

6/22

dictamen

Sobre el Proyecto de Decreto

por el que se regulan la autorización y el registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la CAE, y las funciones de supervisión y sanción a los mismos

Bilbao, 8 de abril de 2022



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

Dictamen 6/22

I.- ANTECEDENTES

El 23 de marzo de 2022 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social Vasco escrito del Departamento de Economía y Hacienda, solicitando informe sobre el “ Proyecto de Decreto por el que se regulan la autorización y el registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios, de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y las funciones de supervisión y sanción a los mismos”, según lo establecido en el artículo 3.1 de la Ley 8/2012, de 17 de mayo, del Consejo Económico y Social Vasco.

El objeto de esta norma es la creación y regulación del Registro administrativo de intermediarios de crédito inmobiliario y del Registro de prestamistas inmobiliarios, de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como la regulación de las competencias de ejecución en materia de supervisión, seguimiento de la actividad, inspección y sanción de los intermediarios de crédito inmobiliario y de los prestamistas inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

De manera inmediata fue enviada copia del documento a todos los miembros del Pleno del Consejo a fin de que remitieran sus propuestas y opiniones y dar traslado de estas a la Comisión de Trabajo pertinente, según lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Económico y Social Vasco. El 5 de abril de 2022 se reúne la Comisión de Desarrollo Económico y, a partir de los acuerdos adoptados, se formula el presente Proyecto de Dictamen para su elevación al Pleno del Consejo de 8 de abril donde se aprueba por unanimidad.

II.- CONTENIDO

El “*Proyecto de Decreto por el que se regulan la autorización y el registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios, de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y las funciones de supervisión y sanción a los mismos*” consta de Exposición de motivos, 15 artículos estructurados en cinco capítulos, una disposición adicional y dos finales.

En el Capítulo I, relativo a las disposiciones generales, se delimita el objeto del decreto y su ámbito de aplicación, se crean expresamente los dos registros autonómicos, con atribución competencial al Departamento competente en materia de ordenación del crédito y se definen, de manera sucinta, los conceptos de Intermediarios de Crédito Inmobiliario, de sus representantes designados y de Prestamistas Inmobiliarios.

En el Capítulo II se recogen las reglas generales sobre el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y se regula el procedimiento de reconocimiento y de inscripción, así como la modificación de datos. Incluye, asimismo, un artículo específico relativo a los representantes designados, teniendo en cuenta la necesaria inscripción de estos en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario.

Lo mismo se hace en el Capítulo III en relación con el Registro de Prestamistas Inmobiliarios, respetando en ambos casos las normas de obligado cumplimiento contenidas en la normativa básica estatal.

En el Capítulo IV se determina el régimen de supervisión del cumplimiento de los requisitos y de las obligaciones impuestas a los intermediarios de crédito inmobiliario, a sus representantes designados y a los prestamistas inmobiliarios, así como para el ejercicio de la potestad sancionadora cuando esta corresponda a la Administración autonómica, conforme a las reglas contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo. También contempla las comunicaciones que deben cursarse a los supervisores financieros estatales en esta materia.

Y en el Capítulo V se recogen las previsiones relativas a la revocación, en ciertos casos tasados, del reconocimiento para operar como intermediario o prestamista en el crédito inmobiliario.

III.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se presenta a nuestra consideración el *“Proyecto de Decreto por el que se regulan la autorización y el registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios, de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y las funciones de supervisión y sanción a los mismos”*, cuyo objetivo es, tal y como explica la Exposición de motivos, adecuar la normativa estatal básica en materia de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios, constituida por la Ley estatal 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que entró en vigor el 16 de junio de 2019, a las peculiaridades organizativas de la Administración de la CAPV respecto de esa materia en el territorio de esta Comunidad y, en especial, en lo que respecta a la llevanza de los Registros y el control administrativo de la actividad.

En el Estado, corresponde al Banco de España la gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar con prestatarios que tengan domicilios en todo el Estado o en el ámbito territorial de más de una Comunidad Autónoma.

En este contexto, y al amparo de las competencias propias de nuestra Comunidad para el desarrollo y ejecución en materia de ordenación de crédito, el proyecto de decreto que se nos presenta procede a la creación y a la regulación del Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y del Registro de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como la regulación de las competencias de ejecución en materia de supervisión, seguimiento de la actividad, inspección y sanción de los intermediarios de crédito inmobiliario y de los prestamistas inmobiliarios, que operen exclusivamente en el territorio de la CAPV.

Por ello, valoramos positivamente la norma que se nos presenta, puesto que este ejercicio de las competencias propias en materia de ordenación del crédito, banca y seguros, contribuye a una mayor seguridad jurídica en el ámbito de la CAPV, tanto de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios, como de las personas consumidoras.

No obstante, consideramos que debería revisarse el texto del proyecto de decreto, a fin de unificar su terminología y corregir algún párrafo de difícil comprensión.

A modo de ejemplos, citaremos el artículo 7.2 (Comunicaciones de modificación de datos y de pérdida de requisitos), cuya redacción no se entiende, o el empleo del término “Registro”, recogido con mayúscula en la primera parte del decreto y, en cambio, en minúscula a partir del artículo 12.

Por último, señalar que llama la atención que el artículo 4.5 (Contenido de los Registros) disponga que *“mediante Orden del Consejero del departamento competente en materia de ordenación del crédito podrá desarrollarse la estructura y funcionamiento del Registro, así como establecer su adaptación a los parámetros técnicos que apruebe el Banco de España”*, atribuyendo así un carácter facultativo al citado desarrollo que resulta, en todo caso, necesario, dejando inconclusa la completa regulación de la iniciativa legislativa que se nos ha presentado.

IV.- CONSIDERACIÓN ESPECÍFICA

Art. 1. Objeto

Para una mayor claridad, y en coherencia con lo dispuesto en el artículo 5 del proyecto de decreto, que regula su ámbito de aplicación, se recomienda **completar la redacción** de este artículo con el texto que se destaca en negrita:

“El presente Decreto tiene por objeto:

a) La creación y regulación del Registro administrativo de intermediarios de crédito inmobiliario y del Registro de prestamistas inmobiliarios, de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

*b) La regulación de las competencias de ejecución en materia de supervisión, seguimiento de la actividad, inspección y sanción de los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios **de la Comunidad Autónoma de Euskadi**”.*

V.- CONCLUSIÓN

El CES Vasco considera adecuada la tramitación del *“Proyecto de Decreto por el que se regulan la autorización y el registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios, de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y las funciones de supervisión y sanción a los mismos”*, con las consideraciones que este órgano consultivo ha efectuado.

En Bilbao, a 8 de abril de 2022

Vº Bº de la Presidenta

Emilia M. Málaga Pérez

La Secretaria General

Olatz Jaureguizar Ugarte