

BOLETÍN OFICIAL B O P A

BOLETÍN OFICIAL



PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 184

X LEGISLATURA

9 de marzo de 2016

SUMARIO

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

- 10-15/PL-000004, Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (*Enmiendas al articulado*) 2
- 10-15/PL-000005, Proyecto de Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (*Informe de la Ponencia designada en el seno de la Comisión de Salud*) 25

PROPOSICIÓN DE LEY

- 10-15/PPL-000012, Proposición de Ley relativa a modificación de la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos (*Acuerdo de toma en consideración por el Pleno*) 61
- 10-15/PPL-000016, Proposición de Ley por la que se regula la atención temprana en la Comunidad Autónoma de Andalucía (*Acuerdo de no toma en consideración por el Pleno*) 63

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

10-15/PL-000004, Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

Calificación favorable y admisión a trámite de las enmiendas al articulado presentadas por los GG.PP. Ciudadanos, Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía, Socialista, Popular Andaluz y Podemos Andalucía

Sesión de la Mesa de la Comisión de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del día 24 de febrero de 2016

Orden de publicación de 4 de marzo de 2016

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

La Mesa de la Comisión de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 24 de febrero de 2016, ha acordado calificar favorablemente y admitir a trámite las enmiendas al articulado presentadas por los GG.PP. Ciudadanos, Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía, Socialista, Popular Andaluz y Podemos Andalucía al Proyecto de Ley 10-15/PL-000004, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Sevilla, 2 de marzo de 2016.

El presidente del Parlamento de Andalucía,
Juan Pablo Durán Sánchez.

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El G.P. Ciudadanos, al amparo de lo previsto en el artículo 113 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas:

Enmienda núm. 1, de modificación

Disposición transitoria única

La redacción quedaría como sigue:

«Disposición transitoria única. Parcelaciones existentes.»

La regulación establecida en la presente ley será de aplicación a las parcelaciones urbanísticas existentes a la fecha de entrada en vigor de la misma en las que concurren los requisitos previstos en los artículos 183.3 y 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la redacción otorgada por esta ley.

En el caso de que dichas parcelaciones urbanísticas se hubieran realizado al amparo de una licencia o autorización administrativa que las habilite pero que estuvieran afectadas de nulidad en aplicación del artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán acogerse a la regulación establecida en la presente ley una vez haya sido declarada la nulidad de la referida licencia o autorización administrativa.

Esta ley también es aplicable a la adopción de medidas de protección de la legalidad o reposición de la realidad física alterada respecto de los que haya recaído resolución administrativa, antes de su vigencia.»

Enmienda núm. 2, de adición

Disposición transitoria segunda, nueva

La redacción sería la siguiente:

«Disposición transitoria segunda. Suministros básicos.»

Cuando las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable estén amparadas por licencias municipales, los ayuntamientos, de manera transitoria, podrán proporcionarles o autorizar a las entidades correspondientes el suministro de los servicios básicos de electricidad y agua hasta que se resuelva el expediente correspondiente.»

Enmienda núm. 3, de modificación

Artículo único, TRES

Se propone la siguiente redacción:

«TRES. Se modifica el artículo 185.2, que queda con la siguiente redacción:

“2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior a la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, o incluidos en parcelaciones urbanísticas con la salvedad hecha en el apartado anterior.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbanística o de los planes de ordenación intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.»

Justificación

Con esta enmienda se pretende impedir que la regularización se pueda aplicar a futuras viviendas ilegales.

Enmienda núm. 4, de modificación

Disposición adicional primera

Se propone la siguiente redacción:

«*Disposición adicional primera. Medidas para la identificación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.*

Los municipios que, a la entrada en vigor de la presente ley, no hayan iniciado el procedimiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable deberán hacerlo en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya iniciado tal procedimiento, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, sustituirá la inactividad municipal.»

Enmienda núm. 5, de modificación

Disposición adicional segunda

Se propone la siguiente redacción:

«*Disposición adicional segunda. Medidas para garantizar el acceso a la información urbanística de la ciudadanía.*

En aplicación de los artículos 6.1 y 40.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ciudadanía tiene derecho a obtener de los municipios cuanta información dispongan sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas en relación a los terrenos o edificaciones en suelo no urbanizable.

El procedimiento para el ejercicio del derecho de acceso se regirá por lo establecido en la legislación básica en materia de transparencia y por lo previsto en la legislación autonómica en dicha materia.

Como regulación básica y sin perjuicio de la especificidad de la ordenanza local, la resolución en la que se conceda o deniegue el acceso deberá notificarse al solicitante y a los terceros afectados que así lo hayan solicitado en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver. Este plazo podrá ampliarse por otro mes en el caso de que el volumen o la complejidad de la información que se solicita así lo hagan necesario y previa notificación al solicitante. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá que la solicitud ha sido desestimada.

La contestación a la consulta tendrá carácter vinculante para la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas respecto de las condiciones urbanísticas de la parcela en el momento de su emisión.»

Parlamento de Andalucía, 8 de febrero de 2016.

El portavoz adjunto del G.P. Ciudadanos,
Sergio Romero Jiménez.

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía (IU LV-CA), de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente enmienda:

Enmienda núm. 6, de modificación

Disposición adicional primera

Se modifica el párrafo segundo de la disposición adicional primera, de modo que donde dice «podrá», debe decir «deberá».

Parlamento de Andalucía, 9 de febrero de 2016.

La portavoz adjunta del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-
Convocatoria por Andalucía,
Elena Cortés Jiménez.

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El G.P. Socialista, con arreglo a lo previsto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas:

Enmienda núm. 7, de adición**Disposición adicional nueva**

«*Disposición adicional xxx: Modificación de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de la calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal.*

Primero. Se añade una disposición adicional tercera, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional tercera. Aplicación de los artículos 21, 24 y 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a los procedimientos de prevención ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, dando cumplimiento a lo previsto en la disposición transitoria primera.

1. Expedientes con aprobación inicial aprobada conforme a lo previsto en el artículo 32.1.2.^a de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, en concordancia con lo previsto en el artículo 40.5.f) de la Ley 7/2007, de 9 de julio:

a) El órgano ambiental examinará la documentación ambiental existente en el expediente. Si durante este análisis técnico concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica, solicitará al promotor la información que sea imprescindible para completar el expediente, informando de ello al órgano sustantivo.

Si transcurridos tres meses el promotor no hubiera remitido la documentación adicional solicitada o, si una vez presentada, esta fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes vía administrativa y judicial, en su caso.

b) El documento que complete la documentación ambiental formará parte del Estudio Ambiental Estratégico y se someterá a información pública, a efectos ambientales, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y en el artículo 21.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días hábiles.

c) Tras el estudio e informe de las alegaciones formuladas, se modificará, en su caso, el Estudio Ambiental Estratégico y se elaborará la propuesta final del plan o programa por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, continuando la tramitación del expediente.

2. Expedientes con aprobación provisional aprobada conforme a lo previsto en el artículo 32.1.3.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en concordancia con lo previsto en el artículo 40.5.j) de la Ley 7/2007, de 9 de julio:

a) Conforme al artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente de evaluación ambiental. Si durante este análisis técnico concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica, solicitará al promotor la información que sea imprescindible para completar el expediente, informando de ello al órgano sustantivo.

Si transcurridos tres meses el promotor no hubiera remitido la documentación adicional solicitada o, si una vez presentada, esta fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes vía administrativa y judicial, en su caso.

b) El documento que complete la documentación ambiental formará parte del Estudio Ambiental Estratégico y se someterá a información pública, a efectos ambientales, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y en el artículo 21.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días hábiles.

c) Tras el estudio e informe de las alegaciones formuladas, se modificará, en su caso, el Estudio Ambiental Estratégico se elaborará la propuesta final del plan o programa por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, que se someterá de nuevo a aprobación provisional, continuando la tramitación del expediente.

3. Expedientes con informe de valoración ambiental emitido, conforme a la redacción original del artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, o declaración ambiental estratégica formulada, conforme al vigente artículo 40.5.l) de la misma norma:

a) Conforme a lo previsto en el artículo 28 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el informe de valoración ambiental emitido o la declaración ambiental estratégica de un instrumento de planeamiento podrá modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración.

b) El procedimiento de modificación podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor, siguiéndose el procedimiento previsto en el mencionado artículo 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

c) De manera simultánea al trámite de consultas, la información incorporada al procedimiento de modificación que forme parte del Estudio Ambiental Estratégico se someterá a información pública, a efectos ambientales, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y en el artículo 21.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días hábiles.

d) La resolución del órgano ambiental en el procedimiento de modificación tendrá carácter vinculante y no recurrible, sin perjuicio de los recursos en vía administrativa o judicial que, en su caso, procedan frente a los actos o disposiciones que posteriormente puedan dictarse. La misma se remitirá al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, conforme a lo previsto en el artículo 40.5.l) de esta ley, continuando la tramitación del expediente.»

Enmienda núm. 8, de adición

Disposición adicional nueva

«Disposición adicional xxx. Modificación de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de la calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal.

Primero. Se modifica el apartado 3 de la disposición transitoria primera, con la siguiente redacción:

“Disposición transitoria primera. Evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos actualmente en tramitación.

[...]

3. La regulación de la modificación de las declaraciones ambientales estratégicas y de las condiciones de las declaraciones de impacto ambiental se aplica a todas aquellas formuladas antes de la entrada en vigor de esta ley.»

Enmienda núm. 9, de adición**Disposición adicional nueva**

«Disposición adicional xxx: Régimen de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.

1. Los ayuntamientos, con ocasión de la redacción o revisión total o parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, incorporarán a la ordenación urbanística, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que, por el grado de consolidación o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicha incorporación se realizará mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable, sectorizado u ordenado, según corresponda, de acuerdo con su grado de consolidación por la edificación, servicios urbanísticos existentes, su situación de hecho, las características del territorio al que afecten y demás circunstancias y requisitos que concurren en dichos asentamientos.

2. La efectiva incorporación al proceso urbanístico de los referidos asentamientos urbanísticos, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, en cumplimiento del artículo 34.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se realizará mediante el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que este establezca, de acuerdo con lo establecido en esta disposición y en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los titulares de terrenos y edificaciones situados en asentamientos urbanísticos que se incorporen al Plan General de Ordenación Urbanística estarán sometidos al régimen de derechos y deberes establecidos por la Ley, en función de la clase y categoría de suelo que dicho instrumento de planeamiento les atribuya. Entre dichos derechos y deberes se encuentran los de iniciar y promover la transformación de los terrenos mediante su urbanización, así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar al asentamiento de los requisitos y servicios urbanísticos necesarios, recogidos en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que dichos terrenos adquieran las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado.

4. La transformación y urbanización de los terrenos sobre los que se sitúe un asentamiento urbanístico incorporado al Plan General de Ordenación Urbanística se realizará de acuerdo con las determinación de este y de los demás instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que al efecto se redacten

y aprueben, siendo requisitos necesarios que legitiman la actividad de ejecución la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada y detallada, así como del proyecto de reparcelación y urbanización, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias, en la forma indicada en los apartados siguientes, de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación. Para el caso de que esta división en fases, zonas o manzanas no estuviera prevista expresamente en los instrumentos de ordenación, podrá realizarse con posterioridad, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbanización aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.

En todo caso, para el establecimiento de las fases, zonas o manzanas se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa a la ejecución de la urbanización por las distintas personas propietarias, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

6. En el supuesto de parcelas que carezcan de edificación o que, aun existiendo dicha edificación, estas no se encuentren terminadas y/o carezcan de las condiciones necesarias de seguridad y salubridad para su utilización, se podrá conceder licencia de obras de edificación, de forma simultánea a la urbanización, conforme a los requisitos previstos en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la especificidad de que la garantía exigida para la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en proporción a su participación, no comprenderá la totalidad de la urbanización, sino aquella parte de esta susceptible de recepción parcial independiente, conforme a lo recogido en el apartado anterior. Asimismo, la preceptiva garantía que cada una de las personas propietarias debe prestar en relación a las obras de urbanización pendientes de ejecutar podrá constituirse mediante la formalización de aval o cualquier otra de las formas admitidas en derecho.

La recepción parcial de las obras de urbanización habilitará la concesión de la correspondiente licencia de ocupación y/o utilización.

7. En el caso de parcelas con edificación terminada y con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, si dicha edificación se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y, atendiendo a la realidad de hecho de estas actuaciones irregulares en las que existe una efectiva ocupación del territorio, se podrá autorizar el uso provisional de la misma, de forma anticipada a la recepción, parcial o total, de la urbanización, siempre que se hayan ejecutado los servicios necesarios que garanticen su uso. En todo caso, se consideran servicios mínimos necesarios a tal efecto las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua definidas y ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

Para que pueda otorgarse la citada autorización provisional de uso, mediante la correspondiente licencia municipal, debe haberse procedido, como mínimo, a la previa puesta en servicio de referidas infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua, de acuerdo con el apartado siguiente.

Para el otorgamiento de la licencia provisional de uso será necesaria la tramitación del correspondiente expediente municipal en el que se constate, previo informe técnico y jurídico, tras el análisis del proyecto técnico presentado por la persona interesada, que la edificación se encuentra terminada, que reúne las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, y que es conforme con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

El plazo de validez de la referida licencia provisional de uso será equivalente al plazo máximo de terminación de las obras restantes de la urbanización que permitan su recepción, ya sea total o parcial, conforme a la legislación vigente, a lo establecido en esta disposición y en los instrumentos y proyectos aprobados. Este plazo estará expresamente indicado en la citada licencia provisional, sin perjuicio de la prórroga que pudiera otorgarse, si se reúnen los requisitos para ello, mediante el correspondiente procedimiento.

8. La puesta en servicio de las infraestructuras a las que hace referencia el apartado anterior se realizará mediante un acta de puesta en servicio, que se ajustará al siguiente procedimiento:

– El acta de puesta en servicio corresponderá, en todo caso, al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución y entrega de dichas infraestructuras.

– Requerirá la presencia del alcalde o representante municipal correspondiente, de acuerdo con la legislación de administración y autonomía local vigente, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento; del facultativo encargado de la dirección de las obras de urbanización y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo, si lo estima oportuno.

– Si las infraestructuras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos aprobados y las prescripciones técnicas de aplicación, se levantará la correspondiente acta, donde se hará constar estos extremos.

– Si las infraestructuras no reunieran los requisitos expuestos con anterioridad para su puesta en servicio, se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas y los plazos para su subsanación.

La puesta en servicio de las referidas infraestructuras supondrá la asunción de su conservación por el municipio, por la Junta de Compensación o Asociación Administrativa de Propietarios, según corresponda, de acuerdo con el sistema de actuación establecido.

Cuando la ejecución del planeamiento se efectúe por el sistema de compensación u otro tipo de sistema por el que se constituya entidad urbanística colaboradora, la citada entidad estará obligada a destinar las cuotas y aportaciones efectuadas por cada una de las personas propietarias a la ejecución de las infraestructuras, obras y servicios de la fase, zona o manzana a la que pertenezca la parcela de dicha persona, con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación y la efectiva ejecución de la urbanización, así como la asunción de derechos una vez cumplidos los deberes inherentes a cada persona propietaria.

9. La licencia provisional de uso será título suficiente para la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, a los efectos establecidos en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la particularidad de que dicha contratación estará vinculada a los plazos de validez de la licencia provisional de uso, referidos en apartados anteriores. El transcurso de dichos plazos, salvo prórroga otorgada al efecto, conllevará el inmediato corte de los suministros por parte de las compañías.

10. Las obras y condiciones de urbanización podrán modularse por el Plan General de Ordenación Urbanística, o instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, de acuerdo con el objeto y alcance de las mismas. Asimismo, en el marco de las competencias atribuidas a los municipios por la normativa vigente, estos podrán redactar y aprobar ordenanzas de urbanización específicas para estos asentamientos urbanísticos que se incorporan al proceso urbanístico, garantizando, en todo caso, las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y utilización, e igualdad de derechos entre la población del municipio, en relación a los deberes asumidos.»

Enmienda núm. 10, de adición

Disposición transitoria nueva

«Disposición transitoria xxx. Asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.»

La regulación establecida para los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico se aplicará, asimismo, a los asentamientos urbanísticos incorporados en los planes generales de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta normativa como a los asentamientos urbanísticos incorporados a los planes generales de ordenación urbanística en vigor, si bien deberán adaptarse a las previsiones contenidas en esta regulación específica sobre el régimen de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.»

Sevilla, 9 de febrero de 2016.

El portavoz adjunto del G.P. Socialista,

José Muñoz Sánchez.

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El G.P. Popular Andaluz, al amparo de lo previsto en el artículo 113 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas:

Enmienda núm. 11, de modificación

Exposición de motivos, párrafo quinto

Se propone la siguiente redacción:

«La presente modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tiene por objeto principal eliminar la incertidumbre en la que se encuentran las edificaciones descritas, de tal forma que a dichas edificaciones

y sus parcelas, y solo a estas, les sea de aplicación lo establecido por esta ley para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas, si bien, como regla general, se mantiene la inexistencia de limitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado para las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.»

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas.

Enmienda núm. 12, de modificación

Exposición de motivos, párrafo sexto

Se propone la siguiente redacción:

«Para lograr este objetivo, se parte de considerar intrínsecamente ligada la edificación y la parcela donde esta se asienta, de forma que el transcurso del plazo establecido por el referido artículo 185.1 conlleva la imposibilidad de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística tanto a la edificación como a su parcela asociada. En este sentido, se establece una nueva disposición adicional de la citada ley, quedando excepcionadas de esa ilimitación de plazo para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad urbanística en las parcelaciones urbanísticas las edificaciones de uso residencial y las parcelas asociadas a estas, a las que se les aplica el plazo general del artículo 185.1, quedando sometidas a un régimen jurídico específico de asimilación al de fuera de ordenación.»

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas.

Enmienda núm. 13, de modificación

Exposición de motivos, párrafo noveno

Se propone la siguiente redacción:

«Como consecuencia de lo anterior, se delimita el alcance de la reagrupación de las parcelas no edificadas o con edificaciones para las que no haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. De esta forma, solo las parcelas asociadas a las edificaciones que puedan acogerse a la excepcionalidad prevista en la nueva disposición adicional que se añade en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarían excluidas de la reagrupación, sin que ello afecte al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación urbanística. También se indica la posibilidad de aplicar un régimen específico de asimilado al de fuera de ordenación a las edificaciones para las que sí haya transcurrido dicho plazo, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regulación vigente, siendo el planeamiento urbanístico en su ordenación el que debe dar la respuesta adecuada a estas situaciones.»

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas.

Enmienda núm. 14, de supresión
Exposición de motivos, párrafo décimo

Se propone la supresión del párrafo décimo de la exposición de motivos.

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas.

Enmienda núm. 15, de modificación
Exposición de motivos, párrafo decimosexto

Se propone la siguiente redacción:

«Asimismo, se regulan cuestiones relativas al reconocimiento de la situación de asimilación a la de fuera de ordenación de las edificaciones residenciales en las citadas parcelaciones, en aras de la constancia registral de su régimen, incrementando la seguridad del tráfico jurídico.»

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas.

Enmienda núm. 16, de modificación
Exposición de motivos, párrafo decimoctavo

Se propone la siguiente redacción:

«La presente norma cuenta con un artículo único, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.»

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas.

Enmienda núm. 17, de modificación
Artículo único

Se propone la siguiente redacción:

«*Artículo único. Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se modifica en los siguientes términos:

“Disposición adicional decimoquinta. Edificaciones existentes en parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

1. Quedarán excluidas de la reagrupación forzosa a que se refiere el artículo 183.3 de esta ley aquellas parcelas concretas situadas en suelo no urbanizable sobre las que existan edificaciones que cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Ser edificaciones aisladas destinadas a uso residencial, para las que, a la entrada en vigor de esta ley, haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de esta ley.

b) Reunir las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y habitabilidad exigidas reglamentariamente para la obtención de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

c) Que el suelo sobre el que se ubiquen tales edificaciones y parcelas no esté comprendido en ninguno de los supuestos del artículo 185.2 B) de esta ley.

d) Que la parcelación no tenga la condición de asentamiento urbanístico, en la forma definida reglamentariamente.

2. Tales edificaciones y parcelas, previa solicitud de sus propietarios, serán objeto de declaración municipal expresa e individualizada de quedar en situación asimilada a la de fuera de ordenación en el plazo de tres meses desde la acreditación de la concurrencia de los requisitos expresados en el apartado anterior, en cuyo caso la concreta parcela sobre la que se ubique la edificación podrá ser segregada e inscrita regístralmente sin necesidad de licencia de segregación.

3. La declaración expresa referida en el apartado anterior deberá describir suficientemente, conforme a los requisitos exigidos por la legislación registral, tanto la edificación existente como la delimitación geográfica de la concreta parcela sobre la que se ubica y que haya de quedar exceptuada de la reagrupación forzosa. La referida parcela se determinará atendiendo, por este orden, o a lo que resulte, en su caso, del Registro de la Propiedad, de documento público, del Catastro o del estado posesorio y realidad física constatable.

4. La misma declaración municipal producirá los efectos propios de la declaración de innecesariedad de licencia, para permitir practicar la segregación e inscripción registral de la referida parcela, conforme al apartado 4 del artículo 66 de esta ley, siendo además aplicable en todo caso lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del mismo artículo. Si la parcela edificada tuviera superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, la referida declaración determinará y acreditará la concurrencia de la excepción regulada en la letra b) del artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias”.

Justificación

Aportar la propuesta formulada por el Decanato de Registradores de Andalucía Oriental a la solución de la problemática que se pretende solucionar con esta iniciativa para su valoración como forma más idónea para su definitiva resolución, teniendo en cuenta las observaciones realizadas en el Parlamento de Andalucía

y que esta reforma quedaría desvirtuada si no pudieran lograrse los efectos que se pretenden si finalmente surgieran problemas en el momento de llegar a la inscripción registral o en relación con otros artículos de la propia LOUA o de otras leyes.

Enmienda núm. 18, de modificación

Disposición adicional primera

Se propone la siguiente redacción:

«Disposición adicional primera. Medidas para la identificación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.»

Los municipios que, a la entrada en vigor de la presente ley, no hayan iniciado el procedimiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable deberán hacerlo en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya iniciado tal procedimiento, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal, siempre que se justifique el interés autonómico en esta actuación conforme a lo que se establezca reglamentariamente.»

Justificación

En coherencia con las observaciones realizadas en el Parlamento de Andalucía por los agentes y organizaciones interesadas en esta regulación.

Enmienda núm. 19, de supresión

Disposición adicional tercera

Se propone la supresión de la disposición adicional tercera.

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas.

Enmienda núm. 20, de modificación

Disposición transitoria única

Se propone la siguiente redacción:

«*Disposición transitoria única. Parcelaciones existentes.*

La regulación establecida en la presente ley será de aplicación a las parcelaciones urbanísticas existentes a la fecha de entrada en vigor de la misma en las que concurren los requisitos previstos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la redacción otorgada por esta ley.

En el caso de que dichas parcelaciones urbanísticas se hubieran realizado al amparo de una licencia o autorización administrativa que las habilite pero que estuvieran afectadas de nulidad en aplicación del artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán acogerse a la regulación establecida en la presente ley una vez haya sido declarada la nulidad de la referida licencia o autorización administrativa.

Esta ley no es aplicable a los procedimientos relativos a la adopción de medidas de protección de la legalidad o reposición de la realidad física alterada respecto de los que haya recaído resolución administrativa, sea o no firme, antes de su vigencia, que se regirán por la normativa anterior.»

Justificación

En coherencia con otras enmiendas presentadas, al objeto de aportar al proceso objeto de esta iniciativa una propuesta de solución a la problemática que se ha suscitado en el marco de la tramitación de la misma.

Enmienda núm. 21, de adición

Disposición final primera, nueva

Se propone añadir una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«*Disposición final primera. Proyecto de Ley de Segunda Oportunidad para las Edificaciones Irregulares en Andalucía.*

El Consejo de Gobierno, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, remitirá al Parlamento de Andalucía un proyecto de ley de segunda oportunidad que dé una solución definitiva al máximo número de edificaciones irregulares existentes en Andalucía.»

Justificación

En coherencia con la solución defendida por el Partido Popular Andaluz para esta problemática.

Enmienda núm. 22, de adición

Disposición final segunda, nueva

Se propone añadir una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«*Disposición final segunda. Delegación legislativa para la refundición de normas en materia de urbanismo y ordenación del territorio.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 109 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, se autoriza al Consejo de Gobierno para que, en el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la

presente ley, apruebe un texto refundido de las normas dictadas en materia de urbanismo y ordenación del territorio por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La autorización para refundir se extiende, además, a la regularización y armonización de los textos legales que se refunden.»

Justificación

Seguridad jurídica.

Enmienda núm. 23, de adición

Disposición final tercera, nueva

Se propone añadir una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«*Disposición final tercera. Reglamento de Planeamiento de Andalucía.*

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará un reglamento de planeamiento de Andalucía.».

Justificación

En coherencia con la solución defendida por el Partido Popular Andaluz para esta problemática.

Enmienda núm. 24, de adición

Disposición final cuarta, nueva

Se propone añadir una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«*Disposición final cuarta. Instrucciones documentación técnica exigible regularización edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.*

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará una instrucción para aclarar cuál es la documentación técnica que se considera necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.»

Justificación

Mejora técnica.

Enmienda núm. 25, de adición

Disposición final quinta, nueva

Se propone añadir una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«Disposición final quinta. Cooperación y auxilio de la Administración de la Junta de Andalucía a los municipios en relación con la identificación de las viviendas aisladas en suelo no urbanizable.»

Se autoriza a la Consejería de Hacienda y Administración Pública a efectuar, en la sección de gastos de la Junta de Andalucía que corresponda, las adaptaciones técnicas que procedan para posibilitar el establecimiento de un programa de cooperación y auxilio a los municipios en relación con la identificación de las viviendas aisladas en suelo no urbanizable que permita que personal funcionario de la Administración de la Junta de Andalucía realice estas funciones de identificación conforme al procedimiento de colaboración municipio-Administración de la Junta de Andalucía que se establezca reglamentariamente y los acuerdos entre administraciones que lo desarrollen.»

Justificación

Posibilitar un marco de colaboración entre municipios y Administración de la Junta de Andalucía para que personal funcionario de la Administración de la Junta de Andalucía desarrolle el proceso de identificación de las viviendas aisladas en suelo no urbanizable cuando así se establezca en el marco de acuerdos entre administraciones.

Parlamento de Andalucía, 9 de febrero de 2016.

La portavoz del G.P. Popular Andaluz,

María del Carmen Crespo Díaz.

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Al amparo de lo previsto en los artículos 113 y siguientes del Reglamento del Parlamento de Andalucía, el Grupo Parlamentario Podemos Andalucía presenta las siguientes enmiendas:

Enmienda núm. 26, de modificación

Exposición de motivos, párrafo decimocuarto

Se propone modificar el párrafo decimocuarto de la exposición de motivos, que quedaría redactado así:

«Se justifica su necesidad a fin de garantizar en el menor plazo posible que el uso de estas edificaciones se lleve a cabo bajo condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, habitabilidad y sostenibilidad, con las garantías que ello comporta para un seguro tráfico jurídico y, sobre todo, posibilitar la adopción de medidas correctoras o compensatorias urgentes que permitan eliminar, minimizar o compensar el impacto negativo que estas edificaciones y las parcelaciones están ocasionando sobre el medio ambiente, en especial la afección a los recursos hídricos y al paisaje del entorno.»

Enmienda núm. 27, de modificación**Artículo único, TRES**

Se propone modificar el apartado TRES del artículo único, que quedaría redactado así:

«TRES. Se modifica el artículo 185.2, que queda con la siguiente redacción:

“2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que, a la entrada en vigor de esta ley, haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbanística o de los planes de ordenación intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.

e) Zonas inundables.

f) Suelos agroedafológicos de gran valor.

g) Dominio público.

C) Los actos de edificación sin licencia en parcelaciones urbanísticas sobre terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable”.»

Enmienda núm. 28, de adición**Artículo 2, nuevo**

Se propone añadir un artículo 2 a la iniciativa, que quedaría redactado como sigue:

«*Artículo 2. Modificación del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se modifica en los siguientes términos:

“UNO. Se modifica el artículo 5.1, ‘Normas mínimas de habitabilidad y sostenibilidad’.

1. En ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o en el caso de que no se definan por el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinen”.»

Enmienda núm. 29, de modificación

Disposición adicional primera

Se propone modificar la disposición adicional primera, que quedaría redactada así:

«*Disposición adicional primera. Medidas para la identificación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.*

Los municipios que, a la entrada en vigor de la presente ley, no hayan iniciado el procedimiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable deberán hacerlo en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya iniciado tal procedimiento, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, sustituirá la inactividad municipal.

Para ejecutar el procedimiento establecido, la Consejera competente en materia de urbanismo estará dotada del personal técnico suficiente, cualificado y capacitado para desempeñar las labores encomendadas de una forma eficiente.»

Enmienda núm. 30, de modificación

Disposición adicional segunda

Se propone modificar la disposición adicional segunda, que quedaría redactada así:

«*Disposición adicional segunda. Medidas para garantizar el acceso a la información urbanística de la ciudadanía.*

En aplicación de los artículos 6.1 y 40.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ciudadanía tiene derecho a obtener de los municipios cuanta información dispongan sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas en relación a los terrenos o edificaciones en suelo no urbanizable.

El procedimiento para el ejercicio del derecho de acceso a la información pública se regirá por lo establecido en la legislación básica en materia de transparencia y por lo previsto en la legislación en materia de transparencia pública.

Como regulación básica y sin perjuicio de la especificidad de la ordenanza local, la resolución en la que se conceda o deniegue el acceso a la información deberá ser motivada y notificarse al solicitante y a los terceros

afectados que así lo hayan solicitado en un plazo máximo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver, prorrogables por igual período en caso de que el volumen o la complejidad de la información solicitada lo requiera. Dicha ampliación será notificada a la persona solicitante.

La información facilitada tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas.

Se creará un registro autonómico de las edificaciones y parcelaciones existentes en suelo no urbanizable en Andalucía. Sobre dicho registro se podrá ejercer el derecho de acceso a la información pública y de publicidad activa de conformidad con lo previsto en la legislación en materia de transparencia pública. Se implementarán los medios materiales y humanos necesarios para su creación y mantenimiento.»

Enmienda núm. 31, de adición

Disposición adicional tercera, apartado 3, nuevo

Se propone añadir el siguiente apartado a la disposición adicional tercera:

«3. Con la finalidad de reducir el impacto ambiental negativo del reconocimiento de situaciones de asimilación a fuera de ordenación de las construcciones, la Administración actuante deberá, previo informe de los servicios competentes, ordenar a los titulares de dichas construcciones las medidas preventivas y correctivas que resulten necesarias para garantizar la sostenibilidad, seguridad y protección ambiental del entorno, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de las construcciones sobre el paisaje.»

Enmienda núm. 32, de adición

Disposición adicional tercera, apartado 4, nuevo

Se propone añadir el siguiente apartado a la disposición adicional tercera:

«4. Cuando la corrección del impacto ambiental de las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable asimiladas a fuera de ordenación no fuera posible, previo informe de los servicios competentes, los titulares o promotores de dichas construcciones deberán implementar acciones compensatorias de los daños y la responsabilidad ambiental provocados siguiendo el principio de solidaridad.»

Enmienda núm. 33, de adición

Disposición adicional tercera, apartado 5, nuevo

Se propone añadir el siguiente apartado a la disposición adicional tercera:

«5. Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.»

Enmienda núm. 34, de adición
Disposición adicional cuarta, nueva

Se propone añadir una disposición adicional cuarta:

«*Disposición adicional cuarta. Costes derivados de la regularización de las edificaciones.*

Los costes de la regularización de las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas jurídicas o físicas beneficiarias de la medida de regularización, a excepción de aquellas personas que se encuentren en situación de pobreza o exclusión social, en cuyo caso será responsable solidaria la Administración autonómica.»

Enmienda núm. 35, de adición
Disposición adicional quinta, nueva

Se propone añadir una disposición adicional quinta:

«*Disposición adicional quinta. Edificaciones propiedad de personas jurídicas que tengan la condición de gran tenedor de vivienda y personas en situación de exclusión social o pobreza.*

1. No podrán acogerse a lo dispuesto en esta ley aquellas edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable que sean propiedad de personas jurídicas que tengan la condición de gran tenedor de vivienda o que hayan sido adquiridas con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A efectos de la presente ley, se entiende por grandes tenedores de viviendas a las siguientes personas jurídicas: las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión, entidades de gestión de activos, promotoras, constructoras o parceladoras.

2. La Administración autonómica ofrecerá una alternativa habitacional a las personas titulares de edificaciones aisladas construidas en suelo no urbanizable que sean primera residencia y no tengan unas condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, habitabilidad y sostenibilidad cuando estas personas no dispongan de una alternativa propia de vivienda y estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión social o pobreza, previo informe de los servicios sociales que determinarán su grado de vulnerabilidad.»

Parlamento de Andalucía, a 9 de febrero de 2016.

La portavoz adjunta del G.P. Podemos Andalucía,
Esperanza Gómez Corona.

ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

Exposición de motivos

- Enmienda núm. 11, del G.P. Popular Andaluz, de modificación, párrafo quinto
- Enmienda núm. 12, del G.P. Popular Andaluz, de modificación, párrafo sexto
- Enmienda núm. 13, del G.P. Popular Andaluz, de modificación, párrafo noveno
- Enmienda núm. 14, del G.P. Popular Andaluz, de supresión, párrafo décimo
- Enmienda núm. 26, del G.P. Podemos Andalucía, de modificación, párrafo decimocuarto
- Enmienda núm. 15, del G.P. Popular Andaluz, de modificación, párrafo decimosexto
- Enmienda núm. 16, del G.P. Popular Andaluz, de modificación, párrafo decimoctavo

Artículo único

- Enmienda núm. 17, del G.P. Popular Andaluz, de modificación
- Enmienda núm. 3, del G.P. Ciudadanos, de modificación, apartado TRES
- Enmienda núm. 27, del G.P. Podemos Andalucía, de modificación, apartado TRES

Artículo 2, nuevo

- Enmienda núm. 28, del G.P. Podemos Andalucía, de adición

Disposición adicional primera

- Enmienda núm. 4, del G.P. Ciudadanos, de modificación
- Enmienda núm. 6, del Grupo Parlamentario Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía, de modificación
- Enmienda núm. 18, del G.P. Popular Andaluz, de modificación
- Enmienda núm. 29, del G.P. Podemos Andalucía, de modificación

Disposición adicional segunda

- Enmienda núm. 5, del G.P. Ciudadanos, de modificación
- Enmienda núm. 30, del G.P. Podemos Andalucía, de modificación

Disposición adicional tercera

- Enmienda núm. 19, del G.P. Popular Andaluz, de supresión
- Enmienda núm. 31, del G.P. Podemos Andalucía, de adición, apartado 3, nuevo
- Enmienda núm. 32, del G.P. Podemos Andalucía, de adición, apartado 4, nuevo
- Enmienda núm. 33, del G.P. Podemos Andalucía, de adición, apartado 5, nuevo

Disposición adicional cuarta, nueva

- Enmienda núm. 7, del Grupo Parlamentario Socialista, de adición
- Enmienda núm. 34, del G.P. Podemos Andalucía, de adición

Disposición adicional quinta, nueva

- Enmienda núm. 8, del Grupo Parlamentario Socialista, de adición
- Enmienda núm. 35, del G.P. Podemos Andalucía, de adición

Disposición adicional sexta, nueva

- Enmienda núm. 9, del Grupo Parlamentario Socialista, de adición

Disposición transitoria única

- Enmienda núm. 1, del G.P. Ciudadanos, de modificación
- Enmienda núm. 20, del G.P. Popular Andaluz, de modificación

Disposición transitoria segunda, nueva

- Enmienda núm. 2, del G.P. Ciudadanos, de adición
- Enmienda núm. 10, del Grupo Parlamentario Socialista, de adición

Disposición final primera, nueva

- Enmienda núm. 21, del G.P. Popular Andaluz, de adición

Disposición final segunda, nueva

- Enmienda núm. 22, del G.P. Popular Andaluz, de adición

Disposición final tercera, nueva

- Enmienda núm. 23, del G.P. Popular Andaluz, de adición

Disposición final cuarta, nueva

- Enmienda núm. 24, del G.P. Popular Andaluz, de adición

Disposición final quinta, nueva

- Enmienda núm. 25, del G.P. Popular Andaluz, de adición

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

10-15/PL-000005, Proyecto de Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda

Informe de la Ponencia designada en el seno de la Comisión de Salud

Sesiones celebradas los días 12 y 19 de febrero de 2016

Orden de publicación de 4 de marzo de 2016

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

La Ponencia designada en el seno de la Comisión de Salud, en sesiones celebradas los días 12 y 19 de febrero de 2016, ha emitido el Informe sobre el Proyecto de Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

Sevilla, 25 de febrero de 2016.

El presidente del Parlamento de Andalucía,
Juan Pablo Durán Sánchez.

A LA COMISIÓN DE SALUD

La Ponencia constituida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 116.1 del Reglamento del Parlamento de Andalucía, para la tramitación del Proyecto de Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (número de expediente 10-15/PL-000005), integrada por los diputados doña Olga Manzano Pérez, del G.P. Socialista; doña Alicia Martínez Martín, del G.P. Popular Andaluz; don Juan Antonio Gil de los Santos, del G.P. Podemos Andalucía; doña María Isabel Albás Vives, del G.P. Ciudadanos, y doña Inmaculada Nieto Castro, del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía, ha aprobado, en sesiones celebradas los días 12 y 19 de febrero de 2016, el siguiente

INFORME

1. La Ponencia, una vez constituida pasa a desarrollar su trabajo, planteándose, en primer lugar, el sistema de votación a utilizar en la misma. ¿Se debe aplicar el voto ponderado? Hasta ahora así ha sido en virtud de una práctica que se ha mantenido en las sucesivas legislaturas. Pero todo uso está ligado a lo que los

juristas clásicos denominaban cláusula *rebus sic stantibus*, es decir, se mantendría en tanto las circunstancias no se hubiesen modificado esencialmente.

¿Cabría la posibilidad de afirmar, a efectos de voto ponderado, que las circunstancias han variado en forma tal que sea necesario un cambio de criterio? En principio, es evidente que la composición actual de la Cámara presenta sustanciales diferencias con respecto a las legislaturas anteriores: número de grupos parlamentarios, inexistencia de mayoría absoluta, o de coaliciones consolidadas de Gobierno, mayor número de miembros necesariamente representados en la Ponencia... Ante ello, se hace necesario plantear desde el inicio el problema:

A) El voto ponderado constituye una fórmula de votación *numerus clausus*, es decir, solo se aplica en los supuestos específicamente previstos por la norma reglamentaria: Comisión Consultiva de Nombramientos, Relaciones con el Defensor del Pueblo Andaluz y Peticiones, Comisión del Estatuto de los Diputados, Junta de Portavoces, Comisiones de Investigación y Comisiones, en caso de empate.

B) El voto ponderado, por tanto, tiene un carácter excepcional.

C) El artículo 116.1 del Reglamento del Parlamento de Andalucía nos dice que «finalizado el plazo de presentación de enmiendas al articulado, se constituirá una Ponencia que, a la vista del texto y de las enmiendas presentadas al articulado, redactará un informe en el plazo de 15 días». En dicho número, y en el 4 del precepto, nada se nos dice sobre el voto ponderado.

Si ello es así, la conclusión elemental sería que no cabe utilizar dicho sistema de votación.

No obstante lo anterior, hay una cuestión elemental que nos hace dudar: un cierto sector de la doctrina considera «consustancial» a la Ponencia el sistema de voto ponderado, constituye ejemplo de ello Lidia García Fernández en la obra colectiva dirigida por María Rosa Ripollés Serrano, *Comentarios al Reglamento del Congreso de los Diputados*, editado por el Congreso de los Diputados, año 2012, página 817.

¿Es efectivamente consustancial a la Ponencia el voto ponderado? Podría considerarse así en el derecho parlamentario español posconstitucional solamente en el supuesto de aplicar con todas sus consecuencias los artículos 113 y 114 del Reglamento del Congreso de los Diputados, que para nada hacen referencia a la ponderación de voto. Si fuera consustancial, nada más habría que añadir. No es así en forma alguna, y no lo es cuando por la propia Presidencia del Congreso de los Diputados, en Resolución de 23 de septiembre de 1986, de desarrollo del artículo 113 del Reglamento del Congreso de los Diputados, se ha considerado necesario señalar expresamente en su apartado primero que «en el caso de producirse votación [en las Ponencias colegiadas], se aplicará el criterio de voto ponderado». En la misma forma, la norma interpretativa de la Presidencia del Senado de fecha 18 de noviembre de 1997, sobre la adopción de acuerdos por las Ponencias, nos dice: «La adopción de acuerdos de las Ponencias constituidas en aplicación de lo previsto en el artículo 65 del Reglamento de la Cámara se realizará mediante el sistema de voto ponderado en función del número de miembros que cada grupo parlamentario tenga en la referida Comisión [...]». Si ello es así, si ha sido necesario dictar la correspondiente norma interpretativa, es evidente, de toda evidencia, que para el jurista posconstitucional el voto ponderado no es consustancial a la Ponencia porque, si lo fuese, no hubiera sido necesaria ninguna aclaración.

Por otra parte, en el derecho parlamentario español, la necesidad de exigir claramente el sistema de voto ponderado en las Ponencias ha sido tan evidente que el Reglamento del Parlamento Vasco se ha visto en la

obligación de señalar expresamente en su artículo 138.2 que «la Ponencia estará integrada por un miembro de cada grupo parlamentario y adoptará sus acuerdos por voto ponderado». Lo mismo puede decirse, al menos, en lo que se refiere al Reglamento de la Asamblea de Madrid, que en su artículo 144.1 indica que «la Ponencia, en su caso, designada [en el procedimiento legislativo] adoptará sus decisiones en función del criterio de voto ponderado».

Cuestión distinta es la que se derivaría de plantear el problema de otra manera: ¿el voto ponderado sería por su naturaleza contrario al principio democrático? La exposición de este problema no es gratuita porque, desde un punto de vista de economía procedimental, en la práctica no sería aconsejable que las decisiones a adoptar en el seno de la Ponencia sean previsiblemente distintas a las que posteriormente se tomen en otras instancias de la Cámara, señaladamente en la propia Comisión.

Esta manera de plantear el problema es, sin embargo, incorrecta, si se considera que la cuestión radica en la propia naturaleza de las Ponencias, que en la historia del parlamentarismo español fueron configuradas como órganos encargados de la emisión de «informes», es decir, estaban integradas por conocedores del tema. Tenían un carácter en cierto sentido doctrinal. Por eso sus conclusiones recibían el nombre de «informes». Lo anterior es predicable al derecho parlamentario comparado, basta para ello considerar la propia figura del *rapporteur parlementaire*, diputado o senador designado en el seno de una Comisión para analizar un proyecto de ley o una proposición de ley, y que presenta en sesión pública su punto de vista, sus observaciones y sus propuestas de modificación de texto.

Por tanto, una conclusión se impone: el voto en ponencia no puede considerarse, en principio al menos, ponderado. Sin embargo, hay una cuestión esencial a tener en cuenta: los usos seguidos en esta Cámara, en cuanto que constituyen auténtica fuente de derecho. Es cierto, como se ha dicho al principio, que los mismos solo se pueden aplicar en tanto no hubiere tenido lugar una variación esencial de las circunstancias en que se ha producido su aplicación. Hemos dicho que este contexto ha variado, pero una aplicación prudente del ordenamiento jurídico no puede desconocer que su real modificación, o no, no debe dejarse a la apreciación de intérpretes ocasionales. Todo cambio en el análisis, o en el entendimiento, de los institutos jurídicos requiere una deliberación lo suficientemente razonada como para consagrar la modificación, y esto solamente podría hacerse, en este caso, mediante una resolución interpretativa de la Presidencia que, en su momento, podría dictarse.

Solventado lo anterior, cuya extensión ha sido necesaria por la preocupación de esta Ponencia sobre el tema, se pasa a considerar las diferentes enmiendas presentadas.

2. Se decide, mediante la utilización efectiva del sistema de voto ponderado, en este caso, con el acuerdo de los grupos parlamentarios Socialista y Ciudadanos, informar favorablemente sobre la admisión a trámite de la totalidad de las enmiendas presentadas por el G.P. Socialista, es decir, las que llevan los números 15 a 26 (números de registro 9788 a 9801). Igualmente, se admiten del G.P. Ciudadanos las que llevan los números 7 a 11 (números de registro 9775 a 9779). No existe informe favorable en cambio con respecto a la enmienda número 12 (número de registro 9780) de este mismo grupo parlamentario.

No se aceptan, al ser desfavorable el informe, el resto de enmiendas presentadas por los otros grupos parlamentarios, aun cuando, como es natural, se mantienen todas para Comisión.

ANEXO**PROYECTO DE LEY PARA LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS EN LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS****I**

Conforme al artículo 51 de la Constitución, los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

El actual Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 27, establece que se garantiza a las personas consumidoras y usuarias de los bienes y servicios el derecho a asociarse, así como a la información, formación y protección en los términos que establezca la ley, regulándose por ley los mecanismos de participación y el catálogo de derechos de estas.

Asimismo, en su artículo 58.2.4.º; el Estatuto de Autonomía para Andalucía establece que la Comunidad Autónoma de Andalucía asume competencias exclusivas de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general, y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.11.ª y 13.ª de la Constitución, sobre la defensa de los derechos de los consumidores, la regulación de los procedimientos de mediación, información y educación en el consumo y la aplicación de reclamaciones.

Además, el artículo 75 de nuestro Estatuto, en su apartado 2, establece que corresponde a la comunidad autónoma, en materia de cajas de ahorro con domicilio en Andalucía, cajas rurales y entidades cooperativas de crédito, la competencia compartida sobre la actividad financiera, de acuerdo con los principios, reglas y estándares mínimos que establezcan las bases estatales, que incluye, en todo caso, la regulación de la distribución de los excedentes y de la obra social de las cajas. Y en el apartado 5 de dicho artículo se dispone que corresponde a la comunidad autónoma, en el marco de las bases del Estado, el desarrollo legislativo y la ejecución de la ordenación del crédito, la banca y los seguros.

En el ejercicio de esta competencia en materia de consumo, y con objeto de hacer efectivo el principio rector de la política social y económica que consagra el artículo 51 de la Constitución española, la Comunidad Autónoma de Andalucía fue de las primeras en aprobar una ley en la materia, la Ley 5/1985, de 8 de julio, de los Consumidores y Usuarios en Andalucía. Posteriormente se aprobó la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, actualmente en vigor, que, junto con las normas básicas del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, vienen a constituir el marco legislativo de carácter general para la protección de las personas consumidoras y usuarias andaluzas.

En las citadas leyes se regulan aspectos esenciales de la actuación administrativa en materia de consumo y vienen a proclamar, entre otros, los derechos a la protección de los legítimos intereses económicos de las

personas consumidoras y usuarias, así como a una información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo.

Dentro del marco de protección de los intereses económicos se encuentra el sector de los servicios financieros, que demanda una regulación específica atendiendo a la complejidad de los contratos que se formalizan en dicho ámbito. Algunos contratos financieros exigen, además, por su importancia, una seguridad jurídica reforzada, como ocurre con los préstamos o créditos hipotecarios, ya que en estos no solo concurren los intereses particulares de las partes, sino que existe un interés público subyacente cuya tutela legitima una intervención más intensa de las administraciones públicas.

En esa línea se han dictado normas que vienen a regular directa o indirectamente los préstamos hipotecarios concedidos por personas físicas y jurídicas que no son entidades de crédito, como 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. Y respecto a las entidades de crédito sujetas a la supervisión del Banco de España, dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, se ha dictado, al amparo de la disciplina y ordenación en ese sector, en materia de transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, o la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. Otras normas estatales que regulan aspectos de esta materia son la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, o la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.

Sin embargo, lo cierto es que, siendo amplio el conjunto de normas que inciden sobre el préstamo hipotecario, ha de reconocerse que, sea por tratarse de regulaciones parciales en cuanto al ámbito de actuación o por haberse abordado desde un enfoque distinto al de la protección de las personas consumidoras y usuarias, aquellas no cubren todas las necesidades de protección de estas en un sector tan dinámico como el financiero, y, en concreto, en el caso del préstamo o crédito hipotecario, al que se han ido adicionando paulatinamente cláusulas o productos complementarios o accesorios que los hacen aún más complejos e inciden en el coste efectivo de los mismos.

Por otro lado, en los últimos años han tomado protagonismo en la sociedad española determinados productos financieros, entre los que se encuentran los préstamos o créditos hipotecarios y en los que, a la hora de evaluar la solvencia del deudor y conceder un determinado préstamo hipotecario, se ha producido una falta de transparencia en la información facilitada a las personas consumidoras y usuarias sobre la verdadera naturaleza y alcance de los productos suscritos, que les hubiera permitido tomar una decisión más adecuada a la hora de suscribir o no un producto hipotecario. La consecuencia de dicha actuación, junto con la innegable concurrencia de una grave crisis económica, es que se está produciendo un gran número de desahucios de viviendas por impago de los préstamos hipotecarios, y que muchas personas tienen dificultades para atender sus pagos, con el consecuente riesgo de perder su vivienda habitual. Así, Andalucía fue la comunidad autónoma con el número más elevado de ejecuciones hipotecarias en 2013, según datos del Consejo General del Poder Judicial.

Atendiendo a dicha circunstancia, se ha aprobado recientemente en nuestra comunidad autónoma la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y, 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.

Pero, siendo necesarias dichas medidas de carácter correctivo, resulta indudable la mayor efectividad de actuaciones preventivas que incidan en una mayor protección de las personas consumidoras y usuarias tanto en las fases previas del proceso de contratación del préstamo hipotecario, reforzando la posición de aquellas en este tipo de productos, regulando el deber de información y documentación de los operadores implicados durante todo el íter contractual, como en la fase posterior a la firma del contrato, mediante el ofrecimiento de soluciones extrajudiciales a las partes, cuando no sea posible atender las obligaciones económicas derivadas de los contratos de préstamos hipotecarios, tendentes a la conservación de la vivienda. Por este motivo, se considera conveniente dictar la presente ley, que garantice en Andalucía la transparencia en la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos hipotecarios sobre una vivienda, ya sea esta la habitual o no, y desarrolle el arbitraje en esta materia.

Así lo ha entendido el legislador europeo, que ha aprobado la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, a cuyo contenido se ajusta la presente ley, sin perjuicio del establecimiento de una mayor protección en todos aquellos aspectos que se han considerado oportunos para mayor garantía de las personas consumidoras y usuarias.

Por otra parte, resulta necesario destacar que la protección prevista en esta ley se asegura solo con medidas administrativas y, por tanto, no suponen ninguna obligación civil o mercantil, circunscribiéndose al ámbito propio de la defensa de las personas consumidoras y usuarias, ejercitable por competencia propia a esta comunidad autónoma.

En la ley se ha tenido en cuenta el principio de transversalidad de la igualdad de género contemplado en el artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

II

La ley se estructura en una exposición de motivos, un título preliminar y cinco títulos, cuatro disposiciones adicionales, una transitoria y seis finales.

El título preliminar, referido a las disposiciones generales, concreta en su artículo primero el objeto de la ley, consistente en garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios sobre una vivienda. Se trata de una materia que afecta no solo a un bien de uso ordinario, sino, en la mayoría de los casos, de primera necesidad, como es la vivienda, siendo la suscripción de un préstamo hipotecario la vía de financiación más usual para la adquisición de este bien inmueble.

En el artículo 4 de la ley se incluye una serie de definiciones a tener en cuenta a efectos de lo previsto en la misma. Para el caso de la persona consumidora y usuaria, se toma como referencia la definición prevista

en el artículo 3.a) de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de tal forma que no tienen esta consideración, y por tanto no se encuentran incluidas en el ámbito de aplicación de esta norma las personas físicas o jurídicas que, sin constituirse en destinatarios finales, adquieran, utilicen o disfruten bienes o servicios con el fin de integrarlos en la organización o ejercicio de una actividad empresarial, profesional o de prestación de servicios, incluidos los públicos.

En este mismo título se introduce el reconocimiento de la persona que intervenga como garante en el préstamo hipotecario como sujeto protegido por la norma. La experiencia de estos últimos años obliga a remediar el déficit de atención que la normativa que incide sobre esta materia ha mantenido con dicha figura. Si se parte de la premisa de que la persona garante puede llegar a responder del cumplimiento de las obligaciones que del préstamo hipotecario se derivan como consecuencia del incumplimiento de la persona consumidora y usuaria deudora principal, parece razonable que se le facilite información de las condiciones de contratación al mismo nivel que a esta, así como toda aquella específica que le incumba en razón de su posición en el contrato suscrito.

III

El título I de la Ley, denominado «De la información a las personas consumidoras y usuarias y de las actuaciones preparatorias», contiene el régimen de información que precede al otorgamiento de la escritura pública de préstamo hipotecario.

Se ha partido para su regulación de un respeto a los requisitos de información y documentales ya regulados para los distintos operadores por sus normas específicas, incluso a nivel de contenido, si bien se aumenta la información que estos deben contener incluyendo aspectos que no estaban contemplados en aquellos, optándose por la creación de nuevos documentos adicionales, estableciendo de manera pormenorizada un elenco de extremos y advertencias que han de relacionarse en los documentos creados en esta norma, tanto el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC) como el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).

Se adopta el concepto de «explicaciones adecuadas», previsto en las normas sobre transparencia en la contratación hipotecaria del Estado, como un mecanismo que va más allá de la mera información, tendente, por tanto, a superar la dificultad de comprensión de los documentos informativos preceptivos debido a la complejidad derivada de estos productos financieros y del lenguaje propio del sector en que se desarrollan estos productos.

En cuanto a la regulación de las comunicaciones comerciales y la publicidad, se impone la obligación de facilitar una información básica, que se suministrará mediante un ejemplo representativo que tome como referencia una hipoteca de 150.000 euros a veinticinco años, lo que permitirá a la persona consumidora y usuaria una adecuada comparación entre los productos ofrecidos en el mercado hipotecario.

Además de los citados anteriormente, en esta ley se crea un nuevo documento, denominado «Índice de Documentos de Entrega Preceptiva (IDEP)», que pretende aportar claridad y transparencia ante la complejidad que supone el exceso de documentos informativos que se generan durante el proceso de información previa a la firma del contrato. Su utilidad viene dada por la necesidad de que la persona consumidora y

usuaria disponga de un índice en el que se relacionen todos y cada uno de los documentos que las empresas prestamistas o servicios de intermediación han de suministrarle hasta la formalización del préstamo o crédito hipotecario. Además, se exige que un ejemplar del citado índice deba ser suministrado a modo de lista de comprobación (*check list*) inmediatamente después de la entrega de la oferta vinculante, quedando cumplimentado mediante la indicación en el mismo de los documentos, de entre los relacionados en su contenido, que han sido efectivamente entregados a la persona consumidora y usuaria y garante, en su caso.

En cuanto a la información precontractual, se exige que, además de la Ficha de Información Precontractual (FIPRE), que deben entregar las entidades de crédito según la Orden EHA/2899/2011, de 28 octubre, o el folleto informativo previsto en el artículo 13 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, en el caso de entidades no de crédito, se aporte un nuevo Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC), con el que se obliga a facilitar información adicional a la exigida en los documentos preexistentes, añadiéndose la obligatoriedad de incluir un ejemplo representativo tomando como referencia los parámetros de la hipoteca prevista para el caso de las comunicaciones comerciales y publicidad.

Con la presente norma también se aumenta la información personalizada a suministrar, de tal modo que se impone la entrega, además de la Ficha de Información Personalizada (FIPER) para las entidades de crédito reguladas por la Orden EHA/2899/2011, de 28 octubre, o el documento que incluya la información prevista en el artículo 14 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, en el caso de entidades no de crédito, de un nuevo Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC), con el que se obliga a facilitar información adicional a la que hasta ahora han de facilitar estas entidades.

En cuanto a los gastos derivados de los servicios preparatorios cuyo coste sean de cuenta de la persona consumidora y usuaria, la ley, respetando la normativa aplicable, señala cuáles los componen, y determina el derecho de la persona consumidora y usuaria a elegir de común acuerdo con la empresa prestamista o servicio de intermediación a los profesionales o entidades que deban realizarlos, y a contar con su conformidad previa en el caso que de que sean las empresas prestamistas y servicios de intermediación los que directamente los presten.

Especial relevancia alcanzan los llamados servicios o productos accesorios que usualmente se ofertan conjuntamente con los préstamos o créditos hipotecarios. En la Ley, partiendo de lo previsto en materia de cláusulas abusivas en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se recoge de forma expresa que no podrá obligarse a la persona consumidora y usuaria a la suscripción de productos o servicios accesorios no solicitados. Mientras la Directiva 2014/17/UE se refiere y define como servicio accesorio todo servicio ofrecido al consumidor junto con el contrato de préstamo, la presente norma se refiere tanto a productos como a servicios accesorios, y hace una definición más detallada y enunciativa de los mismos, incluyendo una cláusula general que evite el carácter cerrado de dicha definición.

A los efectos de la presente ley, se consideran prácticas de ventas vinculadas la oferta o venta de un préstamo hipotecario en un paquete junto con otros productos o servicios financieros cuando aquel no se ofrezca a la persona consumidora y usuaria por separado, y prácticas de ventas combinadas toda oferta o venta de un préstamo hipotecario junto con otros productos o servicios financieros cuando el préstamo se ofrezca también a la persona consumidora y usuaria por separado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones que combinado con otros productos o servicios accesorios. De esa forma, la presente ley

adopta los conceptos y respeta la regulación sobre las ventas vinculadas y combinadas que se contienen en los artículos 4.26 y 27, y 12 de la citada directiva, pero exigiendo requisitos de información de la empresa prestamista a la persona consumidora y usuaria en cuanto a su carácter vinculado o combinado y sus correspondientes implicaciones, de modo que pueda valorar si le interesa contratar o no dichos servicios accesorios.

No se ha querido obviar la cuestión relativa a la evaluación de la solvencia de la persona consumidora y usuaria por su estrecha vinculación con la concesión responsable de préstamos hipotecarios. Tanto la Directiva comunitaria 2014/17/UE como la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, obligan a la empresa prestamista a evaluar la solvencia del potencial prestatario sobre la base de una información suficiente, debiendo incluir tanto la facilitada por la persona solicitante como la resultante de la consulta de ficheros automatizados de datos, de acuerdo con la legislación vigente, especialmente en materia de protección de datos de carácter personal. Se establece expresamente, en beneficio de la persona consumidora y usuaria, un derecho de información y conocimiento de las fuentes, criterios y motivos que han justificado la denegación del préstamo, así como la posibilidad de revisar dicha decisión.

IV

El título II, referido al contrato de préstamo hipotecario, recoge el derecho de la parte consumidora no solo a examinar sino también a disponer de una copia del proyecto de contrato, con objeto de que pueda comprobar la adecuación de su contenido con el de la oferta vinculante.

Se recogen expresamente en la Ley los derechos de las personas consumidoras y usuarias en el ámbito de las notarías y registros de la propiedad. Como funcionarios públicos y profesionales del Derecho, en el ejercicio de las funciones públicas que les atribuye su normativa específica, los notarios deben velar por el respeto de los derechos básicos de las personas consumidoras y usuarias, así como por el cumplimiento de los requisitos de información previstos en esta norma. Con esta finalidad, y al amparo del deber de colaboración entre sí y con las administraciones públicas, la Ley prevé, por un lado, la puesta en conocimiento por parte del fedatario público de las cláusulas abusivas que detecten en el ejercicio de sus funciones al órgano directivo competente en materia de consumo de la Junta de Andalucía, a efectos de la posible incoación de posibles expedientes sancionadores, y, por otro lado, la firma de convenios de colaboración con las corporaciones de derecho público que representen a notarios y registradores de la propiedad.

El título III recoge la obligación de la Administración de la Junta de Andalucía de promover e incentivar la adhesión de las empresas prestamistas al Sistema Arbitral de Consumo, facilitándose a las personas consumidoras y usuarias información acerca de las entidades adheridas al mismo. Se crea el Tribunal Arbitral Andaluz para Ejecuciones Hipotecarias y Desahucios, en el seno de la Junta Arbitral de Consumo de Andalucía, específicamente destinado a facilitar la resolución de los conflictos en materia de contratación hipotecaria y desahucios. Se prevé igualmente la creación de órganos sectoriales de mediación en el seno del Consejo Andaluz de Consumo y sus consejos provinciales.

La especial complejidad que puede generar en las personas consumidoras y usuarias la materia objeto de esta norma hace necesario no solo un esfuerzo de información y divulgación de los derechos reconocidos en su articulado, sino una labor de formación dirigida a aquellas en materia de contratación de préstamos

hipotecarios. En ese sentido, el título IV se refiere a la información y formación en materia de contratación de préstamos hipotecarios, para cuya tarea la Administración de la Junta de Andalucía debe fomentar la colaboración con diversos colectivos y organizaciones, en especial con las organizaciones representativas de las personas consumidoras y usuarias. Con esta misma finalidad se fomentará la colaboración y cooperación de las entidades locales, que disponen de competencias en materia de consumo en virtud de lo previsto en el artículo 92.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y en el artículo 9.15 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

El título V se dedica al régimen sancionador, para lo que se remite expresamente a lo previsto en el título II, capítulo IV de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

En las disposiciones adicionales se han incluido determinadas obligaciones formales que no son encuadrables en la información previa o simultánea al momento de la contratación del préstamo hipotecario, sino que son exigibles en un momento posterior a la firma de este. Se trata del deber de las empresas prestamistas de informar a la persona consumidora y usuaria, así como a la persona garante, en su caso, de cualquier circunstancia modificativa o extintiva del préstamo hipotecario, especialmente en el caso de transmisión del mismo, debiendo comunicar sin demora todos los datos necesarios para la completa identificación y localización del nuevo acreedor hipotecario. En cuanto a la persona garante, además de valorarse su derecho de información antes de la suscripción del contrato, también debe atenderse su interés en aquellos momentos de la vigencia de este en que se produce un incumplimiento por parte del deudor principal, dado que la falta de información ante este hecho le impide cualquier posible reacción para remediar la medida traumática que supone la vía ejecutiva no solo contra la garantía, sino contra su propio patrimonio.

Se prevé también la elaboración de un modelo de contrato de préstamo hipotecario de confianza, que la Consejería competente en materia de consumo promoverá junto con las organizaciones de personas consumidoras y usuarias, sindicales y empresariales más representativas, el Colegio Notarial de Andalucía y otras entidades afectadas en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley.

Apelando al compromiso y la responsabilidad social de las empresas prestamistas, se promoverá, de acuerdo con ellas, la elaboración y firma de un código ético en materia de créditos y préstamos hipotecarios que contemple entre sus finalidades la supresión de las cláusulas suelo y la adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

Por otra parte, se establece que las empresas prestamistas y los servicios de intermediación deberán conservar la documentación a que se refiere esta ley durante la vigencia del contrato y los cuatro años siguientes a la finalización del mismo, y, en caso de no formalizarse, durante un plazo de cuatro años.

Mediante la disposición final segunda, se modifica el régimen sancionador previsto en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, aumentando la cuantía de las sanciones, introduciendo nuevos tipos sancionadores y modificando algunos de los existentes actualmente, incorporando la figura de las multas coercitivas y eliminando la de la condonación, junto con algunas modificaciones en aspectos referidos a la toma de muestras y a la actuación inspectora.

Finalmente, mediante la disposición final tercera, se modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, que, en el ámbito de las actuaciones tendentes a la protección de las

personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente, quiere ser un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna, con especial atención a aquellas personas que carecen de los medios adecuados para la defensa de sus intereses.

En la tramitación de esta norma se ha cumplimentado el trámite de audiencia preceptiva al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente ley es garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios (en adelante préstamos hipotecarios) sobre una vivienda.

La Consejería competente (en este caso, la de Salud) aportará todos los medios, tanto técnicos como humanos, para una aplicación de la Ley correcta y eficaz.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación y régimen jurídico.*

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

2. La protección contemplada en esta norma se extenderá también a las personas que como garantes intervengan en la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria.

3. Lo establecido en esta ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes generales o en la normativa de protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias; la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 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; la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito; la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de

crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos; la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores; la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, así como cualquier otra que pudiera dictarse en la materia.

Artículo 3. 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.

Artículo 4. Definiciones.

A los efectos de la Ley, se entenderá por:

a) Persona consumidora y usuaria: toda persona física o jurídica que, siendo destinataria final en los términos del artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, contrate un préstamo hipotecario sobre una vivienda.

b) Personas garantes: cualquier persona que garantiza la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria. Se entenderá que incluye a las personas fiadoras, avalistas, hipotecantes no deudoras y otras que puedan prestar garantía, siempre que intervengan al margen de una actividad empresarial, profesional o de prestación de servicios.

c) Empresas prestamistas:

– Cualquiera de las entidades de crédito enumeradas en el artículo 1.2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

– Toda persona física o jurídica que, no siendo entidad de crédito, realice, de manera profesional, una actividad consistente en la concesión de préstamos hipotecarios sobre una vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.a) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo.

d) Servicios de intermediación: toda persona física o jurídica que, no siendo entidad de crédito, realice, de manera profesional, una actividad de intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito hipotecario a una persona consumidora y usuaria, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a las personas consumidoras y usuarias para su suscripción, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.b) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo.

Artículo 5. Criterios de actuación de las empresas prestamistas y los servicios de intermediación.

1. En el proceso de contratación de préstamos hipotecarios, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de actuar de buena fe, con objetividad, imparcialidad, honesta y profesionalmente,

facilitando información de forma correcta, completa, veraz, objetiva y adaptada a las circunstancias de las personas consumidoras y usuarias y garantes, en su caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.1.

2. Las empresas prestamistas llevarán a cabo prácticas para la concesión responsable de préstamos hipotecarios a las personas consumidoras y usuarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

3. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en esta norma deberá garantizarse en los términos exigidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

TÍTULO I

DE LA INFORMACIÓN A LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS Y DE LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS

Artículo 6. *Explicaciones adecuadas.*

1. Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación facilitarán explicaciones adecuadas a las personas consumidoras y usuarias y, en su caso, a las garantes en la información sobre la concesión de préstamos hipotecarios y acerca de los servicios accesorios que de ellos se deriven para que puedan comparar y valorar otras ofertas y adoptar una decisión informada y formada sobre la operación a concertar.

2. Las explicaciones comprenderán la aclaración del contenido y los términos de la información precontractual, de la personalizada, de la oferta vinculante, y de toda aquella que sea suministrada hasta el otorgamiento de la escritura pública con arreglo a lo previsto en esta ley, en especial sobre el modo de cálculo de las cuotas y de otros posibles costes o penalizaciones, así como una clara descripción de las obligaciones asumidas y de las consecuencias que tanto la celebración del contrato como su incumplimiento puedan tener.

3. Las explicaciones adecuadas deberán ser sencillas y comprensibles, evitando el uso de tecnicismos, y se adaptarán a las circunstancias personales y económicas de la persona a las que van dirigidas, atendiendo a su nivel de conocimientos y de experiencia en materia de préstamo hipotecario, así como a las de la situación y medio en que se facilitan y a las de la complejidad del préstamo ofrecido.

4. Las personas empleadas de la empresa prestamista que faciliten estas explicaciones adecuadas, con independencia del medio empleado, deberán identificarse ante las personas destinatarias de las mismas. En todo caso, quedará constancia por escrito de esta identificación cuando se suministre la información personalizada y la que se facilite sobre la oferta vinculante, de acuerdo con los artículos 10 y 14.

5. Si la información se pone a disposición a través de un medio no presencial o a distancia, deberá indicarse de forma visible un número de teléfono gratuito en el que la persona consumidora y usuaria y, en su caso, la garante puedan obtener las explicaciones adecuadas a que se refiere el presente artículo.

6. La mera entrega de los documentos comprensivos de la información precontractual, personalizada y de la oferta vinculante no exime de facilitar las correspondientes explicaciones adecuadas.

Artículo 7. Comunicaciones comerciales y publicidad.

1. Las comunicaciones comerciales y publicidad que realicen las empresas prestamistas y los servicios de intermediación acerca de los préstamos hipotecarios que oferten no deberán generar falsas expectativas sobre su disponibilidad o coste ni ser constitutivas de prácticas comerciales desleales hacia la persona consumidora y usuaria. La información que figure en las mismas debe ser clara, legible, concisa y no engañosa.

2. Si en las comunicaciones comerciales y publicidad se indicase un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo, para que la persona consumidora y usuaria pueda conocer sus elementos esenciales y compararla con el resto de ofertas existentes en el mercado, será necesario especificar, mediante un ejemplo representativo, la siguiente información básica:

a) La identidad de la empresa prestamista o del servicio de intermediación.

b) La indicación de que el producto publicitado es un préstamo hipotecario sobre la vivienda.

c) El tipo de interés, si este es fijo, variable o referenciado, cualquier cifra relacionada con el coste del préstamo, así como, en su caso, la existencia de cláusulas limitativas de la variación del tipo de interés, tales como las cláusulas «suelo» y «techo».

d) El importe total del préstamo, la tasa anual equivalente, la duración del contrato, el importe y número de las cuotas, y el importe total que habrá de abonar la persona consumidora y usuaria.

e) La indicación de si el préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera vinculada con productos o servicios accesorios y, por tanto, sin condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, o bien de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, haciendo referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y a la posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente. En todo caso, deberá indicarse una relación de los productos o servicios accesorios de que se trate (seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito u otros similares).

f) El desglose de comisiones y gastos preparatorios en que se incurra, con la indicación de su importe.

g) La advertencia de que, en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda.

h) La indicación expresa de si la garantía del préstamo se hará efectiva solamente sobre los bienes hipotecados, no alcanzando la responsabilidad del deudor a los demás bienes de su patrimonio, de acuerdo con el artículo 140 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, o si, por el contrario, responde con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de dicha ley y al artículo 1911 del Código Civil.

i) El plazo de vigencia de las condiciones señaladas.

j) La advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado, cuando proceda.

3. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el ejemplo representativo tomará como referencia el importe de una hipoteca de 150.000 euros a veinticinco años.

4. La información básica prevista en el apartado 2 de este artículo será exigible en las comunicaciones comerciales y publicidad que efectúen las empresas prestamistas y los servicios de intermediación a través

de cualquier medio de comunicación o en su propia página web y en los anuncios y ofertas exhibidas en sus establecimientos abiertos al público en los que oferten préstamos hipotecarios, debiendo ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad y comercialización.

5. La información básica y la complementaria que venga a condicionar a la primera se presentará de forma destacada y al mismo tamaño. El resto de información que figure en la comunicación comercial y publicidad no podrá presentarse con un tamaño mayor que el de dicha información básica y complementaria.

6. En el supuesto de que en la oferta publicitaria de una promoción de viviendas se incluya como forma de financiación la subrogación de las personas consumidoras y usuarias en un préstamo no concertado por estas, se deberá facilitar la información básica a que se refiere el apartado 2, junto con la indicación de que no tienen la obligación de subrogarse en la hipoteca constituida.

Artículo 8. *Índice de documentación de entrega preceptiva y cartel informativo.*

1. Las personas consumidoras y usuarias que deseen concertar un préstamo hipotecario tienen derecho a que se les entregue un Índice de Documentación de Entrega Preceptiva (IDEP), de acuerdo con el modelo que figura en el anexo I, en el que se relacionarán todos los documentos que, conforme al artículo 9, 10 y 14, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización, y que son los siguientes:

a) La Ficha de Información Precontractual (FIPRE) o folleto informativo, en su caso, y el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).

b) La Ficha de Información Personalizada (FIPER) o documento con información previa al contrato, en su caso, y el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC), así como los siguientes documentos, en el caso de que procedan:

- El documento de información adicional a la FIPER.
- Los anexos sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés.
- Los anexos sobre cláusulas suelo y techo.

2. Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación que oferten préstamos hipotecarios deberán poner a disposición de las personas consumidoras y usuarias dicho índice en sus establecimientos abiertos al público y en el apartado correspondiente de sus páginas web, debiendo entregarse a toda persona consumidora y usuaria que solicite información sobre los préstamos hipotecarios que ofertan.

3. Asimismo, deberán exhibir en estas oficinas, de forma perfectamente visible, un cartel informativo en el que se indique que «La persona consumidora y usuaria que desee concertar un préstamo hipotecario sobre una vivienda tiene derecho a que se le entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionen todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización», haciendo referencia expresa inmediatamente debajo de esta leyenda a la presente ley, de acuerdo con el modelo que figura en el anexo II. Esta advertencia deberá estar perfectamente visible en sus páginas web.

Artículo 9. Información precontractual.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 7, sobre comunicaciones comerciales y publicidad, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de facilitar una información precontractual de carácter general, que sea clara y suficiente, sobre los préstamos hipotecarios que ofertan, de forma que permita a la persona consumidora y usuaria valorar la posible suscripción del contrato.

Esta información, que se suministrará en todo caso en formato papel y, además, en cualquier soporte duradero que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a esta, será gratuita y se facilitará mediante la entrega de los documentos que conforman la información precontractual establecidos por la normativa estatal vigente, a los que se acompañará el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC) regulado en este precepto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.1.a).

2. La información regulada en este artículo estará accesible a las personas consumidoras y usuarias sin necesidad de que sea solicitada por estas, ya se trate a través de su página web o de sus oficinas.

3. En el Documento de Información Precontractual Complementaria las empresas prestamistas y los servicios de intermediación deberán informar, mediante un ejemplo representativo, como mínimo de los siguientes extremos:

a) La indicación expresa de si la garantía del préstamo se hará efectiva solamente sobre los bienes hipotecados, no alcanzando la responsabilidad del deudor a los demás bienes de su patrimonio, de acuerdo con el artículo 140 de la Ley Hipotecaria, o si, por el contrario, responde con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de dicha ley y en el artículo 1911 del Código Civil.

b) La indicación de la existencia de varios modelos de amortización, señalando las implicaciones y consecuencias del ofertado, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo.

c) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia el préstamo hipotecario del apartado 4 de este artículo, indicando de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinticinco años. Si el préstamo incorporase una cláusula suelo/techo, en la tabla se reflejarán las oscilaciones con referencia al tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima. Para ello, se informará de forma resaltada de las cuotas que resultan afectadas por dichas cláusulas mediante una doble expresión de la que resultaría de la aplicación, por un lado, del tipo de interés pactado y, por otro, de la cláusula suelo/techo. Con independencia de lo anterior, en la cabecera de esta tabla se reflejará de forma destacada el importe de la cuota correspondiente a la cláusula suelo/techo.

d) En el caso de que el préstamo se comercialice vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (*swaps*, *clips* o instrumentos análogos), se advertirá expresamente de ello, así como de los riesgos especiales que implica para la persona consumidora y usuaria, incluyendo una tabla de oscilaciones de modo análogo a la de la letra anterior.

e) Conforme al artículo 12 de esta ley, la indicación de si el préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera vinculada con productos o servicios accesorios y, por tanto, sin condiciones

alternativas en el caso de su no suscripción, o bien de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, haciendo referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y a la posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente. En todo caso, deberá indicarse una relación de los productos o servicios accesorios de que se trate (seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito u otros similares), y, si se exige la contratación de una póliza de seguro, que la empresa prestamista tiene la obligación de aceptar la de cualquier proveedor distinto del ofrecido por esta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

f) El tipo de interés de demora aplicable y su forma de cálculo.

g) La referencia a la documentación que ha de presentar la persona consumidora y usuaria a la empresa prestamista para llevar a cabo la evaluación de la solvencia y el plazo en que se tiene que facilitar.

h) La indicación del derecho de la persona consumidora y usuaria de aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

i) La mención de que no existe obligación legal para la persona consumidora y usuaria de constituir ningún seguro, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pacte contractualmente la formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

j) El derecho a solicitar la entrega de una oferta vinculante, con indicación de sus condiciones y de su plazo de validez.

k) La referencia a la posible existencia de desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria.

l) La indicación de si la empresa prestamista o el servicio de intermediación está adherido a algún código de conducta y/o al Sistema Arbitral de Consumo.

m) El derecho de la persona consumidora y usuaria a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

n) El derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

ñ) Las implicaciones correspondientes para la persona consumidora y usuaria, mediante las siguientes advertencias, si ha lugar:

– «Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias (periodicidad)».

– «Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente».

– «Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia».

– «Debe tener en cuenta que este contrato está afectado por una cláusula suelo, de forma que el tipo de interés de este préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del límite mínimo del tipo de interés variable limitado».

– «El presente préstamo no se expresa en euros. Tenga en cuenta que el importe en euros que necesitará para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de moneda del préstamo/euro».

– «Este es un préstamo de solo intereses. Ello quiere decir que durante su vigencia deberá reunir capital suficiente para reembolsar el importe del préstamo en la fecha de vencimiento».

– «Tendrá que pagar otros tributos y gastos, por ejemplo, gastos notariales».

– U otras que se consideren oportunas.

4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el ejemplo representativo tomará como referencia el importe de una hipoteca de 150.000 euros a veinticinco años.

Artículo 10. Información personalizada.

1. Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación, con carácter previo a la entrega de la oferta vinculante, deberán suministrar a la persona consumidora y usuaria, de manera clara, completa y concisa, la información personalizada que resulte necesaria para dar respuesta a su demanda de crédito, de forma que le permita comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si debe o no suscribir el contrato.

2. Esta información, que se suministrará en todo caso en formato papel y, además, en cualquier soporte duradero que posibilite una adecuada conservación, reproducción y acceso a esta, será gratuita y se facilitará mediante la entrega de los documentos que conforman la información personalizada establecidos por la normativa estatal vigente.

A esta documentación se adjuntará el Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC) regulado en el apartado 3 de este artículo, así como los Anexos previstos en los apartados 4 y 5 del mismo, en su caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.1.b).

3. En el Documento de Información Personalizada Complementaria las entidades prestamistas y los servicios de intermediación deberán informar, mediante un ejemplo representativo, como mínimo sobre los siguientes extremos:

a) Los recogidos en el artículo 9.3 a), f), i), j), k), l), m) y n).

b) En su caso, referencia a la necesidad de que exista alguna persona garante en la operación de préstamo hipotecario, debiendo informarle de las obligaciones específicas y de las responsabilidades que asume en el supuesto de impago del deudor principal.

c) La referencia al modelo de amortización aplicado, señalando las implicaciones y consecuencias del ofertado por la empresa prestamista, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo.

d) Conforme al artículo 12 de esta ley, la indicación de si el préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera vinculada con productos o servicios accesorios y, por tanto, sin condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, o bien de manera combinada y, por tanto, con carácter opcional, haciendo referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y a la posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente. En todo caso, deberá indicarse una relación de los productos o servicios accesorios de que se trate (seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito

u otros similares), y, si se exige la contratación de una póliza de seguro, que la empresa prestamista tiene la obligación de aceptar la de cualquier proveedor distinto del ofrecido por esta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

e) En caso de que aún no se hubiese tasado el bien inmueble, la indicación del derecho de la persona consumidora de aportar una tasación sobre el mismo, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

4. En el caso de préstamos a tipo de interés variable, deberá adjuntarse un anexo que incluya una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido en años anteriores el índice de referencia para un período igual al pactado en el préstamo, indicando de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización. Si el préstamo incorporase límites a las variaciones del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo, en la tabla se reflejarán, además, las oscilaciones con referencia al tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima. Para ello, se informará, de forma resaltada, de las cuotas que resultan afectadas por dichas cláusulas mediante una doble expresión que resultaría de la aplicación, por un lado, del tipo de interés pactado y, por otro, de la cláusula suelo/techo. Con independencia de lo anterior, en la cabecera de esta tabla se reflejará de forma destacada el importe de la cuota correspondiente a la cláusula suelo/techo».

5. En el caso de préstamos que se comercialicen vinculados con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (*swaps*, *clips* o instrumento análogos), deberá adjuntarse un anexo con el contenido previsto en la normativa estatal vigente, en el que además se advierta expresamente de ello, así como de los riesgos especiales que implica para la persona consumidora y usuaria, incluyendo una tabla de oscilaciones de modo análogo a la del apartado anterior.

6. Todos los documentos informativos citados en los apartados anteriores serán fechados, quedando constancia de la identificación y firma tanto por la persona consumidora y usuaria como por la empleada de la empresa prestamista que facilite la información y la que ofrezca las correspondientes explicaciones adecuadas, en el caso de que sean diferentes, debiendo la empresa conservarlos en su poder.

7. En el supuesto de que, tras la evaluación de la solvencia, en el préstamo se contemple la necesidad de que exista alguna persona garante de la operación, esta recibirá la misma información personalizada establecida para la persona consumidora y usuaria, debiendo firmarla, con indicación de las obligaciones específicas y de las responsabilidades que asume en el supuesto de impago del deudor principal. Además, en el caso de que se exija persona avalista o fiadora, se advertirá expresamente de su carácter solidario o no, así como de las consecuencias de la renuncia, en su caso, al beneficio de excusión y división.

8. De conformidad con la normativa estatal vigente, los constructores o promotores que hayan ofrecido como forma de financiación la subrogación de las personas consumidoras y usuarias en un préstamo hipotecario ya existente están obligados a entregarles la información personalizada en los términos previstos en este artículo. En cualquier caso, las empresas prestamistas deben suministrar esta información a los constructores

y promotores y asegurarse, antes de aceptar la aludida subrogación, de que las personas consumidoras y usuarias la han recibido, debiéndola facilitar en caso de no haberse proporcionado.

9. Toda información adicional que la empresa prestamista o, en su caso, el servicio de intermediación facilite a la persona consumidora y usuaria, y a la persona garante, en su caso, figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la documentación comprensiva de la información personalizada, debiendo ser fechada y firmada por todas las partes.

10. Junto con la documentación sobre la información personalizada, las empresas prestamistas entregarán a las personas consumidoras, sin que tengan que afrontar ningún coste ni asumir ningún compromiso para su recepción, las condiciones generales de la contratación que utilicen en un soporte duradero que permita su conservación y consulta en ausencia de la empresa prestamista.

Artículo 11. *Gastos preparatorios del préstamo hipotecario.*

1. Se considerarán gastos preparatorios del préstamo hipotecario los correspondientes a la comprobación de la situación registral del inmueble, los de gestión administrativa de la operación, los que sean consecuencia de la tasación u otros que sean a cargo de la persona consumidora y usuaria, aun cuando la operación no llegue a formalizarse.

2. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a concertar las operaciones de las que derivan estos gastos preparatorios con las entidades que elijan de común acuerdo con la empresa prestamista o servicio de intermediación. Y ello sin perjuicio del derecho de la persona consumidora de aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente.

3. Cuando las empresas prestamistas y los servicios de intermediación concierten o efectúen directamente la prestación de servicios preparatorios de la operación cuyos gastos sean por cuenta de la persona consumidora y usuaria, deberán contar con su aceptación previa y expresa, indicándole la identidad de los profesionales o entidades seleccionadas a este efecto y las tarifas de los honorarios aplicables. En dicho caso, las empresas prestamistas y servicios de intermediación facilitarán información detallada y desglosada sobre el coste de cada uno de ellos, y entregarán a la persona consumidora y usuaria factura del pago de los mismos.

4. Las empresas prestamistas y servicios de intermediación han de entregar a la persona consumidora y usuaria una copia de estos documentos si la operación se llega a formalizar, o los originales, en caso contrario.

5. En la información precontractual y en la personalizada, en su caso, se deberá indicar a la persona consumidora y usuaria su derecho a aportar una tasación del bien inmueble, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

Artículo 12. Productos o servicios accesorios.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 89.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, no podrá obligarse a la persona consumidora y usuaria a la suscripción de productos o servicios accesorios no solicitados. Se entenderán como productos y servicios accesorios la formalización de contratos de seguros, como pueden ser los de vida, hogar o amortización del préstamo, otros como la contratación de tarjetas de crédito o débito, planes de pensiones, apertura de cuentas corrientes con domiciliación de nómina y recibos, y cualquier producto o servicio que no guarde relación directa y necesaria con la contratación del préstamo hipotecario.

2. Si, de acuerdo con la normativa comunitaria y estatal vigente, se produce la venta vinculada de productos o servicios accesorios que se oferten para mejorar las condiciones del préstamo hipotecario, deberá hacerse constar en la información a suministrar el claro beneficio que conllevan para la persona consumidora y usuaria, teniendo en cuenta la disponibilidad y precios de dichos productos en el mercado, la relación de los mismos, su carácter no opcional, así como la ausencia de condiciones alternativas en caso de su no suscripción. Para ello, deberán consignarse los costes reales de los productos o servicios accesorios, así como el beneficio en costes económicos que supone para la persona consumidora y usuaria la contratación de cada uno de ellos. Si el coste de este producto o servicio accesorio no puede determinarse con anterioridad, se habrá de mencionar clara y destacadamente la fórmula de cálculo y un intervalo de su posible coste junto con la tasa anual equivalente.

En el caso de venta vinculada de productos o servicios accesorios que se oferten para ofrecer una seguridad adicional, acumular capital para garantizar el reembolso del préstamo o el pago de sus intereses o bien agrupar recursos para obtener el préstamo, deberá constar expresamente y de manera justificada esta finalidad, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5 de este artículo.

3. En el caso de venta combinada de productos o servicios accesorios, deberá reflejarse la relación de los mismos, su carácter opcional y no preceptivo, las condiciones alternativas en caso de su no suscripción y la posibilidad de que se contrate cada uno de ellos de forma separada. Asimismo, deberán consignarse los costes reales de los productos o servicios accesorios, así como el beneficio en costes económicos que supone para la persona consumidora y usuaria la contratación de cada uno de ellos. Si el coste de este producto o servicio accesorio no puede determinarse con anterioridad, se habrá de mencionar clara y destacadamente la fórmula de cálculo y un intervalo de su posible coste junto con la tasa anual equivalente.

4. Respecto a las pólizas de seguro que la empresa prestamista pueda exigir en relación con el préstamo hipotecario, deberá informarse expresamente y por escrito a la persona consumidora y usuaria de que tiene derecho a que la empresa prestamista acepte la póliza de seguros de cualquier proveedor distinto del ofrecido por esta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

5. El coste de la contratación de estos productos o servicios accesorios con la empresa prestamista no será superior al existente para el mismo producto o servicio en el mercado.

Artículo 13. Evaluación de la solvencia.

1. Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 18 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, y 16.1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, para garantizar la concesión responsable de préstamos, con carácter previo

a la celebración del contrato, las empresas prestamistas han de evaluar en profundidad la solvencia de la persona consumidora y usuaria, teniendo en cuenta como elementos, entre otros, los ingresos presentes y los previsibles durante la vida del préstamo, los ahorros, las deudas y los compromisos financieros, a través de la información suministrada por la persona consumidora y usuaria y de las fuentes internas o externas que resulten pertinentes, todo ello sin perjuicio de lo previsto en la normativa estatal y europea vigente.

2. Las personas consumidoras y usuarias, y, en su caso, la avalista o fiadora, deberán facilitar a las empresas prestamistas y, en su caso, a los servicios de intermediación información actualizada, completa y correcta sobre su situación financiera y sus circunstancias personales en el contexto del proceso de solicitud del préstamo hipotecario. Esta información deberá venir acompañada de la entrega de la documentación recogida en el artículo 9.3.g).

3. Cuando la persona consumidora y usuaria, y avalista o fiadora, en su caso, decida no facilitar la información necesaria para la evaluación de su solvencia, siendo este el único medio posible o pertinente para poder evaluar su respectiva solvencia, la empresa prestamista o el servicio de intermediación les advertirán de la imposibilidad de realizar dicha evaluación y, en consecuencia, de otorgar el préstamo.

4. La empresa prestamista y el servicio de intermediación deberá informar a la persona consumidora y usuaria, y a la avalista o fiadora, en su caso, con antelación, de su intención de consultar un fichero de datos, de acuerdo con lo previsto en la normativa comunitaria y estatal que resulte de aplicación.

5. La empresa prestamista y el servicio de intermediación deberá informar por escrito a la persona consumidora y usuaria, y a la avalista o fiadora, en su caso, de su derecho a consultar el fichero al que se ha accedido para enjuiciar su solvencia económica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

6. Los datos que las empresas prestamistas y los servicios de intermediación recojan para evaluar la solvencia de la persona consumidora y usuaria y avalista o fiadora, en su caso, deberán ser adecuados, proporcionados y ajustados al ámbito y finalidad para los que se hayan solicitado.

7. Una vez evaluada la solvencia, la empresa prestamista y el servicio de intermediación deberán informar a la persona consumidora y usuaria, y a la avalista o fiadora, en su caso, de su respectivo resultado, de forma gratuita y por escrito, en un plazo de 5 días hábiles desde que tenga conocimiento del mismo, advirtiéndoles, motivadamente, de las razones para conceder o no el préstamo hipotecario con las condiciones analizadas, y acompañando una copia del resultado del estudio donde se identifiquen las fuentes y los criterios aplicados en su análisis. Si se apreciase algún error, se podrá solicitar que se revise la evaluación.

En caso de que la denegación fuese a causa de la información obtenida de un fichero de datos, o de la ausencia de información en el mismo, la empresa prestamista y el servicio de intermediación deberán comunicar a la persona consumidora y usuaria, y a la avalista o fiadora, en su caso, de forma inmediata y gratuita, el nombre de dicho fichero y del responsable del mismo, así como del derecho que les asiste de acceder y rectificar, en su caso, los datos contenidos en él.

Cuando la denegación se base en el resultado de un proceso automatizado de evaluación, la empresa prestamista y el servicio de intermediación deberán informar, de forma inmediata y gratuita, a la persona

consumidora y usuaria, y a la avalista o fiadora, en su caso, de su funcionamiento, ofreciéndole la posibilidad de revisar la decisión por otro procedimiento no automático.

8. Si el resultado de la evaluación de la solvencia de la persona consumidora y usuaria fuese favorable, se dará oportuna información sobre el mismo a la persona garante de la operación, para que tenga conocimiento de ello.

Artículo 14. Oferta vinculante.

1. Tras obtener la tasación del inmueble, efectuar las oportunas comprobaciones sobre la situación registral de la finca y evaluar la solvencia y capacidad financiera de la persona consumidora y usuaria, y de la avalista o fiadora, en su caso, si la misma fuese favorable, la persona consumidora y usuaria podrá solicitar la entrega de una oferta vinculante del préstamo hipotecario en los términos establecidos en la normativa estatal de aplicación.

2. La oferta vinculante comprenderá el contenido de los documentos que conforman la información personalizada establecidos por la normativa estatal vigente y el del documento de información personalizada complementaria, y deberá indicar expresamente que se trata de una oferta vinculante y su plazo de vigencia.

Asimismo, se acompañarán a esta los anexos sobre cobertura de riesgo de tipos de interés y sobre cláusulas suelo y techo a que se refieren los apartados 4 y 5 del artículo 10 de esta ley, los documentos comprensivos de la información adicional que se haya podido facilitar de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.9, y la que pueda haberse proporcionado antes de la oferta vinculante.

En la misma se incluirán también otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, así como copia del proyecto de contrato de préstamo hipotecario.

3. La oferta vinculante ha de ser fechada y firmada por un representante de la empresa prestamista, cuya identificación deberá constar en la misma, por la persona consumidora y usuaria, y por la persona garante, en su caso, a la que se le entregará una copia de la misma. La oferta vinculante tendrá el plazo de validez establecido por la normativa estatal de aplicación.

4. En el documento que contenga la oferta vinculante se ha de hacer constar obligatoriamente y de manera destacada el derecho que tiene la persona consumidora y usuaria de examinar el proyecto de escritura pública en los términos establecidos en el artículo 15.1.

5. Tras la entrega de la oferta vinculante, se facilitará un índice de documentación de entrega preceptiva, que deberá ser fechado y firmado por ambas partes, en el que se marcarán los documentos que han sido suministrados.

6. La acreditación de la entrega del Índice de Documentación de Entrega Preceptiva no presupondrá en modo alguno el suministro de la documentación obligatoria prevista en esta ley, que deberá probarse en cada caso y para cada documento por los medios de prueba previstos en nuestro ordenamiento jurídico.

TÍTULO II**CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

Artículo 15. *Proyecto de escritura pública del préstamo hipotecario y contenido del documento contractual.*

1. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a examinar y disponer de una copia del proyecto de escritura pública en el despacho de la notaría elegida por estas, conforme a lo dispuesto en la normativa estatal de aplicación, al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización. A estos efectos, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación les comunicarán la puesta a disposición de dicho documento.

2. En todo caso, el contenido de la escritura pública se ajustará a lo reflejado en la oferta vinculante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.2 de esta ley. Si en el examen de la documentación el notario o la persona consumidora y usuaria detectasen alguna discrepancia entre el contenido de la oferta vinculante y el proyecto de escritura hipotecaria, se deberá proceder a subsanarla con suficiente antelación a la fecha prevista para la formalización de la escritura pública. De no ser subsanada, la persona consumidora y usuaria podrá desistir de la operación, sin perjuicio de las acciones que en vía judicial le puedan corresponder para el resarcimiento de los gastos en que haya podido incurrir.

3. Los contratos con personas consumidoras y usuarias que incorporen condiciones generales de la contratación estarán sometidos, además, a la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales para la Contratación.

4. En los contratos con personas consumidoras y usuarias en los que se utilicen cláusulas no negociadas individualmente regirá la buena fe y el justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que supone la exclusión de la utilización por parte del predisponente de cláusulas abusivas, las cuales, en caso de existir, se considerarán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Las condiciones contractuales se redactarán con concreción, claridad y sencillez, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, debiendo resultar comprensibles y legibles para las personas consumidoras y usuarias, evitando resaltar o utilizar tecnicismos que les generen confusión o la omisión de información esencial y determinante para la toma de una decisión informada y formada sobre la contratación.

5. En el contrato deberán reflejarse de manera destacada las cláusulas sobre la amortización, los intereses, los intereses de demora, las condiciones de subrogación, las cláusulas suelo e instrumentos de cobertura riesgo de interés.

El contrato hipotecario habrá de ser elaborado con la colaboración de todas y cada una de las partes implicadas en el mismo: notarios, registradores, asesorías o entidades financieras.

Artículo 16. *Derechos de las personas consumidoras y usuarias en notarías y registros de la propiedad y el deber de colaboración con las administraciones públicas.*

1. Conforme a la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado, las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a que los notarios, en el ejercicio profesional de su función pública,

les aconsejen, asesoren con imparcialidad, presten asistencia especial e informen de forma gratuita y comprensible en la suscripción de préstamos hipotecarios, en particular sobre aquellas cuestiones que puedan generarles perjuicios personales y económicos, velando por el respeto de sus derechos básicos, comprobando, en concreto, el cumplimiento de los requisitos de información previstos en esta ley.

Por su parte, los registradores de la propiedad informarán a las personas consumidoras y usuarias de acuerdo con la normativa estatal en la materia.

2. Atendiendo a su deber de colaboración con las administraciones públicas, cuando el fedatario público detecte incumplimientos de lo previsto en esta ley, o cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, de acuerdo con el artículo 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, lo pondrá en conocimiento del órgano directivo competente en materia de consumo de la Junta de Andalucía, a efectos de la posible incoación de posibles expedientes sancionadores.

3. Para impulsar dicha colaboración, la Administración de la Junta de Andalucía podrá firmar convenios de colaboración con las corporaciones de derecho público que ordenen el ejercicio profesional de notarios y registradores y los representen.

4. Las entidades financieras propondrán a los usuarios consumidores la gestora que pueda realizar los trámites oportunos de las escrituras hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, aportando de forma fehaciente el coste de los servicios pactados, tres días antes de la firma de las escrituras. En la propuesta de honorarios, la compañía gestora deberá de especificar que entregará una copia al usuario/consumidor una vez inscrita y bajo su total responsabilidad.

El consumidor/usuario podrá aceptar esa oferta, o bien, aportar cualquier otra empresa dedicada a la gestión de la escritura, que deberá comprometerse con la entidad financiera en aportarle la documentación necesaria para sus archivos.

TÍTULO III

ARBITRAJE, MEDIACIÓN Y ACCIONES DE CESACIÓN

Artículo 17. *Arbitraje, mediación y acciones de cesación.*

1. Se crea, con la denominación de Tribunal Arbitral Andaluz para Ejecuciones Hipotecarias y Desahucios, la Sección de Arbitraje para Ejecuciones Hipotecarias y Desahucios en el ámbito de la Junta Arbitral de Consumo de Andalucía. La Administración de la Junta de Andalucía promoverá que las empresas prestamistas que otorguen préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda incluyan en las condiciones generales o específicas de contratación la adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

2. Asimismo facilitará a las personas consumidoras y usuarias información sobre las empresas prestamistas que están adheridas a dicho sistema.

3. La Administración de la Junta de Andalucía fomentará la mediación extraprocésal entre las empresas prestamistas y las personas consumidoras y usuarias, previa o simultáneamente con cualquier otro procedimiento de ejecución judicial o notarial, al objeto de alcanzar una solución consensuada, encaminada hacia la búsqueda de acuerdos que hagan viable que la persona consumidora y usuaria conserve la propiedad de la vivienda y, subsidiariamente, la posibilidad de mantener el uso de esta.

A tal objeto, se crearán órganos de mediación sectoriales constituidos en el seno del Consejo Andaluz de Consumo y sus consejos provinciales.

4. En materia de acciones de cesación, se estará a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y los artículos 53 a 56 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

5. La Junta de Andalucía, mediante la Junta Arbitral de Consumo, dispondrá de un listado de tasadores aceptados por todas las entidades financieras y de los honorarios de estos, así como el cálculo de los mismos.

Cualquier tasador escogido por un consumidor o usuario de este listado tendrá que ser aceptado obligatoriamente por la entidad financiera.

TÍTULO IV

INFORMACIÓN Y FORMACIÓN EN MATERIA DE CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 18. *Promoción y difusión de los derechos reconocidos en esta ley.*

La Administración de la Junta de Andalucía realizará campañas informativas para dar a conocer los derechos de las personas consumidoras y usuarias reconocidos en esta ley en materia de contratación de préstamos hipotecarios, fomentando e incentivando la colaboración con diversos colectivos y organizaciones, en especial con las organizaciones representativas de las personas consumidoras y usuarias y con las empresariales.

Con esta misma finalidad se fomentará la colaboración y cooperación con las entidades locales, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Artículo 19. *Derecho a la formación en materia de contratación de préstamos hipotecarios.*

La Administración de la Junta de Andalucía organizará, promoverá e incentivará programas de formación de las personas consumidoras y usuarias en materia de contratación de préstamos hipotecarios, dirigidos principalmente a los colectivos sociales más desfavorecidos, en colaboración con diversos colectivos y organizaciones, en especial con las organizaciones representativas de las personas consumidoras y usuarias.

Con esta misma finalidad se fomentará la colaboración y cooperación con las entidades locales, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

TÍTULO V**RÉGIMEN SANCIONADOR****Artículo 20.** *Infracciones y sanciones.*

La contravención de las normas previstas en esta ley se sancionará conforme a lo previsto en el título II, capítulo IV de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Disposición adicional primera. *Modelo de contrato de préstamo hipotecario de confianza y código ético.*

La Consejería competente en materia de consumo, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta norma, promoverá la elaboración, junto con las organizaciones de personas consumidoras y usuarias, sindicales y empresariales más representativas, el Colegio Notarial de Andalucía y otras entidades afectadas, de un modelo de contrato de préstamo hipotecario de confianza cuyo uso será voluntario para las partes.

La Consejería competente en materia de consumo promoverá, de acuerdo con las empresas prestamistas, la elaboración y firma de un código ético en materia de créditos y préstamos hipotecarios que contemple, entre sus finalidades, la supresión de las cláusulas suelo y su adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

Asimismo, dará adecuada publicidad del modelo de contrato de préstamo hipotecario de confianza y creará un distintivo de calidad para aquellas empresas prestamistas que se adhieran al código ético.

Disposición adicional segunda. *Conservación de la documentación.*

Las empresas prestamistas y los servicios de intermediación conservarán toda la documentación regulada en esta ley durante la vigencia del contrato y los cuatro años siguientes a la finalización del mismo. Si no se formalizase el préstamo hipotecario, deberán conservarla durante un plazo de cuatro años desde la entrega de la información personalizada contemplada en el artículo 10.

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

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

2. En caso de transmisión del préstamo hipotecario por parte de la empresa prestamista, sea cual sea su forma, pública o privada, esta deberá comunicar, de forma expresa y fehaciente, en el plazo de diez días hábiles a la persona consumidora titular del préstamo y a la persona garante, en su caso, el nombre, dirección y todos los datos necesarios para la completa identificación del nuevo acreedor hipotecario.

3. Asimismo, cualquier requerimiento o comunicación que con carácter previo a la ejecución del préstamo hipotecario realizare la empresa prestataria ante un eventual incumplimiento de la obligación de pago por parte de la persona consumidora y usuaria, titular del préstamo, ha de ser notificado de forma expresa y fehaciente a la persona garante de la operación.

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

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

Disposición adicional cuarta. *Información sobre el cobro de intereses de demora.*

Simultáneamente al cobro de los intereses de demora, la empresa prestamista deberá notificar a la persona consumidora y usuaria, de forma expresa y fehaciente, el importe cobrado, su fórmula de cálculo y el porcentaje aplicado.

Además, anualmente se deberá comunicar a la persona consumidora y usuaria, mediante un ejemplo aplicado a las condiciones pactadas en la escritura, el importe que correspondería cobrar en caso de impago de una cuota, así como la fórmula y el porcentaje aplicado para el cálculo de los intereses de demora.

Disposición adicional cuarta bis. *Mecanismos de cooperación en intercambio de información.*

Para impulsar mecanismos de cooperación e intercambio de información, la Consejería competente en materia de consumo podrá firmar convenios de colaboración con el Banco de España.

Disposición transitoria única. *Procesos de contratación en tramitación.*

Las empresas prestamistas y servicios de intermediación tendrán que facilitar a las personas consumidoras y usuarias la información prevista en esta ley en aquellos procesos de contratación de préstamos hipotecarios en los que, a la fecha de entrada en vigor de esta norma, no se haya formalizado la escritura pública.

Disposición final primera. *Vigilancia y control en materia de contratación de préstamos hipotecarios.*

Para vigilar el cumplimiento de los deberes de información y del resto de obligaciones de las empresas prestamistas y servicios de intermediación previstos en la presente norma, la Consejería competente en materia de consumo reforzará la vigilancia, control e inspección en materia de contratación de préstamos hipotecarios.

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.*

La Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, queda modificada como sigue:

«UNO. El artículo 13 queda con la siguiente redacción:

“Artículo 13. Reparación de daños.

Sin perjuicio de las sanciones que procedan, en el procedimiento sancionador podrá exigirse al infractor la reposición de la situación alterada por la infracción a su estado original, la devolución de las cantidades indebidamente percibidas y, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios probados causados al consumidor, salvo que el daño haya sido causado por su culpa exclusiva o por la de las personas de las que deba responder civilmente. Una vez determinados dichos daños, serán notificados al infractor para que en el plazo de un mes proceda a su satisfacción, quedando, de no hacerse así, expedita la vía judicial”.

DOS. El apartado 2 del artículo 47 queda con la siguiente redacción:

“2. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores de Consumo deberán identificarse previamente en su condición, salvo en aquellos casos en que la finalidad de la inspección pudiera frustrarse por tal motivo. En estos supuestos, se determinarán por escrito las causas que justifiquen dicha actuación. Cuando resulte necesario, la actuación inspectora podrá continuar sin la identificación previa hasta que, en su caso, se detecten las infracciones que se persiguen”.

TRES. El apartado 3 del artículo 48 queda con la siguiente redacción:

“3. La Administración pagará el valor de coste de los bienes objeto de toma de muestras al establecimiento que lo comercializa, excepto si presenta irregularidades o si se carece de factura acreditativa de la compra, en cuyo caso no habrá de abonarse importe alguno. A tales efectos, el valor de coste de los bienes objeto de toma de muestras vendrá establecido conforme al precio que conste en la factura de adquisición del producto por parte del establecimiento que los suministra.

Cuando los bienes no presenten irregularidades, la Administración podrá disponer de los mismos para su cesión a aquellas entidades benéficas que lo soliciten”.

CUATRO. Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 53:

“5. Los gastos que se deriven de la realización del análisis contradictorio serán por cuenta de quien los promueva; los originados por la realización de los análisis inicial y dirimente serán por cuenta de la empresa en caso de que presenten irregularidades, y por la Administración, en caso contrario”.

CINCO. El artículo 68 queda con la siguiente redacción:

“Artículo 68. Medidas provisionales.

1. En el procedimiento que se siga para adoptar las medidas definitivas que permite este capítulo, se podrán tomar medidas provisionales para que durante su tramitación no se produzcan los daños que se trata de evitar.

Las medidas que permite este artículo son las de cierre temporal de establecimientos, inmovilización de productos y suspensión de actividades, ventas, ofertas o promociones y las necesarias para garantizar la salud, la seguridad y los derechos e intereses económicos y sociales de los consumidores mientras se adopta la decisión final o, en su caso, las absolutamente imprescindibles para evitar la lesión de los demás intereses protegidos de los consumidores.

Estas medidas provisionales podrán tomarse en el mismo acuerdo de iniciación del procedimiento o durante la instrucción por el órgano competente para resolver.

2. Antes de la iniciación del procedimiento se podrán adoptar las referidas medidas incluso por los servicios de inspección, que, asimismo, podrán ponerlas inmediatamente en ejecución, si hay urgencia y se trata de proteger la salud, la seguridad o los derechos e intereses económicos y sociales de los consumidores ante un riesgo o peligro inminente, todo ello de conformidad con el apartado 2 del artículo 72 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y con la duración máxima y régimen previsto en ese apartado.

3. Para tomar las medidas provisionales a que se refieren los dos apartados anteriores bastará con que haya indicios suficientes del riesgo para la salud, la seguridad o los derechos e intereses económicos y sociales de los consumidores y que resulten imprescindibles para evitar ese riesgo”.

SEIS. El número 1.ª del apartado 4 del artículo 71 queda con la siguiente redacción, y se introduce un nuevo número 14.ª:

“1.ª No entregar o negarse a extender recibo justificante, factura o documento acreditativo de las transacciones realizadas o servicios prestados cuando sea preceptivo o lo solicite el consumidor, o justificación documental de los contratos formalizados, así como cobrar o incrementar el precio por su expedición”.

“14.ª El incumplimiento de las normas reguladoras de precios, incluidas las referentes a marcado y exhibición de los mismos”.

SIETE. El apartado 5 del artículo 71 queda con la siguiente redacción:

“5. Serán infracciones en materia de prácticas comerciales desleales con los consumidores cualquier acto de competencia desleal, de conformidad con la legislación estatal vigente en la materia”.

OCHO. Los números 2.ª y 3.ª del apartado 6 del artículo 71 quedan con la siguiente redacción:

“2.ª Introducir en los contratos, en los contratos-tipo establecidos de forma unilateral o en las condiciones generales de contratación cláusulas abusivas de las previstas en los artículos 85 a 90 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias, así como las declaradas como tales por sentencia judicial”.

“3.ª Realizar ventas a domicilio prohibidas, así como incumplir las condiciones y requisitos de cualquier contratación a distancia, así como de contratación fuera de establecimientos mercantiles, cuando tales incumplimientos perjudiquen a los intereses de los consumidores”.

NUEVE. El número 3.ª del apartado 7 del artículo 71 queda con la siguiente redacción, y se introduce un nuevo número 5.ª:

“3.ª No atender en tiempo y/o forma los requerimientos formulados por la Administración”.

“5.ª La negativa o resistencia a suministrar datos o a facilitar la información requerida por la Administración para el cumplimiento de las funciones de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución en las materias a las que hace referencia esta ley, así como suministrar información inexacta o documentación falsa”.

DIEZ. Se introducen los números 10.ª, 11.ª y 12.ª en el apartado 8 del artículo 71:

“10.ª El incumplimiento del acuerdo al que se haya llegado con el consumidor mediante el proceso de mediación, así como del laudo arbitral en el plazo establecido al efecto, salvo acuerdo expreso de las partes”.

“11.ª La negativa a someterse al Sistema Arbitral de Consumo para la resolución de los conflictos cuando la empresa haya dado publicidad al distintivo de adhesión al mismo o se encuentre adherido al mismo con carácter genérico”.

“12.ª La negativa injustificada a satisfacer las demandas del consumidor o usuario que estén dentro de las disponibilidades del vendedor o prestador, conforme a la normativa que resulte de aplicación”.

ONCE. El apartado 1 y la letra c) del apartado 3 del artículo 72 quedan con la siguiente redacción:

“1. Todas las acciones u omisiones recogidas en el artículo anterior tendrán la calificación de infracciones leves a excepción de las infracciones 1.ª, cuando afecte a la contratación de préstamos hipotecarios y productos financieros, 5.ª y 13.ª, del apartado 2, infracciones 2.ª y 3.ª del apartado 3, infracción 12.ª del apartado 4, infracción 1.ª y 2.ª del apartado 6, infracciones 1.ª, 2.ª, 3.ª, si no fuese atendido un segundo o posteriores requerimientos, 4.ª y 5.ª del apartado 7, que inicialmente tendrán la calificación de graves”.

“c) Haberse realizado aprovechando situaciones de necesidad de determinadas personas, así como originar tal situación, o bien recaer sobre bienes o servicios de uso o consumo ordinario y generalizado”.

DOCE. El artículo 74 queda con la siguiente redacción:

“Artículo 74. *Cuantía de las multas.*

1. Las infracciones serán sancionadas con multas comprendidas entre los siguientes importes máximos y mínimos:

a) Infracciones muy graves: entre 60.001 y un 1.000.000 de euros.

b) Infracciones graves: entre 5.001 y 60.000 euros.

c) Infracciones leves: entre 200 y 5.000 euros.

2. Para las infracciones graves y muy graves, estas cantidades pueden sobrepasarse hasta alcanzar el décuplo del valor de los beneficios ilícitos obtenidos o de los perjuicios causados por la infracción y, en su defecto, del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción, así como, en su caso, del coste de la campaña publicitaria o comunicaciones comerciales siempre que la infracción se cometa a través de estos medios”.

TRECE. Se introducen dos nuevas letras, f) y g), en el apartado 2 del artículo 79, y se da nueva redacción a la letra c) del apartado 2 y al apartado 3:

“f) El haber obtenido un importante beneficio económico como consecuencia directa o indirecta de la comisión de la infracción”.

“g) Afectar a un producto o servicio que esté dirigido al público infantil o a otros destinatarios particularmente indefensos”.

“c) El haber originado un grave perjuicio a los consumidores y usuarios”.

“3. Son circunstancias atenuantes:

Haber corregido diligentemente las irregularidades en que consista la infracción, colaborado activamente para evitar o disminuir sus efectos u observado espontáneamente cualquier otro comportamiento de significado análogo, como la compensación, satisfacción o reparación efectiva de los daños y perjuicios causados, siempre y cuando no concurra intoxicación, lesión o muerte, ni existan indicios racionales de delito, con anterioridad a cualquier requerimiento o advertencia realizado por la Administración o, en su caso, en cualquier momento previo a la propuesta de resolución sancionadora”.

CATORCE. El artículo 87 queda con la siguiente redacción:

“Artículo 87. Prescripción de las infracciones y caducidad del procedimiento.

1. Las infracciones previstas en esta ley prescriben a los cuatro años contados desde el día en que la infracción se hubiera cometido. A estos efectos, se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

a) Se entenderá cometida la infracción el día de finalización de la actividad o el del último acto con el que la infracción esté plenamente consumada.

b) En el caso de infracción continuada, el plazo comenzará a contarse desde el día en que se realizó la última de las acciones típicas incluida en aquella.

c) En el caso de la infracción permanente, el plazo empezará a contarse desde que se ponga fin a la situación ilícita creada. Se entenderá que la infracción persiste en tanto los productos y servicios continúen ofreciéndose o prestándose con la misma irregularidad determinante de la infracción.

d) Excepcionalmente, en el caso de que los hechos constitutivos de la infracción fueran desconocidos de manera general por carecer de cualquier signo externo, el plazo se computará desde que estos se manifiesten. Salvo en este caso, será irrelevante el momento en que la Administración haya conocido la infracción, a efectos de determinar el plazo de prescripción de la infracción para el ejercicio de la potestad sancionadora.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos sancionadores por las infracciones establecidas en la presente ley será de diez meses, a contar desde la fecha de su inicio.

3. Caducará la acción para perseguir las infracciones cuando, conocida por la Administración la existencia de una infracción y finalizadas las diligencias dirigidas al esclarecimiento de los hechos, hubiera transcurrido un año sin que el órgano competente hubiera incoado el oportuno procedimiento. A estos efectos, cuando exista toma de muestras, las actuaciones de la inspección se entenderán finalizadas una vez se tenga conocimiento del resultado del análisis inicial. Las solicitudes de análisis contradictorios y dirimentes que fueren necesarios interrumpirán los plazos de caducidad hasta que se practiquen”.

QUINCE. El artículo 92.1 queda con la siguiente redacción:

“1. Los órganos de defensa del consumidor, cuando lo consideren conveniente para asegurar la salud, seguridad e intereses económicos y sociales de los consumidores o su derecho a la información y a la transparencia de la actuación administrativa, darán difusión a las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa, que hayan sido impuestas en el plazo de tres años, con el contenido y por los medios que

se consideren apropiados para conseguir la finalidad perseguida. Esta difusión, que en ningún caso podrá realizarse con carácter sancionador, procederá especialmente cuando, por la actitud del responsable u otras razones, haya motivos para pensar que subsisten los peligros para los consumidores”.

DIECISÉIS. Se sustituye el contenido del artículo 93, “Condonación de sanciones”, por el siguiente:

“Artículo 93. Multas coercitivas.

1. Con sujeción a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los órganos competentes en materia de consumo, conforme a lo establecido en la presente norma, podrán imponer multas coercitivas, una vez efectuado requerimiento de ejecución de los actos y resoluciones administrativas destinadas al cumplimiento de lo establecido por la presente ley y demás disposiciones relativas a la protección y defensa de los intereses de los consumidores.

2. El requerimiento deberá efectuarse mediante comunicación escrita, debiéndose advertir del plazo establecido para su cumplimiento, así como la cuantía de la multa que pudiere ser impuesta en caso de incumplimiento.

3. Para la determinación del plazo se estará a la naturaleza y extensión de la obligación, debiendo ser suficiente para su cumplimiento, no pudiendo exceder la cuantía de la multa de 3.000 euros, o del 10% del importe de la obligación, si esta fuere cuantificable.

4. Si la persona requerida no diere cumplimiento a lo ordenado en el plazo establecido, el órgano competente podrá reiterar las multas con sujeción a lo establecido en los párrafos anteriores, por períodos que sean suficientes para su cumplimiento, no pudiendo, en cualquier caso, otorgarse un plazo inferior al establecido en el primer requerimiento.

5. Estas multas son independientes de las que puedan imponerse en concepto de sanción y compatibles con ellas”.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.*

Se añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional séptima. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

1. Se crea el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

2. El sistema estará integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente. Igualmente podrá proporcionar, entre otros, información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará este sistema.

3. En el marco del plan de vivienda previsto en el artículo 12 de la presente ley, el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.»

Disposición final cuarta. *Lenguaje no sexista.*

De acuerdo con los artículos 4.10 y 9 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, el título y las menciones contenidas en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, y en la normativa de rango reglamentario en materia de consumo dictada por la Comunidad Autónoma, referidas a «consumidores y usuarios», se entenderán efectuadas a «personas consumidoras y usuarias».

También se entenderán efectuados y se adaptarán al lenguaje no sexista el resto de términos que figuren en dichas normas cuyas referencias sean susceptibles de dicha adaptación.

Disposición final quinta. *Habilitación normativa.*

1. El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y en el artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Periódicamente se revisará y adecuará el importe y duración de la hipoteca a que hacen referencia los artículos 7 y 9, de acuerdo con los datos oficiales sobre estadísticas de hipotecas.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

ANEXO I

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN DE ENTREGA PRECEPTIVA (IDEP)

Las personas consumidoras y usuarias que deseen concertar un préstamo hipotecario tienen derecho a que se les entreguen todos los documentos que las empresas prestamistas y los servicios de intermediación han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización, y que son los siguientes:

- Ficha de Información Precontractual (FIPRE) o folleto informativo, en su caso.
- Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC).
- Ficha de Información Personalizada (FIPER) o documento con información previa al contrato, en su caso.
- Documento de Información Personalizada Complementaria (DIPERC).
- Documento de información adicional a la FIPER, si procede.
- Anexos sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés, si procede.
- Anexos sobre cláusulas suelo y techo, si procede.
- Oferta vinculante.
- Documento que recoja otros pactos o condiciones que se hayan acordado entre las partes, si procede.

ANEXO II CARTEL INFORMATIVO

CARTEL INFORMATIVO DEL IDEP

La persona consumidora y usuaria que desee concertar un préstamo hipotecario sobre una vivienda tiene derecho a que se le entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (IDEP), en el que se relacionen todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización.

Ley X/2014, de X de XXX, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (BOJA de XX de XXXX)



INICIATIVA LEGISLATIVA**PROPOSICIÓN DE LEY**

10-15/PPL-000012, Proposición de Ley relativa a la modificación de la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos

Presentada por los Ilmos. Sres. D. Juan Manuel Moreno Bonilla, Dña. María del Carmen Crespo Díaz, Dña. Patricia del Pozo Fernández, D. Manuel Andrés González Rivera, Dña. María Esperanza Oña Sevilla, Dña. María del Rosario Alarcón Mañas, D. Jaime Raynaud Soto, D. Juan Francisco Bueno Navarro, Dña. María Teresa Ruiz-Sillero Bernal, Dña. Ana Vanessa García Jiménez, Dña. Alicia Martínez Martín, Dña. Aránzazu Martín Moya, Dña. María Francisca Carazo Villalonga, Dña. Patricia Navarro Pérez, Dña. Ana María Mestre García, D. Miguel Ángel Torrico Pozuelo, D. Adolfo Manuel Molina Rascón, D. Antonio Saldaña Moreno, D. Guillermo José García de Longoria Menduiña, D. Miguel Ángel García Anguita, Dña. Rosalía Ángeles Espinosa López, D. Jacinto Muñoz Madrid, D. Antonio Manuel Garrido Moraga, D. José Antonio Miranda Aranda, Dña. Catalina Montserrat García Carrasco, Dña. Amelia Palacios Pérez, D. Pablo José Venzal Contreras, Dña. Carmen Céspedes Senovilla, D. Juan Ramón Ferreira Siles, D. Félix Romero Moreno y Dña. María de la O Redondo Calvillo, del G.P. Popular Andaluz

Acuerdo de toma en consideración por el Pleno

Sesión del Pleno del Parlamento de 24 de febrero de 2016

Orden de publicación de 4 de marzo de 2016

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

El Pleno del Parlamento, el día 24 de febrero de 2016, en el transcurso de la sesión celebrada los días 24 y 25 del mismo mes y año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.6 del Reglamento de la Cámara, ha acordado tomar en consideración la Proposición de Ley relativa a la modificación de la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, presentada por los Ilmos. Sres. D. Juan Manuel Moreno Bonilla, Dña. María del Carmen Crespo Díaz, Dña. Patricia del Pozo Fernández, D. Manuel Andrés González Rivera, Dña. María Esperanza Oña Sevilla, Dña. María del Rosario Alarcón Mañas, D. Jaime Raynaud Soto, D. Juan Francisco Bueno Navarro, Dña. María Teresa Ruiz-Sillero Bernal, Dña. Ana Vanessa García Jiménez, Dña. Alicia Martínez Martín, Dña. Aránzazu Martín Moya, Dña. María Francisca Carazo Villalonga, Dña. Patricia Navarro Pérez, Dña. Ana María Mestre García, D. Miguel Ángel Torrico Pozuelo, D. Adolfo Manuel Molina Rascón, D. Antonio Saldaña Moreno, D. Guillermo José García de Longoria Menduiña, D. Miguel Ángel García Anguita, Dña. Rosalía Ángeles Espinosa López, D. Jacinto Muñoz Madrid,

D. Antonio Manuel Garrido Moraga, D. José Antonio Miranda Aranda, Dña. Catalina Montserrat García Carrasco, Dña. Amelia Palacios Pérez, D. Pablo José Venzal Contreras, Dña. Carmen Céspedes Senovilla, D. Juan Ramón Ferreira Siles, D. Félix Romero Moreno y Dña. María de la O Redondo Calvillo, del G.P. Popular Andaluz.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 99 y 112.1 de Reglamento de la Cámara, los diputados y grupos parlamentarios, mediante escrito dirigido a la Mesa de la Comisión de Hacienda y Administración Pública, dispondrán de un plazo de ocho días para proponer la comparecencia de agentes sociales y organizaciones que pudiesen estar interesados en la regulación de la citada proposición de ley, incluidas, en su caso, las administraciones públicas, plazo que finaliza el 5 de marzo de 2016.

Sevilla, 26 de febrero de 2016.

El presidente del Parlamento de Andalucía,
Juan Pablo Durán Sánchez.

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROPOSICIÓN DE LEY

110-15/PPL-000016, Proposición de Ley por la que se regula la atención temprana en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Presentada por G.P. Podemos Andalucía

Acuerdo de no toma en consideración por el Pleno

Sesión del Pleno del Parlamento de 24 de febrero de 2016

Orden de publicación de 4 de marzo de 2016

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

El Pleno del Parlamento, el 24 de febrero de 2016, en el transcurso de la sesión celebrada los días 24 y 25 del mismo mes y año, ha acordado no tomar en consideración la Proposición de Ley por la que se regula la atención temprana en la Comunidad Autónoma de Andalucía, presentada por el G.P. Podemos Andalucía.

Sevilla, 26 de febrero de 2016.

El presidente del Parlamento de Andalucía,
Juan Pablo Durán Sánchez.

