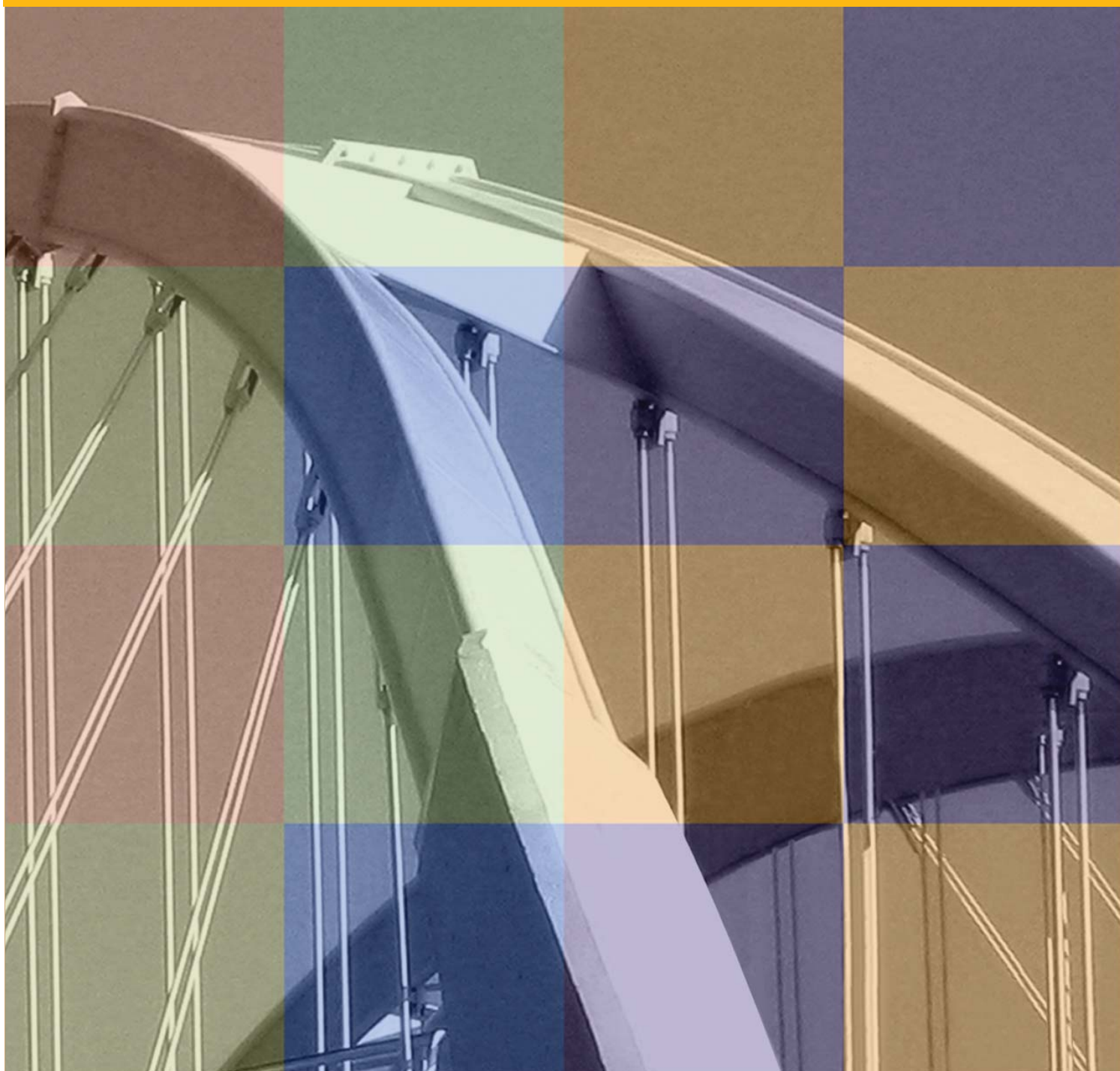


Dictamen 7·2012

sobre l'Avantprojecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris i la substitució del Registre de serveis públics de consum pel Directori de serveis públics de consum.



Dictamen 7.2012

sobre l'Avantprojecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris i la substitució del Registre de Serveis Públics de Consum pel Directori de serveis públics de consum.

Índex

DICTAMEN 7/2012 sobre l'Avantprojecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris i la substitució del Registre de Serveis Públics de consum pel Directori de serveis públics de consum.....	2
---	---

DICTAMEN 7/2012 sobre l'Avantprojecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris i la substitució del Registre de Serveis Públics de Consum pel Directori de serveis públics de consum.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 15 de maig de 2012, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 27 d'abril de 2012 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller d'Empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, de l'Avantprojecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris i la substitució del Registre de Serveis Públics de Consum pel Directori de serveis públics de consum.

L'Avantprojecte de llei es va acompanyar d'una memòria general i d'una memòria d'avaluació d'impacte.

La Comissió de Treball de Polítiques Sectorials es va reunir el dia 11 de maig i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

L'Avantprojecte de llei consta d'un preàmbul, deu articles, una disposició derogatòria i una disposició final.

En el preàmbul s'estableix que, tenint en compte l'augment en la taxa d'execucions hipotecàries, s'ha considerat convenient modificar la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per impulsar mesures que millorin la situació dels consumidors i consumidores en l'àmbit dels préstecs hipotecaris i augmentar les garanties en la contractació de crèdits o préstecs hipotecaris. També s'estableix que, amb la finalitat de simplificació administrativa i millora de l'eficàcia de les administracions públiques, es reconverteix el Registre de Serveis Públics de Consum en un Directori de serveis i funcions.

En l'article 1 s'estableix l'objecte de la norma, que és modificar la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

L'article 2 afegeix un article al capítol del dret a la protecció dels interessos econòmics i socials, on s'estableix l'obligació dels titulars de les notaries d'informar les persones consumidores, avalistes i possibles tercers

hipotecants sobre el contingut de l'escriptura pública del contracte de crèdit o préstec hipotecari i els drets i les obligacions que comporta.

En l'article 3 es modifica l'article del Codi de consum que regula el Registre de Serveis Públics de Consum i substitueix aquest Registre per un Directori.

Els articles 4 i 5 afegeixen dos articles al capítol que regula la mediació. El primer estableix que s'ha de dur a terme un procediment de mediació previ a qualsevol altre procediment judicial en els casos d'execució hipotecària. El segon estableix que l'Administració ha de promoure l'adhesió a l'arbitratge de consum de les empreses que atorguen crèdits o préstecs hipotecaris sobre l'habitatge.

L'article 6 introdueix un article en el títol dedicat a les obligacions en la prestació de serveis. Estableix que es consideren abusives les clàusules que regulin un tipus d'interès de demora superior a 2,5 vegades l'interès legal del diner.

L'article 7 afegeix un nou títol al llibre II del Codi de consum; es tracta del títol VI anomenat "Relacions de consum en matèria de crèdits o préstecs hipotecaris sobre habitatges". S'estableixen unes definicions i l'àmbit d'aplicació. Es regulen tant obligacions d'informació prèvia com d'altres tipus d'obligacions. En les obligacions d'informació prèvia s'inclouen la transparència en relació amb els contractes, la transparència en relació amb els preus, les comunicacions comercials i la publicitat, la informació prèvia al contracte de crèdit o préstec hipotecari, la taxació del bé i altres serveis accessoris i l'oferta vinculant. Pel que fa a d'altres tipus d'obligacions s'estableix que s'han de facilitar explicacions adequades i s'ha d'avaluar la solvència de la persona consumidora.

L'article 8 modifica un article del títol II que fa referència a la inspecció i el control de mercat, on se substitueix la referència del Registre de Serveis Públics per la del Directori de serveis públics.

L'article 9 tipifica dues infraccions més, una en matèria de seguretat i l'altra per incompliment de disposicions o resolucions administratives.

L'article 10 classifica com a infracció greu l'incompliment de l'obligació d'avaluar la solvència de la persona consumidora en matèria de crèdits o préstecs.

La disposició derogatòria deroga expressament la lletra d) de la disposició final segona de la Llei 22/2010, en la qual s'establia que el Govern havia de fer el desplegament reglamentari de l'organització i el funcionament del Registre dels Serveis Públics de Consum.

En la disposició final s'autoritza el Govern per aprovar en el termini d'un any un text refós del Codi de consum de Catalunya.

III. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTESC recomana que en l'article 2, que afegeix l'article 123-10 a la Llei del Codi de consum, es canviï l'expressió "antelació suficient" per "com a mínim amb tres dies d'antelació", tal i com recull la normativa vigent.
2. El CTESC recomana substituir, en l'article 262-2.1 del Codi de consum, el terme "empresaris" per "prestamistes o intermediaris de crèdit", per tal d'homogeneïtzar la terminologia que s'utilitza en la norma.

3. El CTEESC recomana afegir a la lletra c) de l'article 262-3. 2 el següent: "que contingui l'import total del crèdit, la durada del contracte, l'import de les quotes i l'import total que hauria d'abonar la persona consumidora." En conseqüència es proposa eliminar les lletres d), e), f) i g).
4. El CTEESC considera convenient fer l'estudi de sensibilitat de les oscil·lacions, recollit en l'article 262-4.1 m), però recomana revisar els paràmetres per fer l'anàlisi, atès que alguns dels índexs actuals de referència poden deixar de ser vigents a curt termini. Així mateix l'anàlisi de sensibilitat hauria d'incorporar les quanties derivades de l'aplicació de les clàusules sòl i sostre, si n'hi haguessin.
5. El CTEESC recomana substituir el contingut de la lletra o) de l'article 262-4.1 pel següent: "Informació sobre els costos fiscals derivats de l'operació de préstec i qui els ha de suportar".

IV. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat l'Avantprojecte de Llei de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris i la substitució del Registre de serveis públics de consum pel Directori de serveis públics de consum i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present Dictamen.

Barcelona, 15 de maig de 2012



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells

Avantprojecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris i la substitució del Registre de serveis públics de consum pel Directori de serveis públics de consum.

Preàmbul

L'augment en la taxa d'execucions hipotecàries des de l'inici de la crisi financera mundial l'any 2007 fa convenient impulsar una sèrie de mesures que millorin la situació de les persones consumidores en l'àmbit dels préstecs hipotecaris, especialment si es tracta de l'adquisició de l'habitatge habitual.

La reforma modifica la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, en ús de la competència en matèria de consum que l'article 123 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya atribueix a la Generalitat i d'acord amb les previsions dels articles 28, 34 i 49 del mateix Estatut, en el marc de l'article 51 de la Constitució, en relació amb l'activitat financera de les caixes d'estalvis i de les entitats de crèdit, a què es refereixen els articles 120.2 i 126.3 de l'Estatut, respectivament.

La iniciativa segueix les orientacions marcades per diversos projectes europeus relatius a la matèria com ara la Proposta de directiva del Parlament Europeu i del Consell sobre els contractes de crèdit per a béns immobles d'ús residencial.

Aquesta reforma cerca augmentar les garanties de la persona consumidora en la contractació de crèdits o préstecs hipotecaris, la qual cosa implica la regulació del contingut de la publicitat, la informació precontractual, el deure d'anàlisi de la solvència de la persona consumidora i el deure, tant de les entitats financeres i de crèdit com del notari o notària que hi intervé, de fer comprensible per a la persona consumidora les implicacions econòmiques i jurídiques de la concreta transacció, especialment les conseqüències en cas d'impagament.

Es pretén la protecció de les persones consumidores deutores hipotecàries al llarg de l'iter contractual, des de la publicitat dels productes hipotecaris d'actiu, passant per la fase precontractual i per l'oferta fins arribar a l'elevació a escriptura pública del préstec hipotecari. En aquest sentit, s'orienta l'actuació notarial com a garant de la legalitat de l'operació i del dret a la informació de la persona consumidora, s'especifica el contingut mínim en la fase publicitària i precontractual, la verificació de la solvència del deutor/a, i la resta d'aspectes documentals i d'informació que han d'ajudar la persona consumidora a fer una elecció racional i responsable en relació amb la contractació o no del crèdit o préstec.

La reforma també possibilita que el deutor/a pugui comparar sempre, fins i tot des del moment de la publicitat, el crèdit hipotecari que se li ofereix amb productes semblants del mateix oferent o d'un tercer, de manera que sempre pugui ser conscient del cost total i dels riscos reals de l'oferta.

S'introdueix també, en la línia de la tendència europea, l'obligació del prestamista d'esbrinar l'avaluació de la solvència del deutor/a hipotecari/ària consumidor/a fins al punt que, si no l'arriba a comprovar, no podrà concedir-li el préstec o crèdit en les condicions prefixades.

La reforma també incorpora mesures per evitar clàusules abusives en perjudici de la persona consumidora. Així, defineix que es consideren abusius els interessos de demora superiors a 2.5 vegades l'interès legal.

Finalment, amb la finalitat de simplificació administrativa i millora de l'eficàcia de les administracions públiques, mitjançant una disposició final, es reconverteix el Registre de serveis públics de consum en un Directori de serveis i funcions, responsabilitat de l'Agència Catalana del Consum, amb un caire menys formal i més àgil, però que manté l'objectiu originari d'informar a la ciutadania dels serveis que es presten en matèria de consum.

Article 1

Aquesta Llei té per objecte la modificació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, a fi de millorar la protecció i la informació de les persones consumidores en relació amb la subscripció de crèdits o préstecs hipotecaris, així com la substitució del Registre de serveis públics de consum pel Directori de serveis públics de consum.

Article 2

S'afegeix un nou article a la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb la redacció següent:

“Article 123-10

Crèdits o préstecs hipotecaris sobre l'habitatge

1. Les persones consumidores, les avalistes i els possibles tercers hipotecants relacionats amb el negoci de crèdit o de préstec hipotecari tenen dret a rebre amb antelació suficient de part dels notaris o notàries, de manera que els sigui comprensible, tota la informació següent:

a) El contingut de l'escriptura pública del contracte de crèdit o préstec hipotecari de l'habitatge i les seves conseqüències jurídiques i econòmiques per a la persona consumidora, les persones avalistes i tercers hipotecants.

b) Els drets i obligacions que comporta el contracte de crèdit o préstec hipotecari, especialment les conseqüències d'una possible execució per impagament, de les fluctuacions del preu de mercat de l'habitatge i la possibilitat que les entitats de crèdit demanin ampliacions de garantia en determinats supòsits.

2. Els notaris o notàries, a més de comprovar que en les escriptures relatives a crèdits o préstecs hipotecaris sobre l'habitatge, no s'incloguin clàusules que hagin estat declarades nul·les judicialment, han de vetllar pel respecte dels drets que aquesta llei atorga a les persones consumidores que siguin deutores hipotecàries.

Article 3

Es modifica l'article 126-11 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:

“Article 126-11

Directori de serveis públics de consum de Catalunya

1. Els serveis públics de consum que acompleixin les activitats en l'àmbit territorial de Catalunya han de formar part del Directori de serveis públics de consum de Catalunya, amb finalitats informatives. Aquest Directori l'elabora i l'actualitza l'Agència Catalana del Consum i té caràcter públic.

2. Amb aquesta finalitat, els serveis públics de consum de Catalunya han de facilitar les dades necessàries a l'Agència Catalana del Consum, especialment, les funcions que duen a terme d'entre les que estableixen les lletres a, b, c, d i e de l'article 126-10.1, juntament amb les altres dades que se'ls hi sol·licitin.”

Article 4

S'afegeix un nou article 132-4 a la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb la redacció següent:

“Article 132-4

Crèdits o préstecs hipotecaris

1. Les administracions públiques catalanes han de fomentar que, en els casos d'execució hipotecària de l'habitatge habitual com a conseqüència de l'incompliment de la persona deutora, es dugui a terme un procediment de mediació, previ a qualsevol altre procediment judicial o la intervenció notarial.

2. Aquest procediment de mediació ha d'anar adreçat a cercar acords entre les parts que facin viable que la persona consumidora conservi la propietat de l'habitatge i, subsidiàriament, la possibilitat de mantenir-ne l'ús i gaudi.”

Article 5

S'afegeix un nou apartat 5 a l'article 133-4 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb la redacció següent:

“5. Les administracions públiques catalanes han de promoure que les empreses que atorguen crèdits o préstecs hipotecaris sobre l'habitatge incloguin en les condicions generals o específiques l'adhesió a l'arbitratge de consum.”

Article 6

S'afegeix un nou apartat a l'article 251-6 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb la redacció següent:

4. En els contractes de crèdits i préstecs hipotecaris es consideren abusives les clàusules que incloguin un tipus d'interès de demora superior a 2,5 vegades l'interès legal del diner.

Article 7

S'afegeix un nou títol al llibre II de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb la redacció següent:

“TÍTOL VI

Relacions de consum en matèria de crèdits o préstecs hipotecaris sobre habitatges

Capítol I

Disposicions generals

Article 261-1

Definicions

Als efectes d'aquest títol, s'entén per:

- a) Rehabilitació: el conjunt d'obres de caràcter general que milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.
- b) Prestamista: qualsevol persona física o jurídica que, de manera professional, concedeix o es compromet a concedir préstecs o crèdits hipotecaris, i queden incloses, per tant, les entitats financeres i de crèdit.
- c) Intermediari de crèdit: persona física o jurídica diferent del prestamista i que, en l'exercici de la seva activitat comercial o professional i amb una remuneració, hi intervé i ofereix a les persones consumidores la prestació del crèdit o préstec.
- d) Servei accessori: tot servei ofert a la persona consumidora pel prestamista o intermediari de crèdit junt amb el contracte de crèdit o préstec.
- e) Avaluació de la solvència: l'avaluació de la capacitat de la persona consumidora per fer front a les seves obligacions de deute.

Article 261-2

Àmbit d'aplicació

1. Les disposicions contingudes en aquest títol s'apliquen a les relacions de consum en matèria de crèdits i préstecs garantits mitjançant hipoteca sobre l'habitatge, ja siguin destinats a la seva adquisició, o bé a la seva rehabilitació o la de l'immoble del qual forma part.

2. Les disposicions d'aquest títol en relació amb les persones consumidores en contractes de préstec o crèdit hipotecari s'estenen a les persones avalistes de l'operació de préstec o crèdit i, si escau, a les persones propietàries hipotecants.

3. Les previsions d'aquest títol s'entenen sens perjudici de les obligacions previstes a la resta de disposicions sobre la matèria, sempre que siguin més beneficioses per a les persones consumidores, així com a la legislació bàsica de l'Estat.

Capítol II

Obligacions d'informació prèvia

Article 262-1

Transparència en relació amb els contractes

1. Els prestamistes o els intermediaris de crèdit han d'actuar honestament, professionalment i en el millor interès de les persones consumidores, quan concedeixin préstecs o crèdits hipotecaris a aquestes, o quan els prestin serveis d'intermediació o assessorament i, si escau, serveis accessoris.

2. Els prestamistes que formalitzin préstecs o crèdits hipotecaris han de lliurar a les persones consumidores que ho sol·licitin les condicions generals de la contractació que utilitzin en un format que pugui ser consultat en absència del prestamista i en un suport durador que en permeti l'emmagatzematge i reproducció posterior. Les persones consumidores no han d'afrontar cap despesa ni assumir cap compromís per la seva recepció. Aquesta informació ha de ser accessible a la pàgina web dels prestamistes, si en disposen, i en els establiments oberts al públic o oficines on prestin els seus serveis.

3. S'ha de garantir l'accessibilitat de les persones amb discapacitat a la informació prevista a l'apartat anterior.

Article 262-2

Transparència en relació amb els preus

1. Els empresaris han d'informar de les tarifes de comissions o compensacions i despeses repercutibles, incloses les referides a activitats d'assessorament i, si escau, de la periodicitat amb què són aplicables. Aquesta informació s'ha de recollir en un document que s'ha de redactar de manera clara, concreta i fàcilment comprensible per a les persones consumidores.

2. Tota la informació prevista a l'apartat anterior ha d'estar disponible de manera gratuïta per a la persona consumidora, en els taulers d'anuncis dels establiments dels prestamistes i els intermediaris de crèdit, en llurs pàgines web i també en un document que pugui ser lliurat a la persona consumidora en cas que aquesta ho sol·liciti.

3. Les comissions o compensacions i despeses repercutides han de respondre a serveis efectivament prestats o a despeses que s'hagin suportat. En cap cas es poden

carregar comissions o despeses per serveis no acceptats o sol·licitats en ferm i de manera expressa per la persona consumidora.

Article 262-3

Comunicacions comercials i publicitat

1. Les comunicacions comercials i publicitàries dels crèdits i préstecs hipotecaris han de ser clares, no enganyoses, llegibles i, si escau, audibles. En cap cas poden generar en la persona consumidora falses expectatives sobre la disponibilitat o el cost d'un préstec o crèdit, i li han de ser subministrades de manera comprensible i transparent, de manera que pugui conèixer els elements essencials per a poder comparar les diferents ofertes existents.

2. En la publicitat i comunicacions comercials de les empreses i en els anuncis i ofertes exhibits en els seus establiments oberts al públic en els quals s'ofereixin préstecs o crèdits hipotecaris, s'ha d'informar almenys, de manera clara, concisa i destacada, del següent:

a) Identitat del prestamista.

b) Que el producte publicitat és un crèdit o préstec garantit per una hipoteca sobre un habitatge.

c) El tipus d'interès, si aquest és fix, variable o referenciat, més qualssevol xifra relacionada amb el cost del crèdit o préstec, i la taxa anual equivalent, mitjançant un exemple representatiu.

d) Import total del crèdit.

e) Durada del contracte.

f) Import de les quotes.

g) Import total que haurà d'abonar la persona consumidora.

h) Si la perfecció d'un contracte relatiu a serveis accessoris fos obligatòria per a obtenir el crèdit o préstec o per a obtenir-lo en les condicions ofertades, i el cost d'aquest servei no pogués determinar-se abans, aquesta obligació s'haurà d'esmentar clarament i destacadament, juntament amb la taxa anual equivalent.

i) Advertiments clars sobre el risc de perdre l'habitatge i, si escau, d'altres béns del patrimoni en cas d'incompliment dels compromisos derivats del contracte de crèdit.

Article 262-4

Informació prèvia al contracte de crèdit o préstec hipotecari

1. El prestamista, amb una antelació mínima de deu dies naturals a la formalització del contracte i, si escau, abans que la persona consumidora assumeixi qualsevol obligació

derivada de l'oferta o del contracte de préstec o crèdit hipotecari, li ha de subministrar, de manera gratuïta, clara, completa i entenedora, com a mínim la informació següent:

a) La identitat i el domicili del prestamista i la identificació de la persona responsable del préstec.

b) La finalitat per a la qual es podrà emprar el crèdit o préstec.

c) El dret de la persona consumidora a escollir notari o notària, que, només pot ser escollit pel prestamista si la persona consumidora no ho fa.

d) El dret de la persona consumidora a aportar una taxació del bé immoble, que haurà de ser acceptada per l'entitat de crèdit, d'acord amb la legislació vigent.

e) Una descripció de les principals característiques del contracte de crèdit o préstec, que ha d'incloure la durada del contracte, la descripció comparativa dels tipus de crèdit disponibles amb una breu exposició de les característiques dels productes a tipus fix, a tipus referenciat i a un tipus variable; les corresponents implicacions per a la persona consumidora, les diverses opcions existents per reemborsar el crèdit al prestador, tot assenyalant el nombre, periodicitat i import de les quotes; si existeix la possibilitat de reembossament anticipat i la seva implicació en el preu del préstec o crèdit hipotecari i, si escau, una descripció de les condicions a què estigui subjecte l'esmentat reembossament.

f) El preu total que ha de pagar la persona consumidora incloent-hi el desglossament de totes les comissions, càrregues i despeses, així com tots els impostos i la taxa anual equivalent expressada mitjançant un exemple representatiu.

L'exemple representatiu ha d'incloure, almenys, les despeses desglossades d'impostos, taxes i altres que es puguin presentar en ocasió de la contractació del préstec hipotecari, com despeses de tramitació, taxació de la finca, comissió per cancel·lació d'hipoteques per amortitzacions anticipades parcials o totals. També s'hauran de fer constar, si n'hi han, quines seran les despeses en cas d'impagament.

g) Els advertiments següents:

- Un advertiment que indiqui que el préstec o crèdit ofert està relacionat amb instruments o operacions que impliquen riscos especials per a la persona consumidora, com ara, els increments en el tipus d'interès o el preu del préstec o crèdit hipotecari.

- Un advertiment sobre el risc de perdre l'habitatge en cas d'incompliment dels compromisos derivats del contracte de crèdit i, de no estar la responsabilitat limitada a la finca, l'advertiment que també podria perdre altres béns dels seu patrimoni fins a la quantia deguda. En tot cas, la persona consumidora, a través d'aquest advertiment, ha d'obtenir un coneixement adequat dels riscos associats al finançament d'aquestes operacions, amb especial referència al risc de tipus d'interès assumit.

- Un advertiment sobre els serveis accessoris, com ara els contractes d'assegurances o d'obertura de comptes corrents, que s'han de contractar, indicant si són obligatoris o opcionals per a la persona consumidora, així com el cost real per a aquesta i les implicacions que per a ella puguin tenir.

- Un advertiment sobre les clàusules contractuals que generin més risc per a la persona consumidora.

h) Les modalitats de pagament i d'execució.

i) La divisa en la qual es poden contractar els préstecs o crèdits, explicant les implicacions a la persona consumidora de les conseqüències de fer-ho en una moneda que no és de curs legal a Catalunya.

j) La naturalesa i abast de la garantia o garanties del préstec o crèdit.

k) El dret a obtenir una oferta vinculant, la durada i les condicions. Informació relativa a qualsevol dret que puguin tenir les parts per resoldre el contracte anticipadament d'acord amb la legislació que hi sigui aplicable i les condicions del contracte, incloses les compensacions que pugui contenir el contracte en aquest cas.

l) El tipus deutor i les condicions d'aplicació d'aquest tipus, els índex de referència aplicables al tipus deutor inicial, els recàrrecs aplicables i les condicions en què es poden modificar. També s'haurà d'especificar el tipus d'interès de demora.

m) Un estudi de sensibilitat de les oscil·lacions en la quantia total del préstec per la persona consumidora en els préstecs o crèdits hipotecaris a tipus de referència, amb la comunicació de l'import més alt i més baix que pot tenir la quota mensual al llarg del període previst d'amortització, prenent com a base la fluctuació que ha patit l'índex de referència, almenys, en els darrers vint anys.

n) Les clàusules o contractes accessoris que poden alterar el tipus d'interès o preu del préstec o crèdit hipotecari, com les clàusules sòl i sostre, allò que cada una d'aquestes clàusules o contractes accessoris impliquen per a la persona consumidora, i la comparativa de l'onerositat del préstec amb i sense aquestes clàusules o contractes.

o) Indicacions sobre com pot afectar el préstec hipotecari en les obligacions fiscals i sobre ajudes públiques atenent les qualitats del prestatari consumidor.

p) Els mitjans de reclamació i els sistemes de resolució extrajudicial de conflictes als quals pot tenir accés la persona consumidora.

2. La informació prevista en aquest article s'ha de prestar per escrit o en qualsevol suport de naturalesa duradora que permeti a la persona consumidora comparar fàcilment el producte ofert amb d'altres i que reculli la constància de la data de la recepció pel destinatari, al mateix temps que possibiliti una adequada conservació, reproducció i accés a la informació.

En qualsevol cas, s'entén que el prestamista compleix amb les obligacions d'informació previstes a l'apartat anterior si lliura a la persona consumidora degudament complimentat un model d'informació que s'hagi previst legalment o reglamentària per a aquesta finalitat.

Article 262-5

Taxació del bé i altres serveis accessoris

Quan el prestamista concerta o efectua directament la prestació dels serveis preparatoris de l'operació en què la despesa sigui per compte de la persona consumidora, ha d'indicar a la persona consumidora la identitat dels professionals o entitats seleccionats a aquest efecte i les tarifes dels honoraris aplicables, i li ha de lliurar el servei contractat per l'empresa o prestat per aquesta, si el crèdit o préstec hipotecari no arriba a formalitzar-se, o una còpia en el cas contrari.

El prestamista ha de lliurar a la persona consumidora una còpia de l'informe de taxació si l'operació s'arriba a formalitzar, o l'original de l'informe, en cas contrari.

Article 262-6

Oferta vinculant

1. Una vegada obtinguda la taxació de l'immoble i, si escau, efectuades les oportunes comprovacions sobre la situació registral de la finca i un cop avaluada la solvència del prestatari, els prestamistes estan obligats a lliurar per escrit una oferta vinculant de préstec o crèdit a la persona consumidora amb la informació prevista a l'article 262-4 i qualsevol altra que considerin rellevant, o bé a notificar-li la denegació del préstec o crèdit.

S'entén complerta l'obligació prevista en aquest apartat en el cas que lliuri a la persona consumidora degudament complimentat un formulari normalitzat aprovat mitjançant una disposició legal o reglamentària.

2. L'oferta ha de ser signada per un representant del prestamista i, llevat que hi hagi circumstàncies extraordinàries o no imputables a aquest últim, té un termini de validesa no inferior a catorze dies naturals des de la data de lliurament.

3. En el document que contingui l'oferta vinculant s'ha de fer constar de manera destacada el dret de la persona consumidora, en cas que accepti l'oferta, a examinar, amb una antelació mínima de tres dies, el projecte de document contractual o escriptura pública en el despatx del notari o notària autoritzant.

Capítol III

Altres obligacions

Article 263-1

Explicacions adequades

1. Els prestamistes i, si escau, els intermediaris de crèdit han de facilitar a la persona consumidora les explicacions adequades i comprensibles sobre els crèdits o préstecs i sobre tots els possibles serveis accessoris que s'ofereixin, amb la finalitat que la persona consumidora pugui valorar si els esmentats crèdits o préstecs s'adapten a les seves necessitats i a la seva situació financera.

2. Les explicacions han d'incloure informació personalitzada sobre les característiques dels crèdits oferts i els termes de la informació precontractual que s'han de facilitar d'acord amb els articles anteriors així com de les conseqüències que la celebració del

contracte pugui tenir per a la persona consumidora, sense formular-hi cap recomanació.

Article 263-2

Avaluació de la solvència de la persona consumidora

Abans de concedir el crèdit o préstec hipotecari, el prestamista ha d'avaluar la solvència de la persona consumidora tenint en compte com a criteris, entre d'altres, els ingressos presents i futurs, els estalvis, els deutes i els compromisos financers de la persona consumidora, d'acord amb la informació subministrada per aquesta.

En el supòsit que l'avaluació de solvència de la persona consumidora fos negativa, el prestamista ho haurà de posar en coneixement de la persona consumidora d'una manera immediata, advertint-lo de les dificultats de concedir el crèdit en les condicions analitzades.”

Article 8

Es modifica l'apartat primer de l'article 321-1 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:

“Article 321-1

La inspecció i el control de mercat

1. L'Administració de la Generalitat i les administracions locals, en l'àmbit de les competències respectives i d'acord amb les funcions que formen part del directori en el Directori de serveis públics de consum de Catalunya, han de dur a terme les actuacions d'inspecció i control necessàries per a garantir que les empreses i els establiments que produeixen, distribueixen o comercialitzen béns o serveis, fins i tot els serveis de la societat de la informació, compleixin els deures, les prohibicions i les limitacions que estableix la normativa dels diversos sectors d'activitat econòmica, l'incompliment de la qual pot lesionar els interessos generals de la persona consumidora protegits per aquesta Llei.

Article 9

S'afegeixen dues noves lletres a l'article 331-4 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb la redacció següent:

- r) Incomplir les obligacions respecte a les explicacions adequades en matèria de crèdits o préstecs previstes a l'article 263-1.
- s) Incomplir les obligacions d'avaluar la solvència de la persona consumidora en matèria de crèdits o préstecs previstes a l'article 263-2.

Article 10

Es dóna una nova redacció a la lletra c) de l'apartat primer de l'article 332-3 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya amb el contingut següent:

c) Els apartats a) i s) de l'article 331-4

Disposició derogatòria: Derogació de la lletra d) de la Disposició final segona de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

Es deroga la lletra d) de la disposició final segona, de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

Disposició final primera

S'autoritza al Govern de la Generalitat perquè, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, aprovi un Text refós que inclogui el contingut d'aquesta Llei, així com de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, i les seves modificacions.

El Text refós ha de comprendre la regularització, l'aclariment i l'harmonització d'aquestes lleis.

Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament d'Empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya.