

6/22

irizpena

EAEko higiezin mailegu-emaleen eta kreditu higiezin bitartekarien administrazio-erregistroa eta haien jardueraren administrazio-kontrola arautuko duen

Dekretu-proiektuari buruzkoa

Bilbon, 2022eko apirilaren 8a



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

Irizpena 6/22

I.- AURREKARIAK

2022ko martxoaren 23an Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean Ekonomia eta Ogasun Sailaren idazkia sartu zen, eta irizpena eskatzen zuen Euskal Autonomia Erkidegoko higiezin mailegu-emaileen eta kreditu higiezin bitartekarien administrazio-erregistroa eta haien jardueraren administrazio-kontrola arautuko duen Dekretu-proiektuari buruz, 8/2012 Legeak, maiatzaren 17koak, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeari buruzkoak, 3,1 artikuluan xedatutakoaren arabera.

Arau honen xedea da Euskal Autonomia Erkidegoko kreditu higiezin bitartekarien administrazio erregistroa eta higiezin mailegu-emaileen erregistroa sortu eta arautzea. Horrez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko kreditu higiezin bitartekariak eta higiezin mailegu-emaileak gainbegiratu, jarduera jarraitu, ikuskatu eta zehatzeko eskumenak arautu nahi dira.

Berehala agiriaren kopia Batzordearen Osoko Bilkurako kide guztiei bidali zitzaien, proposamenak eta iritziak igorri eta guztiak lan batzordeari helarazteko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen funtzionamenduari buruzko araudiak xedatutakoari jarraiki. Garapen Ekonomikorako Batzordea 2022ko apirilaren 5ean bildu ostean, hartutako erabakietatik abiatuta, irizpen-proiektu hau egin da Batzordearen osoko bilkurak lan dezan. Bertan apirilaren 8an aho batez onartu da.

II.- EDUKIA

“Euskal Autonomia Erkidegoko higiezin mailegu-emaileen eta kreditu higiezin bitartekarien administrazio-erregistroa eta haien jardueraren administrazio-kontrola arautuko duen Dekretu-proiektuak” zioen azalpena, bost kapitulutan antolatuta diren 15 artikulua, xedapen gehigarri bat eta bi azken xedapen ditu.

I. kapituluan (xedapen orokorrak) dekretuaren xedea eta aplikazio-eremua mugatzen dira, Erkidegoko bi erregistroak berriaz sortzeaz gain. Kredituak antolatzeke sail eskudunari eskumenak ematen zaizkio, eta gainera definitzen dira kreditu higiezin bitartekarien kontzeptuak, izendatutako ordezkariak eta higiezin mailegu-emaileak.

II. kapituluan kreditu higiezin bitartekarien erregistroari buruzko arau orokorrak daude, eta onesteko nahiz inskribatzeko prozedura arautzen da, bai eta datuak aldatzekoa ere. Halaber, berriazko artikulua dago izendatutako ordezkariarentzat. Horiek halabeharrez inskribatu behar dute kreditu higiezin bitartekarien erregistroan.

III. kapituluan gauza bera egiten da higiezin mailegu-emaileen erregistroarekin. Bi kasuetan Estatuko oinarriko araudian dauden ezinbesteko arauak betetzen dira.

IV. kapituluak higiezin kredituaren bitartekariari, izendatutako ordezkariari eta higiezin mailegu-emaileari ezartzen zaizkien baldintzak eta eskakizunak nola betetzen diren ikuskatzeko araubidea xedatzen du. Gainera, zehapen-ahalmena erabiltzeko modua zehazten da, baldin eta Erkidegoko Administrazioari badagokio, martxoaren 15eko 5/2019 Legearen arauekin bat etorritik. Era berean, arlo honetan Estatuko finantza-ikuskatzaileei egin behar zaizkien jakinarazpenak aurrez ikusten ditu.

V. kapituluan kreditu higiezin bitartekari edo mailegu-emaile gisa jardute aldera onespina baliogabetzeko aurreikuspenak, kasu jakinetan tasatuak, daude.

III.- GOGOETA OROKORRAK

Guk aztertzeko “EAEko higiezin mailegu-emaileen eta kreditu higiezin bitartekarien administrazio-erregistroa eta haien jardueraren administrazio-kontrola arautuko duen Dekretu-proiektua” aurkeztu zaigu. Zioen azalpenari jarraikiz, Kreditu Higiezin Kontratuak arautzeko martxoaren 15eko 5/2019 Estatuko Legea 2019ko ekainaren 16an indarrean jarri ostean, helburua da kreditu higiezin bitartekariak eta higiezin mailegu-emaileak ikuskatzeko Estatuko oinarrizko araudi hori Erkidegoaren lurraldean EAEko Administrazioaren antolaketa-berezitasunei egokitzea, batez ere, jardueraren erregistroen eta administrazio-kontrolaren eremuan.

Estatuan Espainiako Bankuari dagokio kreditu higiezin bitartekarien eta mailegu-emaileen inskripzioa kudeatzea, betiere mailegu-hartzaileek egoitza Estatu osoan edo autonomia erkidego batean baino gehiagotan badute.

Testuinguru honetan, kredituak antolatzeko gure Erkidegoak berez dituen eskumenen babesean, aztergai dugun dekretu-proiektuak Euskadiko Autonomia Erkidegoko kreditu higiezin bitartekarien erregistroa eta higiezin mailegu-emaileen erregistroa sortu eta arautzen ditu, eta, gainera, kreditu higiezin bitartekariak eta higiezin mailegu-emaileak gainbegiratu, jarduera jarraitu, ikuskatu eta zehatzeko eskumenak xedatzen ditu, baldin eta beren-beregi EAEko lurraldean jarduten badute.

Horregatik, aurkezten zaigun araua positibotzat jotzen dugu, kredituak, bankuak eta aseguruak antolatzeko berezko eskumenak erabiliz gero, kreditu higiezin bitartekariei, higiezin mailegu-emaileei eta kontsumitzaileei dagokienez, EAEn segurtasun juridiko handiagoa izaten laguntzen baita.

Hala eta guztiz ere, dekretu-proiektuaren testua ikuskatu beharko litzatekeela uste dugu, terminologia bateratu eta ulergaitza den paragraforen bat zuzentzeko.

Adibide modura, 7.2 artikulua (datuak aldatzeko eta eskakizunak galtzeari buruzko jakinarazpenak) edo “Erregistro” terminoa erabiltzea. Lehenengo kasuan, idazketa ez da ulertzen eta bigarreanean dekretuaren lehen zatian letra larriz ageri da, xehez, ordea, 12. artikulutik aurrera.

Azkenik, bitxia da 4.5 artikulua (erregistroen edukiak) xedatutakoa: *“kreditua antolatzeko sail eskuduneko sailburuaren aginduz erregistroaren egitura eta funtzionamendua garatu ahal izango da, Espainiako Bankuak onesten dituen parametro teknikoetara egokitzeaz gain”*. Hala, beharrezkoa izan arren, garapena aukerakoa da, beraz, lege-ekimena ez da oso-osorik arautu.

IV.- GOGOETA BEREZIA

1. artikulua. Xedea

Argiagoa gelditzeko, dekretu-proiektuaren 5. artikulua (aplikazio-eremua arautzen du) xedatutakoaren ildotik, artikulua honen **idazketa osatzea** gomendatzen da lodiz nabarmendu den testuarekin:

“Dekretu honen xedeak dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko kreditu higiezin bitartekarien administrazio-erregistroa eta higiezin mailegu-emaileen erregistroa sortu eta arautzea.

b) Euskal Autonomia Erkidegoan kreditu higiezin bitartekariak eta higiezin mailegu-emaileak gainbegiratzeko, jarduera jarraitzeko, ikuskatzeko eta zehatzeko eskumenak arautzea”.

V.- ONDORIOA

Euskadiko EGABren iritziz, egokia da *“Euskal Autonomia Erkidegoko higiezin mailegu-emaileen eta kreditu higiezin bitartekarien administrazio-erregistroa eta haien jardueraren administrazio-kontrola arautuko duen Dekretu-proiektua”* izapidetzea, betiere kontsulta-organo honek egin dituen gogoetak kontuan hartuta.

Bilbon, 2022ko apirilaren 8a

O.E. Presidentea

Idazkari nagusia

Emilia M. Málaga Pérez

Olatz Jaureguizar Ugarte