

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

3362 *Ley 4/2018, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución dispone que 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 (artículo 51). Por otro lado, la Comunidad Autónoma de Extremadura, en virtud de su Estatuto de Autonomía, reformado por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, ostenta entre sus competencias exclusivas, enumeradas en su artículo 9, apartado 18, las de «Consumo. Regulación de las medidas de prevención, protección y defensa de los consumidores y usuarios, de sus derechos y de los órganos y procedimientos de mediación. Lucha contra el fraude».

Si bien la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura, supuso un avance en la materia, el tiempo transcurrido y la aparición de nuevas prácticas comerciales, a pesar de las reformas que ha experimentado la citada ley, hacen necesario introducir nuevas medidas y aumentar las ya existentes para propiciar una mejor defensa de los consumidores y consumidoras de prácticas comerciales abusivas por parte fundamentalmente de entidades comerciales con una posición de dominio, así como otros tipos de mejoras en este ámbito.

La defensa de los derechos de los consumidores y de las consumidoras se ha convertido en uno de los ámbitos de mayor desarrollo legislativo en las últimas décadas. La pertenencia de España a la Unión Europea ha favorecido la integración normativa y la evolución de nuestro derecho, a partir de lo dispuesto en los artículos 114 y 169 del Tratado de Fundación de la UE. El fundamento de estos preceptos consiste en aumentar la capacidad de las referidas personas para defender sus intereses.

La garantía y protección de estos derechos conllevan la necesaria intervención pública ante situaciones de abuso o riesgo que deriven de productos o servicios y que puedan afectar gravemente a los intereses económicos de las personas. Así, el Estatuto de los Consumidores de Extremadura, en su artículo 1, conmina a la Administración pública extremeña a defender y proteger los derechos e intereses de los consumidores dentro de su ámbito competencial.

Si hay un concepto que ha estado presente en los medios de comunicación desde el inicio de la crisis económica y que ha sufrido especialmente la población más indefensa, ha sido el de cláusula abusiva. No obstante, la defensa de los consumidores y consumidoras frente a cláusulas abusivas ha experimentado una presencia creciente en la práctica judicial durante los últimos tiempos, y con frecuencia se han anulado estos contratos por considerar que se habían vulnerado sus derechos tras comprobarse que contenían dichas cláusulas o que se había incurrido en defectos de información. En consecuencia, resulta necesario reforzar y actualizar en Extremadura las medidas contra estos abusos.

Por otro lado, a pesar de las medidas tomadas contra las prácticas comerciales agresivas de acoso a los consumidores y consumidoras (en concreto el hecho de realizar propuestas no deseadas y reiteradas por teléfono, fax, correo electrónico u otros medios

de comunicación a distancia), estas se siguen produciendo, por lo que se debe incidir en esta materia.

Asimismo, en aras de mejorar la atención a la clientela, se incluye un apartado específico dirigido a la regulación de la atención telefónica que presten las personas físicas o jurídicas que produzcan, comercialicen u ofrezcan productos, servicios o actividades a los consumidores y a las consumidoras. Además, se recoge la prohibición expresa de utilizar como números telefónicos de atención a la clientela los números de tarificación adicional o especial, asegurando que este servicio de atención telefónica sea totalmente gratuito.

En cuanto a los productos, bienes y servicios con aplazamiento de pago, se enumera un mínimo de información a suministrar por escrito para aumentar los derechos y seguridad de quienes concierten estas operaciones.

Uno de los temas que más controversia y quejas está generando en materia de consumo es el relativo a los excesos que en muchos casos se cometen por empresas de suministro de productos de tracto sucesivo, tales como las enormes dificultades para darse de baja del servicio contratado, modificaciones unilaterales en las condiciones respecto al contrato original o interrupciones o bajas en servicios de suministros de carácter esencial. La mayoría de las quejas vienen de las compañías de telefonía móvil, pero también de las que ofrecen los servicios de luz, gas, agencias de viajes, comisiones bancarias, etcétera, con el problema añadido de que en numerosos casos los consumidores y las consumidoras desisten de ejercitar acciones judiciales, porque entienden que no les compensa el gasto ni el tiempo invertido en ello.

La obligación de establecimiento presencial en el territorio de Extremadura para las compañías o marcas que quieran operar o vender en nuestro territorio en determinados sectores, supone garantizar mejores derechos para las personas usuarias, con el objeto de proporcionar una atención presencial a la clientela que así lo desee, máxime en ciertos sectores dados a los abusos e irregularidades.

Por su parte, en materia financiera, son extraordinariamente relevantes los acontecimientos sucedidos en los tiempos recientes, que han incidido de manera sustancial en el ámbito del consumo de los bienes y servicios de este tipo. De este modo, es preciso regular uno de los campos más oscuros y de difícil acceso para la clientela: la información acerca de quién posee la titularidad jurídica de la relación financiera derivada de un contrato de préstamo concertado con una entidad bancaria, cuando se producen transmisiones de los derechos derivados de tal contrato de préstamo.

Saber quién es el sujeto que ocupa la otra parte de una relación contractual financiera tiene una importancia vital para el consumidor y la consumidora, como reconocen en la actualidad numerosas resoluciones jurisprudenciales. El crédito, que para el prestamista se materializa en su derecho a cobrar lo prestado, puede transmitirse con facilidad, y no solo a otras personas, físicas o jurídicas, sino incluso a entes sin personalidad jurídica, como son los fondos de titulización, de los cuales uno de los tipos más importantes y mejor regulados en nuestro ordenamiento son los fondos de titulización hipotecaria.

El rasgo principal de las cesiones o ventas de los créditos es que, mediante dichas operaciones, se transmite la titularidad sustantiva de la posición de acreedor o acreedora de la correspondiente deuda y, por tanto, el derecho material de cobro, sin que en principio dicha transmisión tenga efectos sobre el consumidor o la consumidora a la hora de satisfacer y dar cumplimiento a su obligación de pago y devolución del préstamo, pero teniendo importantes efectos en una hipotética reclamación a ese mismo deudor o deudora, en los casos de incumplimiento de dicha obligación, por parte de quien es el legítimo y auténtico acreedor o la legítima y auténtica acreedora.

En la actualidad, el régimen jurídico de las titulizaciones, los fondos de titulización, los requisitos para su constitución y extinción, y los de las sociedades gestoras de fondos de titulización aparecen regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial, y están sujetos al régimen de supervisión y sanción a cargo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Pero esta normativa reguladora de la titulización de los préstamos y créditos no establece la obligación de informar al deudor cuando se produce una cesión del préstamo a un fondo de titulización.

Al margen de dicha normativa, el artículo 149 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, establece que «el crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad», por tanto, no se contempla en esta norma la exigencia de dar conocimiento al deudor de la escritura pública de cesión.

En la práctica, y aunque el artículo 242 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, es actualmente la única norma estatal que establece la obligación de notificar la cesión al deudor, salvo que hubiera renunciado a este derecho en escritura pública, lo cierto es que no se establece una información pormenorizada en relación con dicha cesión de modo que la persona deudora no se encuentre desprotegida en determinadas situaciones.

Con lo cual, las dificultades con que los consumidores y las consumidoras se encuentran a la hora de averiguar si su crédito ha sido o no objeto de transmisión son enormes. Desde el punto de vista práctico, las cesiones de los créditos en los que los deudores son consumidores, se producen a favor de fondos de titulización, y deben recogerse en escrituras públicas notariales, que incluyen en sus anexos, de manera anonimizada, multitud de préstamos identificados solo por códigos alfanuméricos, a veces decenas de miles de créditos en una sola escritura, agrupados de manera aleatoria y sin posibilidad de análisis, búsqueda o identificación de un crédito en concreto.

Ante una situación de indefensión que se produce de hecho por la imposibilidad material de acceder a una información que puede ser vital para un consumidor o consumidora inmerso en una situación de impago de un préstamo, y máxime en los casos de ejecuciones judiciales del derecho de hipoteca, se hace necesaria una protección elemental: facilitar que cualquier consumidor y consumidora puedan disponer de la información sobre la titularidad e identidad del acreedor. Dado que no existe, además, ninguna razón para que esa protección y la efectividad del derecho de información se restrinjan al ámbito de préstamos garantizados con hipoteca inmobiliaria, se pretende con esta norma que sus efectos se extiendan a todo tipo de deuda contraída y en cualquier modalidad con los profesionales del crédito.

Así, de lo anteriormente expuesto se deduce que la existencia o la inexistencia de esta información relativa a la titulización de un préstamo hipotecario puede afectar directamente a los intereses de quienes suscriben un préstamo de estas características, en tanto que puede dar lugar a una situación procesal en la que están en riesgo la propiedad y la permanencia del consumidor y consumidora y su familia en un bien de primera necesidad como es su vivienda.

Por último, se introduce el reconocimiento de la condición de interesadas de las organizaciones de consumidores y de consumidoras en el procedimiento sancionador de consumo, así como unas mayores competencias y potestades, al objeto de garantizar que en su tramitación se vela por los derechos e intereses de estas personas.

Artículo único. *Modificación de la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura.*

Se modifican los siguientes artículos de la referida ley, en los términos que a continuación se detallan:

Uno. Se añade el artículo 3 bis, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 3 bis. *Protección contra las cláusulas abusivas.*

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

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

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

3. Por su parte, las personas consumidoras tienen derecho a solicitar la eliminación y el cese de las cláusulas y prácticas abusivas o desleales. En el caso de los créditos o préstamos hipotecarios, puede preverse la opción de la dación en pago.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, la Administración autonómica competente en materia de consumo publicará en el "Diario Oficial de Extremadura" y en su página web aquellas prácticas o condiciones consideradas abusivas como consecuencia de su verificación en el mercado y que así hayan sido ratificadas por los órganos judiciales.»

Dos. Se añade el artículo 3 ter. Protección contra las prácticas comerciales desleales.

El consumidor tendrá derecho a una protección frente a las prácticas comerciales engañosas, ya sean por acción o por omisión, así como frente a las prácticas comerciales agresivas realizadas antes, durante y después de una transacción comercial, siempre que afecten a los consumidores y usuarios.

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

Tres. Se modifica el artículo 5, conforme al siguiente tenor literal:

«Artículo 5. *Colectivos de especial protección.*

1. Las administraciones competentes en materia de consumo velarán de modo especial y prioritario por aquellos colectivos que se encuentren en situación de inferioridad, subordinación, vulnerabilidad y un mayor grado de desprotección, en especial:

- a) Los menores de edad.
- b) Las mujeres gestantes.
- c) Las personas mayores.
- d) Las personas enfermas y las personas con discapacidad física, psíquica o sensorial.
- e) Las personas inmigrantes y asiladas.
- f) Las personas con carencias económicas o en riesgo de exclusión social.
- g) Las mujeres víctimas de violencia de género.
- h) Todas aquellas personas que se encuentren en situación de inferioridad, subordinación, vulnerabilidad y un mayor grado de desprotección.

Reglamentariamente podrá ampliarse el catálogo de los colectivos de consumidores necesitados de especial protección.

2. La Junta de Extremadura promoverá la implantación de políticas y de actuaciones dirigidas a facilitar el acceso de las personas con discapacidad a la

información previa a la contratación, y, en especial, a la utilización del sistema braille en el etiquetado de los productos, especialmente respecto a los bienes que afecten a la salud y la seguridad.

3. La dirección general competente en materia de consumo elaborará y difundirá una guía de lectura fácil sobre los derechos y deberes de los consumidores y de las consumidoras dirigida preferentemente a personas con discapacidad física o psíquica o que en general tengan dificultades para una comprensión lectora.»

Cuatro. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 7, que queda redactada de la siguiente forma:

«e) Las indicaciones obligatorias del etiquetado y presentación de los bienes o servicios comercializados en Extremadura deberán figurar en caracteres que permitan su fácil lectura y estarán redactadas al menos en castellano, lengua oficial del Estado español.

Sin perjuicio de las exigencias concretas que se establezcan reglamentariamente, todos los bienes y servicios puestos a disposición de los consumidores y usuarios deberán incorporar, acompañar o, en último caso, permitir de forma clara y comprensible información veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales, en particular sobre las siguientes:

- a) Nombre y dirección completa del responsable.
- b) Naturaleza, composición y finalidad.
- c) Calidad, cantidad, categoría o denominación usual o comercial, si la tienen.
- d) Fecha de producción o suministro y lote, cuando sea exigible reglamentariamente, plazo recomendado para el uso o consumo o fecha de caducidad.
- e) Instrucciones o indicaciones para su correcto uso o consumo, advertencias y riesgos previsibles.»

Cinco. Se añade al artículo 7, apartado 1, un nuevo epígrafe, que queda redactado en los siguientes términos:

«g) Atender, facilitar y suministrar la información que les sea solicitada por las personas consumidoras de forma personal y, si procede, presencial, por los medios adecuados, así como atender e informar, en cualquier caso, a las personas consumidoras, de forma inmediata y adecuada y, si procede, presencialmente, de cualquier incidencia, acontecimiento o circunstancia que afecte al funcionamiento normal de las relaciones de consumo. A tales efectos, si disponen de un teléfono o teléfonos de atención a la clientela, estos deben ser de carácter gratuito (sin que en ningún caso puedan ser de tarificación adicional o especial), y deben informar y facilitar el número o números a las personas consumidoras.»

Seis. Se modifica el apartado b del artículo 10, conforme al siguiente tenor literal:

«b) La exposición pública y visible de los precios y tarifas de los productos, bienes y servicios ofertados, diferenciando claramente, en su caso, los precios al contado de los precios con fórmula de pago aplazada.

Cuando se oferten productos, bienes y servicios con aplazamiento de pago, se informará por escrito, como mínimo, de:

- El precio total de adquisición, tanto al contado como con aplazamiento de pago.
- El número total de plazos, su importe y su periodicidad.
- El tipo de interés a aplicar.
- En su caso, las cantidades parciales o totales a satisfacer por gastos de apertura, cancelación u otros que se pudieran generar.

Los productos, bienes o servicios ofertados como rebajados deberán incluir en sus lugares de exhibición tanto el precio anterior como el rebajado.»

Siete. Se añade el artículo 10 bis, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10 bis. *Servicios de tracto continuado o sucesivo.*

1. El procedimiento para darse de baja de un servicio de tracto continuado o sucesivo no puede contener más requisitos o ser más dificultoso que el procedimiento para darse de alta. Además, en servicios de interés general, como energía, telecomunicaciones o suministro de agua, si tras solicitar la persona usuaria la baja o un cambio sustancial de las condiciones contractuales éstas no se llevaran a efecto en el plazo máximo de veinticuatro horas o superior, si es la persona usuaria quien así lo solicita, ésta tiene derecho a que no se le facture el servicio a partir de la solicitud de dicha baja o modificación sustancial del contrato.

2. En el momento de la contratación de un servicio de tracto continuado o sucesivo, debe informarse del procedimiento de baja y de las indemnizaciones, las penalizaciones o los pagos que debe efectuar la persona consumidora si se da de baja del servicio.

3. El prestador o prestadora debe garantizar la continuidad y calidad en la prestación, de acuerdo con la información que se ha suministrado o la publicidad que se ha realizado, sin que pueda librarse de responsabilidad por conducto de terceros con quien la persona consumidora no haya entrado en contacto. Pueden determinarse por reglamento los mecanismos de control y verificación de la calidad en la prestación de los servicios de tracto continuado.

4. El prestador o prestadora de un servicio de tracto continuado o sucesivo debe garantizar una atención adecuada a la persona consumidora, sin demoras ni esperas. Esta atención debe ser personal, siempre y cuando la persona consumidora lo desee, sin procedimientos o mecanismos automáticos que hagan imposible la conversación con la persona consumidora.

5. No puede dejarse de prestar el servicio de tracto continuado o sucesivo por falta de pago de algún recibo o factura si la persona consumidora ha presentado alguna reclamación con relación al recibo o factura ante el mismo prestador o prestadora o por medio de los mecanismos judiciales o extrajudiciales de resolución de conflictos.

6. Para interrumpir el servicio de tracto continuado o sucesivo es preciso que existan, como mínimo, tres recibos o facturas impagadas y sobre los cuales no concurra ninguna reclamación pendiente de resolución, siempre y cuando no hayan sido objeto de reclamación por la persona consumidora, se le hayan comunicado de forma fehaciente las consecuencias de este impago y se le haya dado un plazo no inferior a veinte días hábiles para que los pague. A estos efectos, el requerimiento o comunicación se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por la persona interesada o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del mismo.»

Ocho. Se modifica el apartado j del artículo 12, conforme al siguiente tenor literal:

«j) Exigir un servicio de atención directa, personalizada y presencial ubicado en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con un mínimo de un establecimiento físico en las ciudades de Badajoz, Cáceres, Mérida y Plasencia, en aquellos sectores que presten servicios de uso común y generalizado, especialmente los suministrados por operadores de telecomunicaciones y/o terceros intermediarios. Reglamentariamente podrán determinarse aquellos otros servicios de uso común y generalizado a los cuales sea de aplicación lo establecido en el párrafo anterior, así como las condiciones y ratios de atención presencial a los consumidores y las consumidoras.»

Nueve. Se añade el artículo 12 bis, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 12.bis. *Derecho de información sobre la titulización de préstamos hipotecarios y de otro tipo.*

1. Se consideran hipotecas titulizadas, a los efectos de esta ley, aquellos préstamos con garantía hipotecaria contratados por un consumidor o por una consumidora con una entidad de crédito cuya actuación en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura se halle sujeta a la supervisión del Banco de España y que hayan sido cedidos por cualquier título a un fondo de titulización, de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, y en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, así como la normativa que la desarrollan.

2. Se consideran créditos titulizados aquellos préstamos concertados por un consumidor o una consumidora con una entidad financiera sin garantía hipotecaria, con garantías de otro tipo o sin garantía real de ningún tipo.

3. Las entidades que hayan cedido un crédito hipotecario u ordinario a un fondo de titulización deberán informar por escrito de esta cesión a la persona con la que hubieran firmado el contrato de préstamos garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo, con distinta garantía o sin garantía. Esta notificación de la cesión, transmisión o titulización se realizará de oficio por parte de las entidades financieras en el momento de producirse o a petición del consumidor interesado o consumidora interesada, en cualquier otro momento.

4. El plazo de comunicación no podrá superar, en ningún caso, los cinco días hábiles desde que se produce la titulización del préstamo hipotecario, o desde la solicitud de información realizada por el deudor o deudora hipotecaria, en los préstamos titulizados antes de la entrada en vigor de esta ley. La entidad deberá facilitar un documento acreditativo de la realización de la solicitud de información a la consumidora o al consumidor, en el que debe figurar la fecha de la misma.

5. La notificación de la información acerca de la titularidad de la deuda se hará mediante correo postal, con indicación de la identidad del adquirente, así como de todos los datos que permitan la identificación, de manera sencilla y comprensible:

- a) De la fecha de escritura de cesión, transmisión o titulización del crédito.
- b) De la fecha de constitución del fondo de titulización.
- c) De la página del documento de constitución del fondo de titulización en la que se encuentra el crédito del consumidor o de la consumidora.
- d) Del código del crédito del consumidor o consumidora de manera que le sea posible identificar y localizar su deuda en el documento y la página indicada.
- e) El precio en euros de la transmisión.

En caso de que la entidad conserve la titularidad del crédito se hará constar en la información proporcionada al consumidor o consumidora la manifestación de que continúa siendo el acreedor o acreedora.»

Diez. Se añade el apartado 5 en el artículo 17, conforme al siguiente tenor literal:

«5. Las organizaciones o asociaciones de consumidores y consumidoras en Extremadura, tienen, entre otros derechos:

- a) La legitimación para actuar en nombre y representación de los intereses generales de los consumidores y usuarios en todo el ámbito territorial de Extremadura.
- b) Solicitar y obtener información de las administraciones públicas.
- c) Ejercer las correspondientes acciones judiciales y extrajudiciales en defensa de sus socias y socio, de la asociación y de los intereses colectivos de las personas consumidoras en general, de conformidad con la legislación aplicable.

d) Participar en la elaboración y aprobación de los modelos de contratos de prestación de servicios si son prestados por las administraciones a través de empresas públicas o privadas.

e) Propiciar sistemas de resolución de conflictos.

f) Formular peticiones y ejercer iniciativas, en el marco de la legislación vigente, acerca del funcionamiento de los servicios públicos, y particularmente de los prestados por las empresas públicas autonómicas.

g) Participar en los órganos colegiados que se constituyan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura siempre que, por razón de la materia, se debatan temas de interés para la protección de las personas consumidoras.»

Once. Se añade el apartado w) en el artículo 34, conforme al siguiente tenor literal:

«Artículo 34. *Infracciones graves.*

w) La no notificación en plazo por las entidades que hayan cedido un crédito hipotecario u ordinario a un fondo de titulización previsto en el artículo 12.bis de la presente ley.»

Doce. Se añade el apartado g) en el artículo 35, conforme al siguiente tenor literal:

«Artículo 35. *Infracciones muy graves.*

g) La no notificación en plazo por las entidades que hayan cedido un crédito hipotecario u ordinario a un fondo de titulización previsto en el artículo 12.bis de la presente ley cuando la omisión de informar sobre la titulización de una hipoteca afecta a la capacidad de la deudora o deudor hipotecario para defenderse en un procedimiento de ejecución hipotecaria.»

Trece. Se añade la disposición transitoria segunda, conforme al siguiente tenor literal:

«Disposición transitoria segunda. *Comunicación de la información.*

A la entrada en vigor de la presente ley, las entidades bancarias, financieras y de crédito deberán comunicar a todos sus deudores y deudoras hipotecarias u ordinarias, que tengan la condición de consumidor o de consumidora, y en el caso de que su crédito haya sido cedido, transmitido o titulado, total o parcialmente, la información determinada en el artículo 12.bis.

Para hacerlo dispondrán de un plazo de tres meses, a contar desde la publicación de esta ley en el “Diario Oficial de Extremadura”.»

Disposición final única.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, que sea de aplicación esta ley, que cooperen a su cumplimiento y a los tribunales y autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, 21 de febrero de 2018.—El Presidente de la Junta de Extremadura, Guillermo Fernández Vara.

(Publicada en el «Diario Oficial de Extremadura» número 39, de 23 de febrero de 2018)