

ALEGACIONES DE ADICAE AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ECONOMIA SOSTENIBLE

Zaragoza 22 de enero de 2010

Durante los años de “expansión económica”, el “modelo de producción” se basó en profundos desequilibrios entre productores, por un lado, y consumidores y trabajadores por otro: precariedad, exceso de recurso al crédito, abuso en la posición poderosa de las empresas frente a los ciudadanos (banca, telecomunicaciones, energía...)

Apostar por un nuevo rumbo es lo que pretende el proyecto de ley de “economía sostenible”, definida como conciliación entre “desarrollo económico, social y ambiental”. La protección de los consumidores, como objetivo social consagrado en nuestra Constitución, entra dentro del concepto de “economía sostenible” como principio que deben tomarse en cuenta para lograr ese nuevo modelo económico. No hay desarrollo sin una mejora continua de los derechos de los consumidores, ya que de poco sirve un crecimiento que vulnere de forma recurrente los intereses económicos de los ciudadanos.

Por otra parte, cualquier pretensión de cambio en la economía exige reformar el sistema financiero, motor de las economías modernas y causante de la crisis actual. Una economía que responda al criterio de sostenibilidad debe configurar un mercado financiero justo y responsable, donde los derechos de los consumidores constituyan una exigencia a respetar. Por ello las presentes alegaciones de ADICAE van a centrarse en general en el Capítulo III “Mercados Financieros” (artículos 25 a 30) y sus correspondientes Disposiciones Finales.

Antes de entrar en las alegaciones concretas, consideramos convenientes hacer las siguientes apreciaciones:

1.- El tenor que expresan muchos de los artículos de este Anteproyecto de ley expresan un carácter programático de mera declaración de principios, y cuya eficacia real no se concretará hasta en tanto no se desarrolle posteriormente mediante normas de rango reglamentario. El hecho de que tenga naturaleza programática y su concreción se desplace a un momento posterior (por el Consejo de Ministros o Departamento pertinente) creemos que afecta a la democracia deliberativa, ya que las medidas concretas se sustraen a un necesario debate Parlamentario entre las formaciones políticas representantes de la ciudadanía, dejándolo en manos del poder ejecutivo.

2.- El Anteproyecto recoge aspectos que ya están regulados por normas o prácticas anteriores. Así, sin ánimo de ser exhaustivos, el artículo 27. 1 sobre evaluación de solvencia; o el artículo 27. 1 segundo párrafo sobre información a facilitar a los consumidores sobre los productos bancarios en orden a ajustarlos a sus intereses, cuyo contenido es una réplica del artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007 (deber de poner *“en conocimiento previo (...) los riesgos de los bienes y servicios, habida cuenta de su naturaleza, características, duración y de las personas a las que van destinados”*). Es un ejemplo de fenómeno habitual de “inflación normativa”, ya que no se trata de producir más leyes, sino de que exista una verdadera voluntad política de aplicar las ya existentes en beneficio del consumidor.

3.- Consideramos que por la trascendencia que tienen los contenidos de este anteproyecto de ley de “economía sostenible” para los consumidores y usuarios en orden a una justa protección de sus intereses económicos, debería establecerse un canal de diálogo entre Gobierno y Organizaciones miembros del Consejo de Consumidores.

ALEGACIONES

PRIMERO.- Artículo 8. Naturaleza jurídica y régimen de funcionamiento de los Organismos Reguladores

1. A los efectos de lo previsto en este Capítulo, tienen la consideración de Organismo Regulador las actuales Comisión Nacional de Energía, Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, Comisión Nacional de la Competencia y Comisión Nacional del Sector Postal.

No entendemos porqué razón el Banco de España y la Comisión Nacional del Mercado de Valores no se mencionan expresamente en este artículo 8.1 como organismos reguladores, como así los reconoce respectivamente tanto la ley 13/1994 de Autonomía del Banco de España (artículo 1.1); como el artículo 14.1 de la ley 24/1988 de Mercado de Valores, y sin perjuicio de lo que específicamente se determina en cada una de estas normas.

Añadir un punto cuarto al artículo 9 donde expresamente se mencione, en caso de que no existan, la obligación de que éstos u otros organismos reguladores, dispongan de un Comité Consultivo (o la denominación que proceda) con presencia y participación de las Organizaciones de Consumidores miembros del Consejo de Consumidores para la defensa y representación de los legítimos intereses de aquellos. Igualmente incluir la mención expresa del fomento por parte de tales organismos reguladores o los Ministerios correspondientes de tales organizaciones en el desempeño de sus funciones en el mencionado Comité Consultivo.

SEGUNDO.- Artículo 27.1 y 2, letra a). Responsabilidad en el crédito y protección de los usuarios de servicios financieros

Artículo 27. Responsabilidad en el crédito y protección de los usuarios de servicios financieros

1. Las entidades de crédito, antes de que se celebre el contrato de crédito, deberán evaluar la solvencia del potencial prestatario, sobre la base de una información suficiente, incluyendo aquella facilitada por el

solicitante y la resultante de la consulta de ficheros automatizados de datos de acuerdo con la legislación vigente.

Adicionalmente, las entidades llevarán a cabo prácticas para la concesión responsable de créditos, en especial de los concedidos a los consumidores.

Dichas prácticas se recogerán en documento escrito del que se dará cuenta en una nota de la memoria anual de actividades de la entidad; dicha nota incluirá también una manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente de la entidad sobre la existencia de dichas prácticas y de procedimientos dirigidos a su cumplimiento.

(...)

2. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, se aprobarán las normas necesarias (...). En particular:

a) Normas de conducta dirigidas a promover las prácticas de concesión responsable de créditos, incluyendo las que favorezcan una adecuada atención a los ingresos de los consumidores en relación con los compromisos adquiridos por el mismo al recibir un préstamo; una minuciosa evaluación de las circunstancias y capacidad de los consumidores para hacer frente al pago del préstamo en el momento de la consideración de la concesión del mismo, a través de la información que proporcione un cuestionario detallado; la adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales; la consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia; la obtención y documentación apropiada de datos relevantes del solicitante; la información pre contractual y asistencia apropiadas para el consumidor; y el respeto de las normas de protección de datos.

Este artículo plantea varias propuestas, en particular nos centraremos en tres aspectos: la necesidad de “promover” una “concesión responsable de créditos” a los consumidores por parte de las entidades financieras prestamistas; la “tasación independiente” y, en tercer lugar, la propuesta de establecer criterio para evitar que las entidades de crédito obliguen al consumidor a adquirir productos vinculados a la concesión de un préstamo hipotecario.

1. La “concesión responsable de crédito” responde en realidad a dos causas fundamentales; por un lado, un adecuada gestión de riesgo de las entidades a la hora de conceder préstamos para evitar situaciones de impago y morosidad que lastren sus cuentas; por otro, como herramienta para evitar el endeudamiento excesivo a los consumidores.

Dos son las vías para ello establecidas. La que configura por un lado el artículo 27.1 del anteproyecto (*“Las entidades de crédito (...) deberán evaluar la solvencia del potencial prestatario”*), establecida como obligatoriedad y que en definitiva no responde sino al patrón y mecanismo habitual que las entidades deben (o deberían) aplicar, y que durante estos años no se ha aplicado; y la que se establece en el artículo 27.2 a) como futura *“normas de conducta dirigidas a promover las prácticas de concesión responsable de créditos”*. Respecto a la segunda de estas vías, entendemos que con el término “promover” parece que el legislador se decanta por normas de conducta que no serán de obligado cumplimiento para la entidad. Es criticable toda pretensión de establecer una “regulación desreguladora” que finalmente deje al arbitrio de la voluntad de la entidad de crédito la aplicación o no de los criterio establecidos en la “norma de conducta”.

Toda regulación de “concesión de crédito responsable”, en su perspectiva protectora de los consumidores, debe hacer recaer directamente en la entidad prestamista la responsabilidad de una concesión irresponsable de crédito a quien, objetivamente, no podía razonablemente devolver el crédito y no fue advertido de ello. Así lo está entendiendo la Corte de Casación francesa en numerosas sentencias en aquellos casos en que un prestatario demanda a una entidad de crédito por haberle concedido un crédito considerado excesivo. De acuerdo con esta jurisprudencia se consagra un deber de avisar o “poner en guardia” para la entidad de crédito, que se concreta, a su vez, en tres obligaciones distintas: el deber de informarse sobre las capacidades financieras del prestatario, el deber de no conceder un crédito excesivo de acuerdo con dichas capacidades, y el deber de advertir al prestatario, en todo caso, de los riesgos que se derivan de la falta de reembolso. En consecuencia, la “irresponsabilidad” de la entidad prestamista se debe traducir en que el contrato de crédito se declare nulo, y así debe hacerse constar expresamente en toda regulación que se pretenda sobre “concesión responsable de crédito”.

No obstante, la consecuencia de tal decisión, implicaría que el prestatario debe proceder a devolver el crédito, sin abono de intereses de ningún tipo lógicamente. Por ello, a demás de tal consecuencia, deberían establecerse facultades moderadoras en el juez para que tal devolución se produjera de la manera más favorable al consumidor prestatario.

2. Respecto a *“la adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales”*, los abusos en las tasaciones estos últimos años no obtienen una respuesta adecuada en las propuestas del anteproyecto. Se limita a plantear que las entidades valoren de forma *“adecuada e independiente”* las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos y consideren los diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable. Conviene recordar que las tasadoras pertenecen a las propias entidades financieras, con lo que la independencia está más que cuestionada pese a los intentos de esta ley de *“procurar”* una valoración *“independiente”*.

Debemos constatar el fracaso de las medidas pretendidas para fomentar la independencia de las entidades tasadoras y las entidades de crédito que recoge el Artículo 3. de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. Y ello es así porque se limita en el mencionado artículo a permitir que estas entidades *“autorregulen”* el control de dicha *“independencia”*. Así se limita a establecer para ello al menos *“un reglamento interno de conducta”* así como la creación de una *“una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia”*. Ello a todas luces ha sido insuficiente.

El texto, por tanto, debería establecer de forma expresa unos requisitos legales taxativos y un mecanismo de control y seguimiento. Además, hasta ahora, si el cliente aporta a la entidad de crédito una tasación del inmueble que se va a hipotecar, queda a discreción de la entidad de crédito hacer una validación de la tasación aportada en lugar de una nueva tasación, lo que implicaría menores costes para el cliente. Por tanto, sería necesario aprovechar esta reforma para regular legalmente la validez de una tasación previa aportada por un consumidor y efectuada por un tasador homologado ajeno a la nueva entidad de crédito donde se solicita un préstamo hipotecario, dentro del plazo a que hace referencia el artículo 62.4 de la Orden ECO/ 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles, y sin perjuicio de comprobaciones posteriores de la entidad que no se repercutirán al cliente que aporta la tasación.

Con esta propuesta de regulación se sigue impidiendo que los clientes tengan libertad para elegir el tasador de su vivienda, y manteniendo el control de las entidades financieras en la imposición de su tasadora al cliente. La reforma final debe permitir al consumidor elegir el tasador de entre los legalmente inscritos.

3. Por último debemos hacer mención a una práctica habitual en las entidades de crédito, cual es la de vincular la concesión de un préstamo hipotecario o sus condiciones financieras a la contratación de varios productos financieros tales como planes de pensiones, seguros, tarjetas, etc. Consideramos que tales prácticas son excesivas porque permiten que la entidad, prevaliéndose de su posición de sobre el consumidor, y sin ofrecerle una información detallada sobre la repercusión de tales costes, está prácticamente obligando al consumidor a contratar productos al margen de su voluntad si quiere acceder a un préstamo hipotecario. Toda pretendida regulación de “crédito responsable” debe regular adecuadamente esta situación de abuso sobre el consumidor que, por otra parte, puede llegar a considerarse que atenta a la libre competencia.

TERCERO.- Artículo 27.2. Letra b)

*“En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, se aprobarán las normas necesarias para garantizar el adecuado nivel de protección de los usuarios de servicios financieros en sus relaciones con las entidades de crédito, incluyéndose, en todo caso, las medidas relacionadas con la transparencia de las condiciones financieras de los préstamos y créditos hipotecarios, del crédito al consumo y de los servicios prestados por las entidades de pago. En particular
b) Normas de conducta en la prestación a los consumidores de los restantes servicios bancarios distintos de los de inversión, en especial respecto a la contratación de depósitos y a las comunicaciones que permitan el seguimiento de las operaciones realizadas por dichos clientes.”*

Consideramos que en orden a desarrollar este artículo, sería una ocasión inmejorable para sistematizar en un cuerpo normativo único el conjunto de prácticas bancarias que, desde las Memorias del Servicios de Reclamaciones del Banco de España, se vienen recogiendo reiteradamente en sus dictámenes bajo el calificativo de “malas prácticas bancarias” (Artículo 6.4 Real Decreto 303/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los comisionados para la defensa del cliente de servicios financieros).

Esta cuestión es fundamental puesto que el calificativo para tales conducta (“malas prácticas bancarias”), pese a constituir un menoscabo en los derechos de los usuarios de servicios bancarios, carece de sanción por no estar recogido en ningún texto legal. El Artículo 15 del Real Decreto 303/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los comisionados para la defensa del cliente de servicios financieros, se refiere a *“quebrantamiento de normas de transparencia o protección a la clientela o se detecten indicios de conductas delictivas, o de infracciones tributarias, de consumo o competencia”*.

Tras la aprobación de la ley 29/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios, entendemos que codificar estas conductas, abundantes como reflejan todos los años las Memorias de Reclamaciones del Banco de España, en un texto de naturaleza legal, otorgaría seguridad jurídica a los consumidores de acuerdo a los principios de seguridad jurídica (artículos 9.1 y 9.2 de la Constitución) y protección de los derechos económicos de los consumidores (artículo 51 de la Constitución)

CUARTO Artículo 27. 2, letras d), e) y f). Responsabilidad en el crédito y protección de los usuarios de servicios financieros

d) Parámetros de seguimiento que, en caso de que se produzcan cambios esenciales en las condiciones de mercado o en las circunstancias de los consumidores, permitan la puesta en marcha de un proceso de renegociación de las condiciones contractuales con el fin de facilitar la continuidad de la relación contractual.

e) La información que debe facilitarse cuando se emprenda un proceso de renegociación contractual, incluyendo los posibles efectos, consecuencias financieras, implicaciones legales y todos los costes que puedan derivarse de la operación.

f) Normas de conducta en el tratamiento de los impagos dirigidas a promover el mejor procedimiento posible para ambas partes, de manera que la ejecución de la garantía se realice sólo cuando los intentos de alcanzar acuerdos alternativos no hayan tenido éxito.

Con carácter general el proyecto de Ley de economía sostenible recoge (artículo 27.2

letras d a f.) unas insuficientes medidas para situaciones de impago de deudas y renegociación de sus condiciones, en un burdo intento por pretender establecer garantías para los consumidores que no pueden afrontar sus créditos. Así, el proyecto de ley se remite a una futura regulación reglamentaria posterior para establecer “parámetros de seguimiento”, “información en la renegociación de la deuda” y otros términos imprecisos y manifiestamente ineficaces para cualquier pretensión seria de solucionar problemas de los consumidores. ADICAE viene advirtiendo sobre la necesidad de sistemas eficaces para prevenir y combatir el sobreendeudamiento, al igual que existe en otras legislaciones europeas, así como a regular soluciones negociadas de forma concreta como la “dación en pago”, etc.

A tal efecto, y sin perjuicio de lo que se dirá posteriormente, nos remitimos al contenido y propuestas del *“Dictamen de iniciativa propia del Consejo de Consumidores y Usuarios relativo a la situación de endeudamiento y sobreendeudamiento financiero de las familias en la actual situación de crisis económica y del crédito”* presentado por este Consejo de Consumidores en febrero de 2009.

QUINTO.- Artículo 30. Protección de clientes de servicios financieros a través de los servicios de reclamaciones de los supervisores financieros y Disposición Final 13ª

Ambos textos se limitan a anular los “Comisionados”, creados en 2002 por la ley financiera 44/2002, así como a incorporar la función de “asesorar a los usuarios” (Disposición Final 13ª).

Respecto de la primera de las cuestiones, los “Comisionados” nunca se han puesto en funcionamiento. El anteproyecto deja las cosas como están de facto hasta ahora, siguiendo el Banco de España, la CNMV y la Dirección General de Seguros, a través de sus departamentos respectivos, con la competencia para “solucionar” las controversias entre clientes y entidades. Bien es cierto que de poco hubiera servido la puesta en marcha en su día de tales “Comisionados” ya que el verdadero problema de fondo es que las “resoluciones” de estos organismos no son de obligado cumplimiento para las entidades financieras. El proyecto de ley de “economía sostenible” no sólo no aborda este

importante reto, sino que perpetúa el insatisfactorio procedimiento anterior.

La Ley 44/2002 de 22 de noviembre de Medidas de Reforma del Sistema Financiero “Ley Financiera” crea la figura del “Comisionado para la defensa del cliente de servicios financieros” con la finalidad de proteger los derechos del usuario de servicios financieros, y se adscribe a la Subsecretaría de Economía.

De acuerdo a las posiciones de ADICAE y el Consejo de Consumidores y Usuarios de España, el sistema administrativo de reclamaciones no es a nuestro entender el sistema de resolución extrajudicial de conflictos más idóneo, por el hecho de que la concepción de estos órganos se separa del concepto de órgano colectivo y participativo que la propia Comisión Europea considera como más eficaces y adecuados. Como ADICAE ha señalado en diferentes documentos, foros y reuniones, nos inclinábamos por un órgano de tipo colectivo, ya fuese del tipo del Ombudsman nórdico u otras alternativas similares, y por supuesto de manera prioritaria por el Sistema Arbitral de Consumo.

En este sentido, cabe recordar que inicialmente, en uno de los anteproyectos de la Ley 44/2002, se preveía que el Comisionado estaría asesorado por un Consejo Consultivo compuesto por 9 vocales, nombrados por el Ministerio de Economía mediante Orden Ministerial, entre los cuales se designaría un representante de las asociaciones de consumidores y usuarios de servicios financieros. Sin embargo, en el texto finalmente aprobado se eliminó cualquier referencia a este Consejo y a la participación de los consumidores y sus representantes.

ADICAE ya manifestó en la discusión sobre la Ley Financiera su postura favorable al Consejo Consultivo, aunque con matizaciones relativas a la escasa presencia de los consumidores que se establecía en el anteproyecto (un único vocal de los consumidores entre otros 8 del sector público y empresarial), y su petición y reivindicación de incorporar la participación de los consumidores como un elemento clave en los sistemas de resolución de conflictos. De igual forma, planteábamos entonces la necesidad de realizar una apuesta decidida por el Sistema Arbitral de Consumo como un elemento complementario de tremendo interés especialmente en el ámbito de los servicios financieros, que tantas quejas y reclamaciones provoca.

En cualquier caso, creemos que este podría ser el momento para, a través del oportuno desarrollo reglamentario, incorporar en esta ocasión, mediante la creación del fallido Consejo Consultivo o mediante otras fórmulas que puedan estudiarse, una efectiva participación de los consumidores, que dotaría al sistema de resolución extrajudicial de conflictos en el ámbito de los servicios financieros de la legitimidad necesaria y la suficiente confianza de los usuarios.

En segundo lugar, respecto de la función de “asesorar a los usuarios” sobre sus derechos, artículo 27.3 del Anteproyecto. Esta función es una novedad con relación al régimen anterior establecido en el artículo 30 de la Ley 44/2002 y demuestra la poca confianza que existe en las entidades de crédito a la hora de “informar” a los clientes. Consideramos que no es función de ellos órganos administrativos competentes esta función, sino la de supervisar y, en su caso, sancionar de forma ejemplarizante a las entidades que incumplen su obligación de información y transparencia en sus relaciones con la clientela, recogida en numerosa normativa al respecto. Por contra, este anteproyecto de ley se olvida fomentar y potenciar a los verdaderos agentes sociales con capacidad e independencia para hacerlo, las Asociaciones de Consumidores.

SEXTO.- Disposición final séptima. Modificación de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

a) Añadir una letra i) al número Diecisiete de esta Disposición Final Séptima, por el que se añade un nuevo artículo 106 ter, con el siguiente tenor: “i) *En aquellos casos en los que el perjudicado tenga la condición de consumidor o usuario de acuerdo a su normativa, haber sometido la cuestión objeto de controversia al Sistema Arbitral de Consumo*”.

Justificación: fomentar el Sistema Arbitral de Consumo.

b) Añadir un punto tercero al nuevo artículo 106 ter con el siguiente tenor:

3. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y

perjuicios causados que podrán ser determinados por el órgano competente, debiendo, en este caso, comunicarse al infractor para su satisfacción en el plazo que al efecto se determine, y quedando, de no hacerse así, expedita la vía judicial correspondiente.

Justificación: EL origen de esta redacción es el artículo 130.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Su objetivo es que la imposición de sanciones, en cuanto tutela del interés público, no implique que el cliente afectado se vea privado de restitución de sus legítimos derechos económicos vulnerados, implique asimismo al organismo supervisor en la tutela de los clientes de servicios financieros y evite la judicialización de las controversias en materia financiera.

SEPTIMO.- Disposición final duodécima. Modificación de la Ley 26/1988, de 29 de julio sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito

a) Añadir una letra i) al número 1 del artículo 14 de la Ley 26/1988, de 29 de julio sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, con el siguiente tenor:

“i) En aquellos casos en los que el perjudicado tenga la condición de consumidor o usuario de acuerdo a su normativa, haber sometido la cuestión objeto de controversia al Sistema Arbitral de Consumo”.

Justificación: fomentar el Sistema Arbitral de Consumo, que lleva enquistado durante lustros en temas que no son los más importantes para las economías domésticas.

b) Añadir un artículo 14 bis con el siguiente tenor

“Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados que podrán ser determinados por el órgano competente, debiendo, en este caso, comunicarse al infractor para su satisfacción en el plazo que al

efecto se determine, y quedando, de no hacerse así, expedita la vía judicial correspondiente”.

El origen de esta redacción es el artículo 130.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Su objetivo es que la imposición de sanciones, en cuanto tutela del interés público, no implique que el cliente afectado se vea privado de restitución de sus legítimos derechos económicos vulnerados, implique asimismo al organismo supervisor en la tutela de los clientes de servicios financieros y evite la judicialización de las controversias en materia financiera.

OCTAVO.- Disposición Final trigésimocuarta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Añadir un punto segundo a esta Disposición Final con el siguiente tenor:

“Añadir un artículo 695 bis con el siguiente contenido: “Cuando la ejecución hipotecaria sea sobre la vivienda habitual y el acreedor hipotecario una entidad de crédito o empresa a que se refiere la ley 2/2009, el propietario que tenga la consideración legal de consumidor y no disponga de otra vivienda, podrá pedir, en cualquier momento anterior o posterior al acuerdo de ejecución al juez para que, en lugar de ordenar la subasta del bien establezca necesariamente un acuerdo entre acreedor y deudor. En caso de que el consumidor-deudor no haya planteado esta petición antes del acuerdo de ejecución, el Juez le informará de oficio de esta posibilidad.

Este derecho se podrá ejercer en aquellos supuestos en los que el consumidor-deudor pruebe que el impago trae causa por la situación económica personal familiar, por desempleo, fallecimiento del cónyuge, separación, etc. En este acuerdo el consumidor será asistido por un representante de entre las Instituciones de Consumo, Asociaciones de Consumidores y otras instituciones sociales que libremente escoja como mediador. Cuando las partes no lleguen a acuerdo sobre la reordenación de deudas en un plazo de dos meses, sobre la base de la propuesta de acuerdo planteada y rechazada el Juez podrá establecer el aplazamiento de la deuda, su aplazamiento, quita, reducción de

intereses etc. Durante la tramitación de todo este proceso así como durante el plazo que en el acuerdo de mediación se haya establecido o lo haya establecido el juez, el consumidor seguirá viviendo en su vivienda habitual.”

NOVENO.- Disposición Final trigésimoquinta. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal

Añadir un punto segundo a esta Disposición Final, con el siguiente tenor:

“Añadir una Disposición Adicional Quinta a la Ley 22/2003 con el siguiente contenido: “En los contratos celebrados con consumidores para la adquisición de cualquier bien o servicio cuyo precio se haya aplazado por cualquier medio de financiación, los Jueces y Tribunales, por justas causas apreciadas discrecionalmente, tales como desgracias familiares, paro, accidentes de trabajo, larga enfermedad u otros infortunios, podrán señalar nuevos plazos o alterar los convenidos, moderar los tipos de interés aplicados, determinando, en su caso, el recargo en el precio por los nuevos aplazamientos de pago. Igualmente, tendrán facultades moderadoras de las cláusulas penales pactadas para los supuestos de incumplimiento por parte del comprador.”

DECIMO.- Disposición Final Trigésimosexta. Añadir un segundo punto sobre “Aplicación de la Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre subrogación y novación de préstamos hipotecarios a los préstamos y créditos otorgados por empresas a que se refiere la ley 2/2009 de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito”.

El artículo 1 de la ley 2/1994 dice: *“las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, podrán ser subrogadas por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos, por otras entidades análogas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley”.*

Por su parte el artículo 1. 1 a) de la ley 2/2009, dice que: *“lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en:*

- a. *La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación”.*

De la lectura de ambos artículos se desprende que los préstamos con garantía hipotecaria concedidos por empresas que no tienen la condición de entidades de crédito no son susceptibles de acogerse a los beneficios fiscales y registrales que establece la ley 2/1994 para los supuestos de novación (con la misma empresa prestamista), o subrogación con otra empresa o, particularmente, una entidad de crédito. Conviene advertir que las condiciones financieras que establecen en sus préstamos con garantía hipotecaria estas empresas son notablemente más altas y, en general, sus condiciones financieras más gravosas que las que imponen las entidades de crédito (siendo éstas ya de por sí altas). Por ello, solicitamos que se modifique el ámbito subjetivo de aplicación de la ley 2/1994 para que se incluyan a las empresas a que se refiere al artículo 1. 1 a) de la ley 2/2009.

**UNDECIMO.- Añadir una nueva Disposición final trigésimonovena.
Modificación de la Ley 13/1994 de Autonomía del Banco de España.**

Incluir un artículo 23 bis a la ley 13/1994 de Autonomía del Banco de España donde se establezca un Comité Consultivo Bancario como órgano de asesoramiento de la Comisión Ejecutiva a que hace referencia el artículo 22 de la mencionada ley, con los cometidos específicos que se determinen. En todo caso, en la composición de dicho Comité Consultivo habrán de estar debidamente representados los consumidores de servicios bancarios a través de sus legítimas organizaciones que tengan la consideración de miembros del Consejo de Consumidores y Usuarios.

