

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 Usuarias 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 Usuarias 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