi imposible, pues el género es un arquetipo conceptual, lógico, necesario todas las estructuras mentales. La causa de tal condena, su relación directa con el androcentrismo cultural, no es cierta.

8.3.3.2 Principio de economía lingüística. Uno de los grandes principios que rigen el funcionamiento de la lengua, tanto en su evolución como en su presencia en el discurso, desde la fonología hasta la pragmática, es el principio de economía. Los desdoblamientos de género son gramaticales, e incluso corteses; pero, aplicados sin control, generan monstruos discursivos”.

b) Lo mismo ha de decirse respecto la segunda alegación planteada, sobre claridad y sencillez del lenguaje, que igualmente fue propuesta por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía, y por la Federación de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus) y la Federación de Consumidores en Acción (FACUA-Andalucía), siquiera en aquel caso fuera en relación con preceptos concretos, pero que ha desestimarse en virtud de los mismos motivos.

La redacción de los preceptos a que aluden, lejos de ser caprichosa, obedece rigurosamente a la falta de regulación positiva de muchos aspectos esenciales de la materia que constituye el objeto del proyecto normativo y a la disparidad de criterios judiciales sostenidos al respecto, que

Código Seguro de Verificación: VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	22/07/2020
ID. FIRMA	VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM	PÁGINA	3/7



determinan la necesidad de tal redacción para ofrecer seguridad jurídica en relación con el derecho de información sobre materias en las que, por el contrario, no existe dicha seguridad, como ya se puso oportunamente de manifiesto en la Memoria Justificativa del proyecto de decreto: *“en este sentido cabe destacar, ante todo, las profundas y antagónicas discrepancias existentes respecto a la naturaleza misma del negocio jurídico instrumentado en las participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca y la consecuente legitimación procesal para instar la ejecución hipotecaria, en que las posturas de los distintos órganos judiciales van desde considerar que no existe alteración de la titularidad del derecho de crédito y que por tanto la legitimación continúa correspondiendo a la entidad emisora (así el Auto de la Audiencia Provincial de Tarragona 210/2015, de 17 de septiembre, o el Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid 127/2015, de 9 de diciembre) hasta la posición radicalmente contraria que considera que, pese al tenor literal del vigente artículo 30 del Real Decreto 716/2009 (La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora...)”* la entidad emisora carece siempre de legitimación para instar dicha ejecución (entre otros, Auto de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, número 252/2017, de 19 de octubre), que correspondería según esta tesis a la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización. Cabe destacar particularmente la doctrina contenida en los citados Autos de la Audiencia Provincial de Tarragona, y la de Valladolid, que consideran que en la emisión y suscripción de participaciones hipotecarias, de acuerdo con la normativa reguladora del mercado hipotecario *“no hay venta ni cesión de los créditos sino simplemente una forma de titulización”* para colocar esos activos en el mercado hipotecario y obtener financiación”, pues, conforme a ella, nunca existiría obligación de informar a la persona consumidora o usuaria en las normativas autonómicas a que nos hemos referido”.

IV. OBSERVACIONES AL ARTICULADO

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

Apartado 1.

Se propone la sustitución del término “somera” por “concreta” en relación con la preceptiva indicación del título y los preceptos legales que atribuyen la legitimación procesal para instar la ejecución judicial, “en aras de garantizar una adecuada, clara y suficiente información hacia la persona consumidora”.

Dicha observación ha sido ya formulada, en términos literalmente idénticos, por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuaris de Andalucía, y por la Federación de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus) y la Federación de Consumidores en Acción (FACUA-Andalucía), sin que en tales casos fuese acogida debido a que “No se considera que la modificación propuesta contribuya a mejorar la información que debe proporcionarse, debiendo tenerse en cuenta que el párrafo en cuestión se complementa con lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo en cuanto a las condiciones en que debe facilitarse la misma”, lo que se reitera ahora, no acogiéndose la modificación propuesta.

Apartado 2.

4

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	22/07/2020
ID. FIRMA	VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM	PÁGINA	4/7
			

Se recomienda complementar los requisitos que han de cumplirse en el suministro de la información obligatoria, añadiendo los previstos en el artículo 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, mediante una remisión expresa al mismo, de forma que no sólo se disponga que ha de facilitarse dicha información de “forma sencilla, transparente y comprensible”, sino que añada que ha de evitarse el uso de tecnicismos, y adaptarse 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.

Sin embargo, no se considera necesaria la modificación propuesta, dado que, por una parte, ya los requisitos de sencillez, transparencia y comprensibilidad resultan incompatibles con el uso de tecnicismos innecesarios (pues, teniendo en cuenta que se trata de una materia muy técnica, difícilmente puede suprimirse su uso por completo, entre otros casos, a la hora de designar nominalmente el negocio jurídico a través del que se haya articulado la cesión del crédito), y por otra, que los trámites y la información a que se refiere el proyecto de Decreto son muy distintos y muchos menos complejos que los necesarios para la contratación de un préstamo o crédito hipotecario, en cuanto se circunscriben a la simple solicitud por escrito de la información y envío de una comunicación fehaciente, también por escrito, en que se recojan los extremos relacionados en el precepto en cuestión, que por su carácter muy específico no se entiende que requieran o incluso admitan adaptación a las circunstancias personales del receptor, sin perjuicio de que, en caso de no expresarse en términos comprensibles para el consumidor medio, deba entenderse incumplida la obligación impuesta, máxime porque se trata, como decimos, de cuestiones muy concretas en que es necesario un esfuerzo mayor para convertir esa información en incomprensible, que para ofrecer los datos de manera pura y simple.

Inclusión de un nuevo artículo

Se indica en esta alegación que *“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”*.

Se trata de una cuestión que se ha valorado desde el mismo inicio de la tramitación del proyecto normativo, y que, como en el caso de la propuesta formulada en relación con el artículo 3.1, ha sido previamente propuesta, en idénticos términos, por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, y por la Federación de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus) y la Federación de Consumidores en Acción (FACUA-Andalucía), sin que tampoco en tales casos fuese acogida debido a que “En la versión inicial del proyecto de Decreto existía una precepto muy similar al propuesto, que, sin embargo, fue suprimido debido a que constituye una mera redundancia de lo

5

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	22/07/2020
ID. FIRMA	VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM	PÁGINA	5/7
			

ya previsto de manera expresa y explícita en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre (artículos 12 y 42 y siguientes), sin que resulte ninguna ventaja de trasladar el contenido de la Ley a un Reglamento que la desarrolla, ni ello redunde en una mayor o mejor protección de las personas consumidoras y usuarias”, lo que, como en el caso anterior, se reitera ahora y, en consecuencia, no se acoge la modificación propuesta.

Disposición transitoria única

Se señala en la observación que *“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 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. (...)”*

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”.

Nuevamente, se trata de la misma alegación ya formulada por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, y por la Federación de Consumidores y Amas de Casa (AI-Andalus) y la Federación de Consumidores en Acción (FACUA-Andalucía), en este caso, con dos ligeras variaciones: la primera, considerar que se trata de un efecto retroactivo, cuando no hay retroactividad alguna (se trata de contestar a solicitudes presentadas una vez que entre vigor el decreto, aunque se refiera a una información anterior, lo que ninguna relación guarda con retroactividad de sus efectos); y la segunda, ampliar a tres meses el plazo de un mes que proponían dichas entidades.

El contenido de la Disposición transitoria única ha sido cuidadosamente pensado para que quienes precisen la información a que se refiere, puedan disponer de ella, y, al propio tiempo, no represente una carga administrativa inasumible o, cuando menos, muy costosa, en términos económicos y humanos, sin que al propio tiempo tenga utilidad práctica, en la medida en que no en todos los varios millones de préstamos o créditos hipotecarios vivos en nuestra Comunidad Autónoma, y ni siquiera en la mayoría, se hallará el interesado inmerso en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, para el que además resulta necesaria la intervención de abogado, cuya cualificación profesional hace presumir que tendrá los conocimientos precisos para conocer que tal información es relevante a los efectos de tal procedimiento de ejecución y que su representado tiene derecho a obtenerla en los términos que queden establecidos una vez sea aprobado y entre en vigor el proyecto que nos ocupa.

A lo que ha de añadirse, para una mayor claridad y comprensibilidad, que todas la hipotecas de una entidad de crédito responderán de las emisiones de bonos o participaciones hipotecarias las que se hayan afectado especialmente (artículos 13 párrafo 2º y 15 párrafo 2º de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario) y las que no se hayan afectado especialmente a tales emisiones, responden también por ministerio de la Ley de las emisiones de cédulas hipotecarias

Código Seguro de Verificación: VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	22/07/2020
ID. FIRMA	VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM	PÁGINA	6/7
			

(artículo 12 párrafo 2º de dicha Ley), lo que, de acogerse la alegación propuesta, se traduciría en la práctica en la obligación de toda entidad de informar de todas y cada una de las hipotecas concedidas, en la mayoría de los casos sin utilidad ninguna, mientras que, insistimos, cuando tal información sea necesaria puede solicitarse y obtenerse en el breve plazo de diez días, y cuando así sea, la persona consumidora ya debe contar con asistencia letrada por exigirlo así el proceso judicial de ejecución al que alude el Consejo Económico y Social.

EL DIRECTOR GENERAL DE CONSUMO

Fdo.: Alberto Fernández Rodríguez



7

Avenida de la Innovación, s/n, Edificio Arena, 1, 41071 Sevilla
Teléfono: 955 006300

Código Seguro de Verificación: VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MANUEL ALBERTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	FECHA	22/07/2020
ID. FIRMA	VH5DPYRCT67XPSEJXTJ2Z9HBG8NXCM	PÁGINA	7/7