

D'acord amb els articles 125.2 i 95.1 del Reglament de les Corts, s'ordena la publicació d'aquesta proposició de llei en el *Butlletí Oficial de les Corts* i la seua comunicació al Consell.

Palau de les Corts
València, 21 de març de 2018

El president
Enric Morera i Català

A LA MESA DE LES CORTS

Antonio Montiel Márquez i Antonio Estañ García, diputat i síndic, respectivament, del Grup Parlamentari Podem-Podem, a l'empara de l'article 124 i següents del Reglament de les Corts, presenten la proposició de llei següent de garantia dels drets d'informació de les persones consumidores en matèria de titulització i retitulització de préstecs hipotecaris i altres crèdits.

Aquesta proposició de llei va acompanyada per una exposició de motius i els antecedents oportuns.

PROPOSICIÓ DE LLEI DE GARANTIA DELS DRETS D'INFORMACIÓ DE LES PERSONES CONSUMIDORES EN MATÈRIA DE TITULITZACIÓ I RETITULITZACIÓ DE PRÉSTECES HIPOTECARIS I ALTRES CRÈDITS

Antecedents

La Comunitat Valenciana ostenta la competència exclusiva sobre «defensa del consumidor i de l'usuari», segons dicció literal de l'article 49.1, ordinal 35.º, del seu Estatut d'autonomia.

En exercici d'aquest títol competencial va ser dictada la Llei 2/1987, de 9 d'abril, que va constituir el primer estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana, fins que va ser substituït per l'actual Llei 1/2011, de 22 de març, de l'Estatut dels consumidors dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana.

La defensa dels drets de les persones consumidores i usuàries s'ha convertit en un dels àmbits de major activitat normativa de les últimes dècades, un desplegament propiciat en gran manera per la nostra pertinença a la Unió Europea, que ha propiciat un constant esforç per a augmentar la capacitat de les persones consumidores i usuàries per a defensar els seus interessos.

Les relacions de consum presenten un caràcter profundament dinàmic. Tant a causa de l'aparició de nous productes, entesos en sentit ampli, com de noves modalitats contractuals, sorgeixen noves exigències en les relacions de consum que requereixen també noves respostes.

Des del 1992, els bancs i caixes tenen un marc legislatiu per a la cessió a tercers dels crèdits hipotecaris contraïts amb els seus clients. I poden fer-ho, a més, formant paquets de centenars o milers de crèdits i sense necessitat d'informar les

De acuerdo con los artículos 125.2 y 95.1 del Reglamento de Les Corts, se ordena la publicación de esta proposición de ley en el *Butlletí Oficial de les Corts* y su comunicació al Consell.

Palau de les Corts
València, 21 de marzo de 2018

El presidente
Enric Morera i Català

A LA MESA DE LES CORTS

Antonio Montiel Márquez y Antonio Estañ García, diputado y síndico, respectivamente, del Grupo Parlamentario Podemos-Podem, al amparo del artículo 124 y siguientes del Reglamento de Les Corts, presentan la siguiente proposición de ley de garantía de los derechos de información de las personas consumidoras en materia de titulización y retitulización de préstamos hipotecarios y otros créditos.

Esta proposición de ley viene acompañada de una exposición de motivos y los antecedentes oportunos.

PROPOSICIÓN DE LEY DE GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS EN MATERIA DE TITULIZACIÓN Y RETITULIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y OTROS CRÉDITOS

Antecedentes

La Comunidad Valenciana ostenta la competencia exclusiva sobre «defensa del consumidor y del usuario», según dicción literal del artículo 49.1, ordinal 35.º, de su Estatuto de autonomía.

En ejercicio de dicho título competencial fue dictada la Ley 2/1987, de 9 de abril, que constituyó el primer estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana, hasta su sustitución por la actual Ley 1/2011, de 22 de marzo, del Estatuto de los consumidores de los consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana.

La defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias se ha convertido en uno de los ámbitos de mayor actividad normativa de las últimas décadas, un desarrollo propiciado en buena medida por nuestra pertenencia a la Unión Europea, que ha propiciado un constante esfuerzo para aumentar la capacidad de las personas consumidoras y usuarias para defender sus intereses.

Las relaciones de consumo presentan un carácter profundamente dinámico. Tanto a causa de la aparición de nuevos productos, entendidos en sentido amplio, como de nuevas modalidades contractuales, surgen nuevas exigencias en las relaciones de consumo que requieren también nuevas respuestas.

Desde 1992, los bancos y cajas disfrutaban de un marco legislativo para la cesión a terceros de los créditos hipotecarios contraídos con sus clientes. Y pueden hacerlo, además, formando paquetes de centenares o miles de créditos y sin necesidad de informar

persones i famílies afectades. Sens dubte, aquest mecanisme, intensificat a partir del 2007, va ser un element clau de la bombolla immobiliària patida al nostre país.

Els fons de titulització o d'inversió «compren» paquets de crèdits a baix cost, mentres el banc o caixa que va concedir els préstecs es fa càrrec de l'administració i reclamació del deute en cas d'impagament. Els fons poden, al seu torn, convertir aquests crèdits en nous paquets per a la seua retitulització i inicien així un joc especulatiu en què la part menys important és la persona o família que va contractar inicialment la hipoteca.

En les condicions de la cessió sol estar prevista l'execució hipotecària immediata, amb el desnonament subsegüent, en cas del més mínim impagament. Els fons es quedarien amb les propietats per a especular amb elles o bé per a revendre-les a fons «voltor».

Aquest tipus de cessions s'està estenent ja als deutes derivats de l'ús de targetes de crèdit o de compra en grans superfícies, de l'ús de serveis de telefonia mòbil, etc. De nou, sense que la persona deutora tinga coneixement de l'existència del nou creditor.

Es tracta de fórmules financeres que menyspreen els drets més elementals, com ara el dret a la informació de les persones afectades, i augmenten la seua indefensió enfront de les grans entitats financeres que especulen amb drets fonamentals com el dret a un habitatge digne i adequat.

Les comunitats autònomes poden contribuir a posar límits a aquestes pràctiques exercint les seues competències de defensa de les persones consumidores. Per això impulsem una proposició de llei en les Corts Valencianes per a reivindicar els drets de les persones afectades per hipoteques i altres crèdits i contribuir a acabar amb clàusules abusives i desnonaments promoguts per fons d'inversió.

Al mateix temps, aquesta norma serveix per a continuar actualitzant l'Estatut de les persones consumidores i usuàries de la Comunitat Valenciana així com per a continuar ampliant l'àmbit i efectivitat dels drets i interessos que constitueixen el seu àmbit de protecció.

Des d'aquesta perspectiva, aquesta norma legal incorpora una reforma parcial, però significativa, de la Llei 1/2011, de 22 de març, que comença per actualitzar la mateixa definició de persona consumidora i usuària a la llum del nou marc normatiu de la Unió Europea i de les decisions jurisprudencials més recents, alhora que ho fa amb un llenguatge més inclusiu.

Així mateix, es millora la definició de les nocions de pràctiques comercials deslleials i clàusules abusives i es reforcen els drets de les persones consumidores i usuàries així com la capacitat sancionadora de l'administració enfront d'aquelles.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Constitució disposa, en l'article 51, que els poders públics garantiran la defensa de les persones consumidores i usuàries i en protegiran amb procediments eficaços la seguretat, la salut i els legítims interessos econòmics.

a las personas y familias afectadas. Sin duda, este mecanismo, intensificado a partir de 2007, fue un elemento clave de la burbuja inmobiliaria padecida en nuestro país.

Los fondos de titulización o de inversión «compran» paquetes de créditos a bajo coste, mientras el banco o caja que concedió los préstamos se hace cargo de la administración y reclamación de la deuda en caso de impago. Los fondos pueden, a su vez, convertir esos créditos en nuevos paquetes para su retitulización, iniciando así un juego especulativo en el que la parte menos importante es la persona o familia que contrató inicialmente la hipoteca.

En las condiciones de la cesión suele estar prevista la inmediata ejecución hipotecaria, con el desahucio subsiguiente, en caso del más mínimo impago. Los fondos se quedarían con las propiedades para especular con ellas o bien para su reventa a fondos «buitre».

Este tipo de cesiones se está extendiendo ya a las deudas derivadas del uso de tarjetas de crédito o de compra en grandes superficies, del uso de servicios de telefonía móvil, etc. De nuevo, sin que la persona deudora tenga conocimiento de la existencia del nuevo acreedor.

Se trata de fórmulas financieras que desprecian los derechos más elementales, como el derecho a la información de las personas afectadas, y aumentan su indefensión frente a las grandes entidades financieras que especulan con derechos fundamentales como el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Las comunidades autónomas pueden contribuir a poner límites a esas prácticas ejerciendo sus competencias de defensa de las personas consumidoras. Por eso impulsamos una proposición de ley en las Corts Valencianes para reivindicar los derechos de las personas afectadas por hipotecas y otros créditos y contribuir a acabar con cláusulas abusivas y desahucios promovidos por fondos de inversión.

Al tiempo, sirve esta norma para seguir actualizando el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, así como ampliando el ámbito y efectividad de los derechos e intereses que constituyen su ámbito de protección.

Desde esta perspectiva, esta norma legal incorpora una reforma parcial, pero significativa, de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, que comienza por actualizar la propia definición de persona consumidora y usuaria a la luz del nuevo marco normativo de la Unión Europea y las decisiones jurisprudenciales más recientes, al tiempo que lo hace desde un lenguaje más inclusivo.

Asimismo, se mejora la definición de las nociones de prácticas comerciales desleales y cláusulas abusivas y se refuerzan los derechos de las personas consumidoras y usuarias así como la capacidad sancionadora de la administración frente a las mismas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución dispone, en su artículo 51, que los poderes públicos garantizarán la defensa de las personas consumidoras y usuarias, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

Una matèria en què la Comunitat Valenciana ostenta la competència exclusiva en incloure la «defensa del consumidor i de l'usuari», segons dicció literal, entre les matèries indicades en l'article 49.1, ordinal 35, del seu Estatut d'autonomia.

En exercici d'aquest títol competencial va ser dictada la Llei 2/1987, de 9 d'abril, que va constituir el primer estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana, fins que va ser substituït per l'actual Llei 1/2011, de 22 de març, de l'Estatut dels consumidors dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana.

La defensa dels drets de les persones consumidores i usuàries s'ha convertit en un dels àmbits de major activitat normativa de les últimes dècades, un desplegament propiciat en gran manera per la nostra pertinença a la Unió Europea, la qual cosa ha afavorit la integració normativa i l'evolució del nostre dret a partir dels articles 114 i 169 del Tractat de fundació de la UE, el fonament dels quals consisteix a augmentar la capacitat de les persones consumidores i usuàries per a defensar els seus interessos.

Les relacions de consum presenten un caràcter profundament dinàmic que, d'acord amb l'auge del tràfic econòmic i la seua incidència en l'organització dels mercats, configuren les relacions de consum des d'una perspectiva cada vegada més complexa. Alhora que, com a conseqüència tant de l'aparició de nous productes, entesos en sentit ampli, com de noves modalitats contractuals, sorgeixen noves exigències en les relacions de consum que requereixen també noves respostes.

Ampliar la garantia del dret a la informació de les persones consumidores i usuàries, facilitar-los una millor defensa enfront de pràctiques comercials enganyoses i deslleials i clàusules abusives per part, fonamentalment, d'entitats comercials amb una posició de domini, així com altres tipus de millores en aquest àmbit, ha de constituir una activitat constant i irrenunciable dels poders públics.

D'altra banda, la defensa dels drets de les persones consumidores, en nombroses ocasions, és complementària de la defensa de drets humans i socials de caràcter essencial, com és, sens dubte, el cas del dret a l'habitatge.

Atenent també aquesta dimensió, s'ha aprovat recentment en la nostra comunitat autònoma la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i pot esmentar-se en l'àmbit estatal la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

Aquesta llei està dirigida a apuntalar dos pilars bàsics de la Llei 1/2011, de 22 de març, de l'Estatut dels consumidors dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana, com són la defensa dels interessos econòmics i socials de les persones consumidores i usuàries i, per un altre costat, el seu dret a la informació com a mitjà per a salvaguardar aquests interessos, singularment en l'àmbit de la relació hipotecària i creditícia.

Saber qui és el subjecte que ocupa l'altra part d'una relació contractual financera té per a la persona consumidora una

Una materia en la que la Comunidad Valenciana ostenta la competencia exclusiva al incluir la «defensa del consumidor y del usuario», según dicción literal, entre las materias relacionadas en el artículo 49.1, ordinal 35, de su Estatuto de autonomía.

En ejercicio de dicho título competencial fue dictada la Ley 2/1987, de 9 de abril, que constituyó el primer estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana, hasta su sustitución por la actual Ley 1/2011, de 22 de marzo, del Estatuto de los consumidores de los consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana.

La defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias se ha convertido en uno de los ámbitos de mayor actividad normativa de las últimas décadas, un desarrollo propiciado en buena medida por nuestra pertenencia a la Unión Europea, lo que ha favorecido la integración normativa y la evolución de nuestro derecho a partir de lo dispuesto en los artículos 114 y 169 del Tratado de fundación de la UE, cuyo fundamento consiste en aumentar la capacidad de las personas consumidoras y usuarias para defender sus intereses.

Las relaciones de consumo presentan un carácter profundamente dinámico que, acorde con el auge del tráfico económico y su incidencia en la organización de los mercados, configuran las relaciones de consumo desde una perspectiva cada vez más compleja. Al tiempo que, como consecuencia tanto de la aparición de nuevos productos, entendidos en sentido amplio, como de nuevas modalidades contractuales, surgen nuevas exigencias en las relaciones de consumo que requieren también nuevas respuestas.

Ampliar la garantía del derecho a la información de las personas consumidoras y usuarias, facilitar a las mismas una mejor defensa frente a prácticas comerciales engañosas y desleales y cláusulas abusivas por parte, fundamentalmente, de entidades comerciales con una posición de dominio, así como otro tipos de mejoras en este ámbito, debe constituir una actividad constante e irrenunciable de los poderes públicos.

Por otra parte, la defensa de los derechos de las personas consumidoras, en numerosas ocasiones, es complementaria a la defensa de derechos humanos y sociales de carácter esencial, como es, sin duda, el caso del derecho a la vivienda.

Atendiendo también a esta dimensión, se ha aprobado recientemente en nuestra comunidad autónoma la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, y puede referirse a nivel estatal la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Esta ley está dirigida a apuntalar dos pilares básicos de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, del Estatuto de los consumidores de los consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana, como son la defensa de los intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias y, por otro lado, su derecho a la información como medio para salvaguardar esos intereses, singularmente en el ámbito de la relación hipotecaria y crediticia.

Saber quién es el sujeto que ocupa la otra parte de una relación contractual financiera tiene para la persona

importància vital, com està reconeixent la jurisprudència, especialment en el cas dels crèdits hipotecaris.

El crèdit, que per al prestador es materialitza en el seu dret a cobrar allò que ha sigut prestat, pot transmetre's amb enorme facilitat i no sols a persones físiques i jurídiques convencionals, sinó també, i des de fa uns anys amb especial auge, a ens instrumentals i sense personalitat jurídica com són els fons de titulització, sent els més coneguts i millor regulats els fons de titulització hipotecària.

Sense necessitat d'entrar en altres consideracions que suscita la configuració legal d'aquests instruments i les seues activitats, és innegable el seu component altament especulatiu i la seua contribució al nefast període de bombolla immobiliària. Una raó que bastaria per a justificar qualsevol reforma legal que pose llum sobre la seua operativa i a ampliar els drets de les persones i famílies afectades per productes financers operats per tals fons.

No obstant això, aquest tipus de cessions s'està estenent ja als deutes derivats de l'ús de targetes de crèdit o de compra en grans superfícies, de l'ús de serveis de telefonia mòbil i altres deutes nascuts de relacions contractuals amb empreses proveïdores de subministraments i serveis bàsics que solen ocupar posicions dominants de mercat.

L'experiència evidencia en tots els casos les enormes dificultats amb què les persones consumidores es troben a l'hora d'esbrinar si el seu crèdit ha sigut o no objecte de transmissió i qui és en cada moment l'autèntic creditor.

Per tant, es fa necessari articular els mitjans per a fer efectiva una protecció elemental, la del dret a la informació de totes les persones consumidores perquè puguen disposar de la informació bàsica sobre la titularitat del crèdit i la identitat del creditor.

No hi ha cap raó jurídica perquè aquesta protecció i l'efectivitat del dret a la informació es restringisquen a l'àmbit dels crèdits garantits amb hipoteca immobiliària. Per això, amb aquesta norma es pretén que els seus efectes s'estenguen a tot tipus de deutes contrets i en qualsevol modalitat amb els professionals del crèdit en les seues diferents modalitats actuals.

Al mateix temps, aquesta norma serveix per a continuar actualitzant l'Estatut de les persones consumidores i usuàries de la Comunitat Valenciana així com per a continuar ampliant l'àmbit i efectivitat dels drets i interessos que constitueixen el seu àmbit de protecció.

Des d'aquesta perspectiva, aquesta norma legal incorpora una reforma parcial però significativa de la Llei 1/2011, de 22 de març, que comença per actualitzar la mateixa definició de persona consumidora i usuària a la llum del nou marc normatiu de la Unió Europea i les decisions jurisprudencials més recents, alhora que ho fa des d'un llenguatge més inclusiu.

Així mateix, es millora la definició de les nocions de pràctiques comercials deslleials i clàusules abusives i es reforcen els drets de les persones consumidores i usuàries així com la capacitat sancionadora de l'administració enfront d'aquelles.

consumidora una importància vital, como está reconociendo la jurisprudencia, especialmente en el caso de los créditos hipotecarios.

El crédito, que para el prestamista se materializa en su derecho a cobrar lo prestado, puede transmitirse con enorme facilidad y no solo a personas físicas y jurídicas convencionales, sino también, y desde hace unos años con especial auge, a entes instrumentales y sin personalidad jurídica como son los fondos de titulización, siendo los más conocidos y mejor regulados los fondos de titulización hipotecaria.

Sin necesidad de entrar en otras consideraciones que suscita la configuración legal de estos instrumentos y sus actividades, es innegable su componente altamente especulativo y su contribución al nefasto periodo de burbuja inmobiliaria. Una razón que bastaría para justificar cualquier reforma legal que venga a poner luz sobre su operativa y a ampliar los derechos de las personas y familias afectadas por productos financieros operados por tales fondos.

No obstante, este tipo de cesiones se está extendiendo ya a las deudas derivadas del uso de tarjetas de crédito o de compra en grandes superficies, del uso de servicios de telefonía móvil y otras deudas nacidas de relaciones contractuales con empresas proveedoras de suministros y servicios básicos que suelen ocupar posiciones dominantes de mercado.

La experiencia evidencia en todos los casos las enormes dificultades con que las personas consumidoras se encuentran a la hora de averiguar si su crédito ha sido o no objeto de transmisión y quién sea en cada momento el auténtico acreedor.

Por tanto, se hace necesario articular los medios para hacer efectiva una protección elemental, la del derecho a la información de todas las personas consumidoras para que puedan disponer de la información básica sobre la titularidad del crédito y la identidad del acreedor.

No hay ninguna razón jurídica para que esa protección y la efectividad del derecho a la información se restrinjan al ámbito de los créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria. Por ello, con esta norma se pretende que sus efectos se extiendan a todo tipo de deudas contraídas y en cualquier modalidad con los profesionales del crédito en sus distintas modalidades actuales.

Al tiempo, sirve esta norma para seguir actualizando el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, así como ampliando el ámbito y efectividad de los derechos e intereses que constituyen su ámbito de protección.

Desde esta perspectiva, esta norma legal incorpora una reforma parcial pero significativa de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, que comienza por actualizar la propia definición de persona consumidora y usuaria a la luz del nuevo marco normativo de la Unión Europea y las decisiones jurisprudenciales más recientes, al tiempo que lo hace desde un lenguaje más inclusivo.

Asimismo, se mejora la definición de las nociones de prácticas comerciales desleales y cláusulas abusivas y se refuerzan los derechos de las personas consumidoras y usuarias así como la capacidad sancionadora de la administración frente a las mismas.

Article 1*Definicions*

1. Es considera «hipoteca titulitzada», a l'efecte d'aquesta llei, aquell préstec amb garantia hipotecària contractat per una persona o persones consumidores amb una entitat de crèdit l'actuació de la qual en el territori de la Comunitat Valenciana es trobe subjecta a la supervisió del Banc d'Espanya, que hagen sigut cedits per qualsevol títol a un fons de titulització d'acord amb el que estableix la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i en la Llei 19/1992, de 7 de juliol, sobre règim de societats i fons d'inversió immobiliària i sobre fons de titulització hipotecària, així com en les normes que les desenvolupen.

2. Es considera «crèdit titulitzat» aquell deute sense garantia hipotecària, amb garanties d'un altre tipus o sense garantia real de cap tipus, contret per una persona o persones consumidores amb altres entitats financeres, empreses comercials o de serveis, que haja sigut cedit per qualsevol títol i en qualsevol modalitat a fons, ens o empreses instrumentals dedicats a operacions de titulització.

3. Es considera «retitulització» l'operació de titulització en la qual el risc associat a un conjunt d'exposicions subjacents està dividit en trams i almenys una de les exposicions subjacents és una posició en una titulització.

4. Es considera «posició en una retitulització» l'exposició enfront d'una retitulització en els termes de les directives comunitàries reguladores de les activitats d'entitats de crèdit i empreses d'inversió.

Article 2*Dret a la informació de les persones consumidores sobre la cessió de crèdits a fons de titulització o a altres entitats d'inversió assimilables*

1. Les entitats financeres que hagen cedit un crèdit hipotecari o crèdit ordinari a un fons de titulització, ens o societat instrumental, hauran d'informar per escrit d'aquesta cessió a la persona o persones amb què hagen firmat el contracte de préstec garantit amb hipoteca o un altre tipus de préstec amb una garantia diferent o sense garantia. Així com als garants o avaladors, si n'hi ha.

2. Idèntica obligació incumbrarà als titulars de drets de crèdit nascuts de deutes contrets per les persones consumidores amb altres entitats, empreses comercials o de serveis que s'hagen cedit a tercers per qualsevol modalitat.

3. Aquesta notificació de la cessió, transmissió, titulització o retitulització serà realitzada d'ofici per l'entitat o empresa en el moment de produir-se o en qualsevol altre moment, a petició de la persona interessada.

Article 3*Termini de comunicació de la cessió de crèdits*

1. El termini de comunicació no podrà superar, en cap cas, els cinc dies hàbils des que es produeix la titulització o retitulització del préstec hipotecari o del crèdit o la cessió a entitats d'inversió de qualsevol naturalesa.

Artículo 1*Definiciones*

1. Se considera «hipoteca titulizada», a los efectos de esta ley, aquel préstamo con garantía hipotecaria contratado por una persona o personas consumidoras con una entidad de crédito cuya actuación en el territorio de la Comunidad Valenciana se halle sujeta a la supervisión del Banco de España, que hayan sido cedidos por cualquier título a un fondo de titulización de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria, así como en las normas que las desarrollan.

2. Se considera «crédito titulado» aquella deuda sin garantía hipotecaria, con garantías de otro tipo o sin garantía real de ningún tipo, contraída por una persona o personas consumidoras con otras entidades financieras, empresas comerciales o de servicios, que haya sido cedida por cualquier título y en cualquier modalidad a fondos, entes o empresas instrumentales dedicados a operaciones de titulización.

3. Se considera «retitulización» la operación de titulización en la cual el riesgo asociado a un conjunto de exposiciones subyacentes está dividido en tramos y al menos una de las exposiciones subyacentes es una posición en una titulización.

4. Se considera «posición en una retitulización» la exposición frente a una retitulización en los términos de las directivas comunitarias reguladoras de las actividades de entidades de crédito y empresas de inversión.

Artículo 2*Derecho a la información de las personas consumidoras sobre la cesión de créditos a fondos de titulización u otras entidades de inversión asimilables*

1. Las entidades financieras que hayan cedido un crédito hipotecario o crédito u ordinario a un fondo de titulización, ente o sociedad instrumental, deberán informar por escrito de esta cesión a la persona o personas con las que hubieren firmado el contrato de préstamo garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo con distinta garantía o sin garantía. Así como a los garantes o avalistas, si los hubiere.

2. Idéntica obligación incumbrará a los titulares de derechos de crédito nacidos de deudas contraídas por las personas consumidoras con otras entidades, empresas comerciales o de servicios que se hubiesen cedido a terceros bajo cualquier modalidad.

3. Esta notificación de la cesión, transmisión, titulización o retitulización se realizará de oficio por parte de la entidad o empresa en el momento de producirse o en cualquier otro momento, a petición de la persona interesada.

Artículo 3*Plazo de comunicación de la cesión de créditos*

1. El plazo de comunicación no podrá superar, en ningún caso, los cinco días hábiles desde que se produce la titulización o retitulización del préstamo hipotecario o del crédito o la cesión a entidades de inversión de cualquier naturaleza.

2. Idèntic termini regirà des de la sol·licitud d'informació realitzada per la part deutora, en el cas dels préstecs titulitzats, retitulitzats o cedits a entitats d'inversió abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i en altres situacions.

En el cas de sol·licitud d'informació, l'entitat haurà d'expedir a la persona sol·licitant un justificant de la seua sol·licitud en què conste la data d'aquesta, les dades del sol·licitant i de l'entitat destinatària.

Article 4

Contingut de la informació sobre la cessió de crèdits

1. La notificació de la informació sobre la personalitat del nou creditor es farà mitjançant correu postal i electrònic, amb indicació de la identitat d'aquest així com de totes les dades que permeten la identificació de manera senzilla i comprensible de:

a) La data d'escriptura de cessió, transmissió, titulització o retitulització del crèdit o la cessió a entitats d'inversió.

b) La data de constitució del fons de titulització, ens o empresa instrumental adquirent.

c) La pàgina del document de constitució del fons de titulització, de les retitulitzacions o de les cessions a entitats d'inversió, en què es troba el crèdit del consumidor.

d) El codi del crèdit de la persona consumidora, de manera que a aquesta li siga possible identificar i localitzar en el document i pàgina indicats el seu deute.

e) El preu en euros de la transmissió. En el cas de la cessió a entitats d'inversió, informaran tant del valor total de l'emissió del cedent com del valor total de compra del cessionari.

2. En el cas que l'entitat conserve la titularitat del crèdit, es farà constar en la informació proporcionada a la persona consumidora la manifestació que continua sent la creditora.

Article 5

Control i inspecció de les obligacions d'informació previstes en aquesta llei

El compliment de les obligacions d'informació a les persones consumidores sobre cessió, transmissió o titulitzacions hipotecàries o d'altres crèdits realitzades per entitats bancàries, financeres o de crèdit subjectes al compliment d'aquesta llei, podrà ser objecte de control i inspecció, d'acord amb el que disposa el títol III de la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana.

Article 6

Règim sancionador

El règim sancionador d'aquesta llei és l'establert en el títol IV de la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual

2. Idéntico plazo regirá desde la solicitud de información realizada por la parte deudora, en el caso de los préstamos titulizados, retitulizados o cedidos a entidades de inversión antes de la entrada en vigor de esta ley y en otras situaciones.

En el caso de solicitud de información, la entidad deberá expedir a la persona solicitante un justificante de su solicitud en el que conste la fecha de la misma, los datos del solicitante y de la entidad destinataria.

Artículo 4

Contenido de la información sobre la cesión de créditos

1. La notificación de la información acerca de la personalidad del nuevo acreedor se hará mediante correo postal y electrónico, indicándose la identidad del mismo así como todos los datos que permitan la identificación de manera sencilla y comprensible de:

a) La fecha de escritura de cesión, transmisión, titulación o retitulización del crédito o la cesión a entidades de inversión.

b) La fecha de constitución del fondo de titulación, ente o empresa instrumental adquirente.

c) La página del documento de constitución del fondo de titulación, de las retitulizaciones o de las cesiones a entidades de inversión, en la que se encuentra el crédito del consumidor.

d) El código del crédito de la persona consumidora, de manera que a esta le sea posible identificar y localizar en el documento y página indicados su deuda.

e) El precio en euros de la transmisión. En el caso de la cesión a entidades de inversión, informarán tanto del valor total de la emisión del cedente como del valor total de compra del cessionario.

2. En caso de que la entidad conserve la titularidad del crédito, se hará constar en la información proporcionada a la persona consumidora la manifestación de que continúa siendo la acreedora.

Artículo 5

Control e inspección de las obligaciones de información previstas en esta ley

El cumplimiento de las obligaciones de información a las personas consumidoras sobre cesión, transmisión o titulizaciones hipotecarias o de otros créditos realizadas por entidades bancarias, financieras o de crédito sujetas al cumplimiento de esta ley, podrá ser objeto de control e inspección, de acuerdo con lo dispuesto en el título III de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana.

Artículo 6

Régimen sancionador

El régimen sancionador de la presente ley es el establecido en el título IV de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la

s'aprova l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana, amb les especialitats següents:

a) L'entitat o empresa que, d'ofici o en el supòsit de sol·licitud per la persona consumidora, no notifique la informació dins del termini, incorrerà en una omisió sancionable com a infracció de les considerades com a greus en la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana.

b) Si l'omissió d'informar sobre la titulització, de les retitulitzacions o de la cessió a una entitat d'inversió, d'una hipoteca afecta la capacitat de la part deutora per a defensar-se en un procediment d'execució hipotecària, l'entitat cedent incorrerà en una infracció de les considerades com a molt greus en la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana.

Article 7

Irrenunciabilitat de drets

La renúncia prèvia als drets reconeguts en aquesta llei a les persones consumidores i usuàries és nul·la, i són, així mateix, nuls els actes realitzats en frau de llei, de conformitat amb el que preveu l'article 6 del Codi civil.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera

S'introdueixen en la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana, les modificacions concretes que s'indiquen a continuació.

U. Es modifica l'apartat 1 de l'article 2 de la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana, que passa a tenir la redacció següent:

«1. A l'efecte d'aquesta llei, són persones consumidores i usuàries les persones físiques o jurídiques que actuen en un àmbit aliè a una activitat empresarial o professional. Són també persones consumidores a aquest efecte les persones físiques i jurídiques que, inclús actuant en l'àmbit empresarial o professional, contracten béns i serveis no vinculats a tal activitat empresarial o professional.»

Dos. S'afeg un article 18 bis a la Llei 1/2011 de 22 de març, de la Generalitat, amb el tenor literal següent:

«Article 18 bis. Protecció contra les pràctiques comercials deslleials

Les persones consumidores tenen dret a protecció enfront de les pràctiques comercials enganyoses, ja siguen per acció o per omisió, així com enfront de les pràctiques

Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana, con las siguientes especialidades:

a) La entidad o empresa que, de oficio o en el supuesto de solicitud por la persona consumidora, no notifique la información en plazo, incurrirá en una omisión sancionable como infracción de las consideradas como graves en la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana.

b) Si la omisión de informar sobre la titulización, de las retitulizaciones o de la cesión a una entidad de inversión, de una hipoteca afecta a la capacidad de la parte deudora para defenderse en un procedimiento de ejecución hipotecaria, la entidad cedente incurrirá en una infracción de las consideradas como muy graves en la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana.

Artículo 7

Irrenunciabilidad de derechos

La renuncia previa a los derechos reconocidos en esta ley a las personas consumidoras y usuarias es nula, siendo, asimismo, nulos los actos realizados en fraude de ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código civil.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera

Se introducen en la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana, las concretas modificaciones que se relacionan a continuación.

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana, que pasa a tener la redacción siguiente:

«1. A los efectos de esta ley, son personas consumidoras y usuarias las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Son también personas consumidoras a estos efectos las personas físicas y jurídicas que, aun actuando en el ámbito empresarial o profesional, contratan bienes y servicios no vinculados a tal actividad empresarial o profesional.»

Dos. Se añade un artículo 18 bis a la Ley 1/2011 de 22 de marzo, de la Generalitat, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 18 bis. Protección contra las prácticas comerciales desleales

Las personas consumidoras tienen derecho a protección frente a las prácticas comerciales engañosas, ya sean por acción o por omisión, así como frente a las prácticas

comercials agressives realitzades abans, durant i després d'una transacció comercial, sempre que afecten les persones consumidores i usuàries.

En tot cas, es consideraran pràctiques comercials deslleials aquelles consistents en esquers publicitaris, ofertes falsament gratuïtes, les dirigides a manipular la voluntat dels menors, les consistents en propietats sanitàries inexistents, anuncis ocults en mitjans de comunicació, promocions piramidals, ofertes amb premis o regals falsos, avantatges falsament especials o qualsevol altra oferta no sol·licitada i persistent realitzada per telèfon, fax, correu electrònic o qualsevol altre mètode de venda a distància.»

Tres. S'afeg un article 18 *ter* a la Llei 1/2011 de 22 de març, de la Generalitat, amb el tenor literal següent:

«Article 18 *ter*. Protecció contra les clàusules abusives

1. Es consideraran clàusules abusives les previstes en la seua normativa reguladora. Les clàusules abusives contingudes en les condicions generals dels contractes i les pràctiques abusives que vulneren els drets de les persones consumidores, seran sancionades per les administracions competents en matèria de consum.

2. Les administracions públiques adoptaran les mesures que siguen de la seua competència per a aconseguir el compliment de la legislació vigent, en especial, amb la finalitat que les persones consumidores estiguen protegides contra les pràctiques i les clàusules abusives il·legibles o de difícil comprensió en els contractes i en les transaccions.

Aquesta protecció s'estén als incompliments que puguen sorgir respecte del que s'ha convingut en la fase preparatòria del contracte, en l'oferta, la promoció i la publicitat, així com als incompliments de les obligacions assumides i a desenvolupar fins a la completa consumació del contracte en els contractes de serveis i subministraments de tracte successiu.

3. Per la seua banda, les persones consumidores i usuàries tenen dret a requerir l'eliminació de les clàusules abusives i el cessament de les pràctiques deslleials.

4. Amb independència del que estableixen els apartats anteriors, l'administració autonòmica competent en matèria de consum publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el seu web aquelles pràctiques o condicions considerades abusives com a conseqüència de la seua verificació en el mercat i que així hagen sigut declarades pels òrgans judicials.»

Quatre. Es modifica la redacció de l'apartat 1 de l'article 69 de la Llei 1/2011 de 22 de març, de la Generalitat, que passa a tenir la redacció següent:

«1. Les pràctiques comercials deslleials i la introducció de clàusules abusives en els contractes.»

Cinc. S'afeg un apartat 1 *bis* a l'article 69 de la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, amb el tenor literal següent:

«1 *bis*. L'omissió del deure de notificació dins del termini i amb el contingut legalment exigible de la informació sobre cessió,

comerciales agresivas realizadas antes, durante y después de una transacción comercial, siempre que afecten a las personas consumidoras y usuarias.

En todo caso, se considerarán prácticas comerciales desleales aquellas consistentes en señuelos publicitarios, ofertas falsamente gratuitas, las dirigidas a manipular la voluntad de los menores, las consistentes en propiedades sanitarias inexistentes, anuncios ocultos en medios de comunicación, promociones piramidales, ofertas con premios o regalos falsos, ventajas falsamente especiales o cualquiera otra oferta no solicitada y persistente realizada por teléfono, fax, correo electrónico o cualquier otro método de venta a distancia.»

Tres. Se añade un artículo 18 *ter* a la Ley 1/2011 de 22 de marzo, de la Generalitat, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 18 *ter*. Protecció contra las cláusulas abusivas

1. Se considerarán cláusulas abusivas las previstas en la normativa reguladora de las mismas. Las cláusulas abusivas contenidas en las condiciones generales de los contratos y las prácticas abusivas que vulneren los derechos de las personas consumidoras, serán sancionadas por las administraciones competentes en materia de consumo.

2. Las administraciones públicas adoptarán las medidas que sean de su competencia para conseguir el cumplimiento de la legislación vigente, en especial, con la finalidad de que las personas consumidoras estén protegidas contra las prácticas y las cláusulas abusivas ilegibles o de difícil comprensión en los contratos y en las transacciones.

Esta protección se extiende a los incumplimientos que puedan surgir respecto de lo convenido en la fase preparatoria del contrato, en la oferta, la promoción y la publicidad, así como a los incumplimientos de las obligaciones asumidas y a desarrollar hasta la completa consumación del contrato en los contratos de servicios y suministros de tracto sucesivo.

3. Por su parte, las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a requerir la eliminación de las cláusulas abusivas y el cese de las prácticas desleales.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, la administración autonómica competente en materia de consumo publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en su página web aquellas prácticas o condiciones consideradas abusivas como consecuencia de su verificación en el mercado y que así hayan sido declaradas por los órganos judiciales.»

Cuatro. Se modifica la redacción del apartado 1 del artículo 69 de la Ley 1/2011 de 22 de marzo, de la Generalitat, que pasa a tener la redacción siguiente:

«1. Las prácticas comerciales desleales y la introducción de cláusulas abusivas en los contratos.»

Cinco. Se añade un apartado 1 *bis* al artículo 69 de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, con el siguiente tenor literal:

«1 *bis*. La omisión del deber de notificación en plazo y con el contenido legalmente exigible de la información sobre

titulització o retitulització de crèdits hipotecaris, ordinaris o altres a la qual tinguen legalment dret les persones consumidores i usuàries.»

Sis. Es modifica la redacció de la lletra *n* de l'apartat 2 de l'article 70 de la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, que passa a tenir la redacció següent:

«n) Les assenyalades en els punts 1 i 1 bis de l'article 69.»

Set. S'afeg una lletra *f* a l'apartat 3 de l'article 70 de la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, amb el tenor literal següent:

«f) Que s'acredite que l'omissió d'informació sobre la cessió, titulització o retitulització de crèdits hipotecaris, ordinaris o altres a la qual tinguen legalment dret les persones consumidores i usuàries afecte la capacitat de la part deutora per a defensar-se en un procediment d'execució hipotecària.»

Disposició addicional segona

Amb caràcter general, totes les referències contingudes en la Llei 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana, a «el consumidor» i a «els consumidors i usuaris», hauran de substituir-se per «la persona consumidora» i «les persones consumidores i usuàries», respectivament.

Disposició transitòria

Règim transitori

Les entitats bancàries, financeres i de crèdit hauran de comunicar la informació determinada en l'article 4 d'aquesta norma a totes les persones deutores per préstecs amb garantia hipotecària, o ordinaris i altres crèdits, que tinguen la condició de persones consumidores i el seu crèdit haguera sigut cedit, transmès o titulitzat, totalment o parcialment, amb anterioritat a l'entrada de vigor d'aquesta llei.

Per a fer-ho, disposaran d'un termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Corts Valencianes, 9 de març de 2018
Antonio Montiel Márquez
Antonio Estañ García

cesión, titulización o retitulización de créditos hipotecarios, ordinarios u otros a la cual tengan legalmente derecho las personas consumidoras y usuarias.»

Seis. Se modifica la redacción de la letra *n* del apartado 2 del artículo 70 de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, que pasa a tener la redacción siguiente:

«n) Las señaladas en los puntos 1 y 1 bis del artículo 69.»

Siete. Se añade una letra *f* al apartado 3 del artículo 70 de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, con el siguiente tenor literal:

«f) Que se acredite que la omisión de información sobre la cesión, titulización o retitulización de créditos hipotecarios, ordinarios u otros a la cual tengan legalmente derecho las personas consumidoras y usuarias afectase a la capacidad de la parte deutora para defenderse en un procedimiento de ejecución hipotecaria.»

Disposició addicional segona

Con carácter general, todas las referencias contenidas en la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana, a «el consumidor» y a «los consumidores y usuarios», deberán sustituirse por «la persona consumidora» y «las personas consumidoras y usuarias», respectivamente.

Disposició transitòria

Règim transitori

Las entidades bancarias, financieras y de crédito deberán comunicar la información determinada en el artículo 4 de esta norma a todas las personas deudoras por préstamos con garantía hipotecaria, u ordinarios y otros créditos, que tengan la condición de personas consumidoras y su crédito hubiese sido cedido, transmitido o titulizado, total o parcialmente, con anterioridad a la entrada de vigor de esta ley.

Para hacerlo, dispondrán de un plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposició final

Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Corts Valencianes, 9 de marzo de 2018
Antonio Montiel Márquez
Antonio Estañ García