



www.uclm.es/centro/cesco

Noticias de consumo

EL GOBIERNO CATALÁN MODIFICARÁ SU CÓDIGO DE CONSUMO PARA OTORGAR MÁS PROTECCIÓN A QUIENES CONTRATEN HIPOTECAS

Lourdes García Montoro

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

El Consejo Ejecutivo de Cataluña anunció el pasado 26 de marzo que el Gobierno catalán había aprobado el Proyecto de Ley que modificará la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo de Cataluña, con el objetivo de dar respuesta al aumento del número de ejecuciones hipotecarias que se están produciendo, especialmente ante las que recaen sobre vivienda habitual¹.

A través de esta modificación se pretende otorgar más garantías y mayor información a los consumidores antes de contratar un préstamo hipotecario. Tendrán una mayor protección en el sentido de ser consumidores mejor informados, conscientes de la realidad del mercado en el que contratan y pudiendo adoptar una decisión fundada sobre la contratación del préstamo. Pero dicha protección se centra en el momento precontractual, escasos son los instrumentos de protección a los que pueden acogerse los consumidores una vez firmado el contrato, a pesar de ser una modificación cuyo objetivo es dar respuesta al aumento de ejecuciones hipotecarias.

Modificaciones previstas

El Proyecto de Ley para modificar el Código de Consumo catalán se refiere a algunos de los diferentes aspectos que confluyen en la contratación hipotecaria, y que se citan a continuación.

- Publicidad de préstamos y créditos hipotecarios

Con la intención de que la publicidad que realizan las entidades bancarias para promover la contratación de préstamos hipotecarios no genere falsas expectativas sobre el coste o la disponibilidad del producto financiero en el

¹ Rueda de prensa del Consell Executiu de 26 de marzo de 2013,

http://prensa.gencat.cat/pres_fsvp/AppJava/notapremsavw/detall.do?id=190330&idioma=0



consumidor, se exigirá que el contenido mínimo de la publicidad sea claro, objetivo, transparente, no engañoso, legible y, en su caso, perceptible de forma auditiva.

- Precios

Se incrementan las obligaciones de transparencia en relación al precio. El consumidor debe ser informado de todas las comisiones y cualesquiera otros gastos que le sean repercutibles.

- Información precontractual

Regula el contenido de la información previa que se ha de facilitar al consumidor, entre la cual se incluyen algunos extremos de especial importancia que complementan lo establecido en el artículo 123 del actual Código de Consumo. Se advertirá al consumidor de la posibilidad de incremento del tipo de interés, lo cual conllevaría incrementos en su cuota de pago, del riesgo de perder la vivienda en caso de incumplimiento, de la obligación de adquirir servicios accesorios al contratar (por ejemplo: seguros). Se deberá informar al consumidor de aquellas cláusulas contractuales que generen más riesgo.

- Intereses

El interés de demora máximo no podrá superar en más de 2,5 veces al interés legal del dinero, en cuyo caso la cláusula que lo establezca será considerada abusiva (y por ello, nula y eliminada del contrato).

- Obligaciones del Notario

Se refuerzan las obligaciones de informar de los derechos y obligaciones que conlleva para el consumidor la firma del contrato de préstamo hipotecario. Además, se otorga la posibilidad al consumidor de disponer de la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario con una antelación de tres días hábiles a su formalización.

- Resolución de conflictos

Se promueve la intervención de los servicios de mediación y arbitraje, con especial incidencia en los casos de ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual.

- Otros derechos del consumidor



www.uclm.es/centro/cesco

Noticias de consumo

El consumidor tiene derecho a elegir el Notario y a aportar una tasación del bien inmueble, que deberá ser aceptada por la entidad bancaria.

- Servicios públicos de Consumo

Un Directorio, gestionado por la Agencia Catalana de Consumo, se encargará de facilitar información sobre los servicios de consumo más adecuados a la finalidad perseguida a aquellos consumidores que se lo soliciten.