



MEMORIA

DEL PROYECTO DE DECRETO

POR EL QUE SE REGULAN EL REGISTRO DE INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y PRESTAMISTAS INMOBILIARIOS DE CASTILLA Y LEÓN Y LAS FUNCIONES DE SUPERVISIÓN Y SANCIÓN A LOS MISMOS

1.- Introducción.

- 1.1. La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- 1.2. Competencia en esta materia de las comunidades autónomas.
- 1.3. Atribución de funciones en la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2.- Justificación del cumplimiento de los principios de calidad normativa y buena regulación.

- 2.1. Principios de necesidad y oportunidad.
- 2.2. Principio de eficacia.
- 2.3. Principios de proporcionalidad y eficiencia.
- 2.4. Principios de seguridad jurídica y coherencia.
- 2.5. Principio de transparencia.
- 2.6. Principio de accesibilidad.
- 2.7. Principio de responsabilidad.



3.- Contenido de la propuesta.

4.- Evaluación del impacto normativo.

4.1. Marco normativo.

4.2. Adecuación al orden de distribución de competencias.

4.3. Tramitación.

5.- Evaluación del impacto administrativo.

5.1. Procedimiento de reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario o como prestamista inmobiliario e inscripción en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.

5.2. Procedimiento de revocación del reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario o como prestamista inmobiliario y cancelación de la inscripción en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.

5.3. Procedimiento de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.

5.4. Procedimiento de autorización de prácticas de venta vinculada de préstamos hipotecarios.

5.5. Procedimiento sancionador en relación con la actividad de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.



6.- Análisis de otros impactos.

- 6.1. Evaluación del impacto económico y presupuestario.
- 6.2. Evaluación del impacto por razón de género.
- 6.3. Otros impactos: sociales, medioambientales, igualdad de oportunidades.

Anexo.- Resultados de la tramitación efectuada.

- A.1. Consulta pública previa a la elaboración del texto.
- A.2. Conocimiento por la Comisión Delegada de Asuntos Económicos.
- A.3. Trámites de participación y de audiencia e información pública.
- A.4. Comunicación al resto de Consejerías.
- A.5. Informe de la Dirección General de Presupuestos y Estadística.
- A.6. Informe de los Servicios Jurídicos.
- A.7. Informe del Consejo Económico y Social.
- A.8. Dictamen del Consejo Consultivo.

1.- Introducción.

1.1. La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

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, incorpora parcialmente al ordenamiento jurídico español la normativa de la Unión Europea sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial contenida en la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, incluyendo ciertas normas de protección del prestatario relacionadas con la comercialización de los préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria, al considerar la asimétrica posición que ocupan en tal relación contractual el prestamista y el prestatario, y el papel relevante de la regulación de este tipo de contratos para la estabilidad económica y la cohesión social. Aunque la normativa europea refiere esta especial protección únicamente a los consumidores, la Ley 5/2019 extiende su aplicación a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. En cambio, la Ley 5/2019 excluye de su ámbito de aplicación ciertos contratos de préstamo, como los de hipoteca inversa, préstamos sin intereses ni otro tipo de gastos o préstamos de un empleador a sus empleados a interés menor al del mercado.

Además de introducir normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios en el crédito inmobiliario, así como a sus representantes designados, la Ley 5/2019 establece un régimen jurídico totalmente novedoso en nuestro país para los intermediarios y prestamistas en este tipo de créditos, exigiendo su registro administrativo previo mediante un procedimiento que implica su reconocimiento o autorización, y estableciendo un régimen específico de supervisión y sanción de los mismos. Únicamente se exime de la obligación de registro previo, aunque no de las normas de transparencia, a algunos intermediarios financieros que cuentan con sus propios procedimientos de autorización administrativa y registro, fundamentalmente a las entidades de crédito y a los establecimientos financieros de crédito, y a quienes realicen las actividades de intermediación en el crédito

inmobiliario, fundamentalmente la de asesoramiento, de forma accesoria pero íntimamente relacionada a su prestación profesional principal.

A estos efectos, considera la citada Ley intermediario de crédito inmobiliario a toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional remunerada consistente en poner en contacto a una persona física con un prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones respecto a los contratos de préstamo: ofrecerlos o presentarlos a los prestatarios, asistir a los prestatarios con gestiones precontractuales, o celebrar los contratos en nombre del prestamista; y considera representante designado a la persona física o jurídica que actúa en nombre y por cuenta de un único intermediario y bajo la responsabilidad plena e incondicional de este.

El Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, ha desarrollado parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, ha modificado las Órdenes EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección al cliente de servicios bancarios, de modo que la regulación contenida en ambas órdenes estatales se aplique también a la actividad realizada por los intermediarios y prestamistas de crédito inmobiliario, completando hasta la fecha la regulación estatal en esta materia.

Toda esta normativa se ha dictado al amparo de lo establecido en los artículos 149.1.6.º, 8.º, 11.º y 13.º de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, procesal, hipotecaria, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

1.2. Competencia en esta materia de las Comunidades Autónomas.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, efectúa además una distribución competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia, asignado a las Comunidades Autónomas la capacidad de dictar normas de

desarrollo (reservando al Estado la legislación básica en relación con la ordenación del crédito, además de la que derive de otras competencias exclusivas), así como la competencia de ejecución sobre el registro, supervisión y sanción de aquellos intermediarios y prestamistas de crédito inmobiliario que operen exclusivamente con prestatarios domiciliados en el territorio regional y tengan la sede de su administración central en dicho territorio, sin perjuicio de la obligación de los intermediarios de vigilar la actividad de sus representantes designados y de la obligación de vigilancia sobre las actividades de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un único prestamista que tiene este último. La competencia de registro, supervisión y sanción de aquellos intermediarios y prestamistas que operen con prestatarios de más de una Comunidad Autónoma se atribuye al Banco de España.

Así, y entre otras funciones, se atribuyen expresamente a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma correspondiente la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario (artículo 28.3), la revocación del reconocimiento para operar como tales (artículo 32.1) y la supervisión de dichos intermediarios (artículo 33.1), así como la inscripción de los prestamistas inmobiliarios (artículo 42.1), la revocación del reconocimiento para operar como tales (artículo 42.5) y la supervisión de dichos prestamistas (artículo 43). Además, el artículo 48 atribuye a la Comunidad Autónoma competencia en materia sancionadora, y el artículo 26 y la disposición adicional quinta contemplan la facultad autonómica de desarrollo de la legislación básica estatal en esta materia.

De acuerdo con el apartado 6º del artículo 71.1 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León es competencia de la Comunidad, en el marco de la legislación básica del Estado, el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de ordenación del crédito, banca y seguros, entre otras. Y el artículo 80 del mismo establece que la Comunidad ejercerá, en coordinación con las políticas del Estado, las competencias que le correspondan en relación con las instituciones de crédito y ahorro, y en general con las entidades e instituciones que conformen el sistema financiero autonómico.

1.3. Atribución de funciones en la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

El correcto ejercicio por la Administración de la Comunidad de Castilla y León de su competencia en relación a los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en territorio regional, hace precisa la atribución a órganos administrativos concretos de la gestión del correspondiente registro autonómico, así como del resto de funciones de autorización, supervisoras y sancionadoras previstas.

El apartado n) del artículo 9 del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda, atribuye a la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera “las funciones en materia de ordenación del crédito, banca y seguros, y en especial las relativas a cajas de ahorro, cooperativas de crédito y demás instituciones de crédito y ahorro, mutualidades de previsión social no integradas en la Seguridad Social y otras entidades aseguradoras, y la mediación de seguros y reaseguros”.

Aunque parece necesaria una modificación puntual de este apartado, para contemplar expresamente en el mismo a los intermediarios y prestamistas en el crédito inmobiliario, las funciones de autorización, registrales, supervisoras y sancionadoras en relación a estos operadores financieros tienen perfecta cabida en la materia de ordenación del crédito, procediendo determinar como órgano administrativo competente a la dirección general que tenga atribuidas las funciones en tal materia.

2.- Justificación del cumplimiento de los principios de calidad normativa y buena regulación.

Con la finalidad de mejora de la calidad normativa, el artículo 42 de la Ley 2/2010, de 11 de marzo, de derechos de los ciudadanos en sus relaciones con la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de gestión pública, preceptúa que en el ejercicio de la iniciativa normativa y la potestad reglamentaria dicha Administración actuará de acuerdo con los principios de buena regulación.

En este sentido, el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, considera como tales los de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, y exige que en la exposición de motivos de los anteproyectos de ley o en el preámbulo de los decretos quede suficientemente justificada su adecuación a dichos principios. Aunque nuestro Tribunal Constitucional, en su Sentencia 55/2018, de 24 de mayo de 2018, ha determinado que esta norma no es de obligada aplicación a las iniciativas legislativas de las comunidades autónomas, la antes citada Ley 2/2010 se remite a ellos en su artículo 42, añadiendo además los principios de accesibilidad, coherencia y responsabilidad; además, en los artículos 75 y 76 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del gobierno y de la administración de la Comunidad de Castilla y León, aparece adicionalmente el principio de necesidad, ligado al de oportunidad.

El artículo 3 del Decreto 43/2010, de 7 de octubre, por el que se aprueban determinadas medidas de mejora en la calidad normativa de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, establece que la memoria que ha de acompañar a cualquier proyecto de ley o de disposición de carácter general contendrá los informes justificativos del cumplimiento de todos estos principios.

2.1. Principios de necesidad y oportunidad.

La aprobación de esta norma persigue el interés general de dar cumplimiento efectivo a las previsiones contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, sobre la competencia autonómica de autorización, registro, supervisión y sanción en relación a los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el territorio regional, previsiones de la normativa estatal que hacen precisa una norma reglamentaria autonómica de desarrollo que establezca en Castilla y León el correspondiente registro, sin la cual no tendrían efectividad alguna.

Por otro lado, la Comunidad de Castilla y León tiene competencia de desarrollo legislativo y ejecución en materia de ordenación del crédito, en el marco de la legislación estatal básica, según establece el apartado 6º del artículo 71.1 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León. Y la propia Ley 5/2019, en su artículo 26 y su disposición adicional quinta, contempla expresamente la facultad autonómica de desarrollo de la legislación básica estatal en materia de crédito inmobiliario.

Estas cuestiones se han desarrollado con más detalle en el apartado 1 de esta memoria.

2.2. Principio de eficacia.

Una norma autonómica que establezca el registro de intermediarios y prestamistas de crédito inmobiliario de Castilla y León, y atribuya a órganos administrativos autonómicos concretos su gestión y el resto de funciones autorizatorias, supervisoras y sancionadoras contempladas en dicha Ley 5/2019, es un instrumento eficaz para dar cumplimiento efectivo a tales previsiones de la normativa estatal, siendo además el decreto el instrumento normativo más adecuado para el desarrollo de una norma con rango de ley.

2.3. Principios de proporcionalidad y eficiencia.

El decreto que se propone contiene la regulación imprescindible para dar cumplimiento efectivo a las previsiones contenidas en la Ley 5/2019, no añadiéndose más cargas ni

obligaciones a sus destinatarios que las necesariamente derivadas de la propia normativa estatal, que al dictarse en el ejercicio de sus competencias exclusivas sobre legislación hipotecaria, ordenación de los registros y bases de la ordenación del crédito, tiene cuando menos carácter básico y por tanto es ineludible por la norma autonómica de desarrollo. Además hay que tener presente que lo que desde el punto de vista de sus destinatarios pueden considerarse cargas, desde el punto de vista de los afectados potenciales, que son la totalidad de las personas físicas residentes, son normas de protección.

El análisis de este carácter ineludible se efectuará con más profundidad, en relación con cada uno de los procedimientos regulados en el proyecto de decreto, en el apartado 5 de esta memoria.

Por otra parte, la tramitación de estos nuevos procedimientos administrativos de carácter autorizatorio, registral, supervisor y sancionador no va a suponer en principio un mayor gasto público, puesto que su realización no se atribuye a unidades administrativas de nueva creación sino a medios ya existentes que vienen realizando funciones similares en relación a otros intermediarios financieros como las desaparecidas cajas de ahorros, las cooperativas de crédito o las mutualidades de previsión social. Así, el artículo 55 de la vigente Orden EYH/1188/2019, de 28 de noviembre, por el que se desarrolla la estructura orgánica de los servicios centrales de la Consejería de Economía y Hacienda, ya atribuye al Servicio de Política Financiera, encuadrado en la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera, las actuaciones de control y supervisión, dentro del ámbito competencial de la Comunidad, sobre intermediarios en el crédito inmobiliario, así como las funciones de control y supervisión que asuma la Comunidad en relación a otras instituciones financieras en el ámbito crediticio.

2.4. Principios de seguridad jurídica y coherencia.

El decreto que se propone es coherente con el resto del ordenamiento jurídico del que deriva y en el que se integra, pues como antes se ha explicitado consiste precisamente en un desarrollo normativo autonómico de una legislación estatal, legislación que a su vez incorpora

parcialmente al ordenamiento jurídico español la normativa de la Unión Europea sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. El objetivo del proyecto de decreto es completar en Castilla y León la normativa estatal directamente aplicable, en coherencia con lo previsto en la misma y con la delimitación competencial que dicha normativa efectúa, contribuyendo así a la certidumbre del marco regulatorio aplicable a las personas y empresas afectadas y por tanto a la seguridad jurídica.

Al tiempo, la redacción propuesta también es coherente con los objetivos de las políticas públicas que desarrolla la Junta de Castilla y León, tratando de dar cumplimiento a los objetivos que al ejercicio de las competencias que sobre las instituciones de crédito y ahorro correspondan a la Comunidad de Castilla y León, impone el artículo 80 del Estatuto de Autonomía, en coordinación con las políticas del Estado: fortalecimiento del sistema financiero regional, cumplimiento de su función económica y social, fomento de su participación en los objetivos económicos estratégicos de la Comunidad, protección de los derechos e intereses de los usuarios, promoción de la inversión en la Comunidad, vigilancia del cumplimiento de las normas de ordenación y disciplina, y protección de su independencia, prestigio y estabilidad.

La presente iniciativa normativa se incluirá en el Calendario Anual Normativo de 2021 de la Junta de Castilla y León.

Por otro lado y dada la novedad de la materia, el texto no contiene ninguna disposición derogatoria, pues no sustituye ni modifica ninguna regulación previamente existente en la Comunidad Autónoma.

2.5. Principio de transparencia.

La participación de los propios interesados, destinatarios o afectados, y la de la ciudadanía en su conjunto, a través de la formulación de observaciones y sugerencias en el proceso de elaboración de la normativa, con anterioridad a su aprobación por los órganos administrativos competentes, contribuye a aportar perspectivas y soluciones a veces diferentes y

a veces complementarias a las manejadas por la propia Administración, redundando en un resultado más satisfactorio para los intereses generales y la sociedad en su conjunto.

No se conoce la existencia en nuestra región de organizaciones que representen los intereses colectivos de las empresas y profesionales destinatarios por su actividad de la regulación proyectada, ya que esta normativa no afecta a bancos, cooperativas de crédito, cajas de ahorros, establecimientos financieros de crédito, abogados o agentes de la propiedad inmobiliaria. Y en cuanto a afectados por ella han de considerarse todas las personas físicas domiciliadas en la Comunidad Autónoma, ya que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ha ampliado a la totalidad de las personas físicas, sean o no consumidores, la especial protección que la normativa europea preveía para estos últimos en relación a los contratos de crédito con garantía hipotecaria inmobiliaria.

Así que en este caso cobra especial relevancia la realización de los trámites de consulta pública previa a la elaboración del texto y de audiencia e información pública, que se practicarán mediante la utilización de la herramienta habilitada para la participación ciudadana por la Junta de Castilla y León, de fácil acceso desde el sitio web de la misma a través del apartado denominado “Gobierno Abierto” de su página principal o inicial.

En el anexo de esta memoria se da cuenta del resultado de la realización de estos trámites.

2.6. Principio de accesibilidad.

En la elaboración del proyecto de decreto se ha procurado facilitar la accesibilidad de los ciudadanos a esta regulación de modo que sea fácilmente comprensible, con un lenguaje lo más sencillo posible dentro de la necesaria precisión técnica que debe acompañar a este tipo de normas, cuyos destinatarios principales además son empresas o profesionales especializados que tienen la obligación de contar con personal y medios suficientes para su comprensión e interpretación, y dentro del escaso margen que en este sentido permite la exhaustiva normativa básica estatal. En este sentido, y para facilitar su interpretación, se ha prescindido de utilizar

definiciones propias innecesarias, remitiéndose expresamente a las contenidas en el artículo 4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Debe destacarse que tanto la normativa básica, como por ello el proyecto de decreto y la presente memoria, utilizan indistintamente los términos préstamo y crédito, al igual que se hace en el lenguaje común, pretendiéndose englobar siempre ambas formas de financiación.

Por último, y además de su obligada publicación en el “Boletín Oficial de Castilla y León”, persiguiendo su divulgación y mayor accesibilidad, una vez aprobado el decreto será objeto de publicidad a través del apartado relativo a Sistema Financiero del sitio web de la Junta de Castilla y León (www.jcyl.es).

2.7. Principio de responsabilidad.

La responsabilidad en la elaboración del proyecto normativo y de la redacción de la memoria que, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, debe acompañarle, corresponde al centro directivo proponente, en este caso la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera, que tiene atribuidas en la actualidad las funciones relativas a la ordenación del crédito. Correspondiendo a la Consejería de Economía y Hacienda en la que se integra su tramitación y propuesta al Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León para su aprobación como decreto.

Una vez aprobado y publicado, corresponderá a la dirección general que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito la responsabilidad de la aplicación de sus preceptos y del desarrollo de las medidas que contiene, tal como se indica clara y expresamente en el propio texto, mediante un artículo destinado exclusivamente a determinar los concretos órganos administrativos competentes, de modo que los interesados puedan identificarlos indubitadamente en cada caso.

3.- Contenido de la propuesta.

El texto, tras un preámbulo, consta de doce artículos y dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria y tres disposiciones finales.

El primer artículo delimita el objeto del decreto, el segundo contiene la remisión a las definiciones contenidas en la ley estatal, el tercero determina su ámbito de aplicación, y en el cuarto se señalan los órganos administrativos competentes.

En el artículo 5 se crea el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León, determinándose los datos que deberá contener y el carácter público de los mismos, y habilitándose la posibilidad mediante orden de un mayor desarrollo normativo de su estructura y funcionamiento, así como en su caso su adaptación a los parámetros técnicos que apruebe el Banco de España, tal como prevé la normativa básica. Aunque la Ley 5/2019 no aclara si es necesario un único registro o dos independientes, se ha optado por la simplicidad que supone la creación de un registro único que recoja los datos de ambos tipos de intervinientes, muy relacionados entre sí.

En los dos artículos siguientes, 6 y 7, se regulan respectivamente los procedimientos de inscripción de los intermediarios y de los prestamistas en el citado Registro, habiéndose optado por reproducir lo dispuesto al respecto en la correspondiente normativa estatal de carácter básico, dado que estos procedimientos deben iniciarse por solicitud de parte interesada, pero únicamente en la medida necesaria para una cabal comprensión de los requisitos cuyo cumplimiento debe justificarse en cada caso para obtenerla, y sin perjuicio de la directa aplicación cuando proceda de dicha normativa básica. El artículo 8 contiene un aspecto complementario en relación con el Registro, como son las obligatorias comunicaciones relativas a las variaciones de los datos previamente inscritos.

El artículo 9 contempla la posibilidad de revocación del reconocimiento para operar como intermediario o como prestamista en el crédito inmobiliario en ciertos casos tasados que establece la normativa básica, el artículo 10 recoge con carácter general la atribución a la Administración de la Comunidad de Castilla y León de la función supervisora en esta materia, y

el artículo 11 prevé la incoación del correspondiente procedimiento sancionador ante las infracciones recogidas en la normativa básica. En estos casos, al tratarse de procedimientos que se inician de oficio, se ha optado por el contrario por excluir la reproducción de lo dispuesto en la exhaustiva normativa básica, al ser directamente aplicable esta, excepto por lo que se refiere a la atribución a los órganos administrativos autonómicos de facultades y funciones equivalentes a las que, en su literalidad, dicha normativa básica únicamente atribuye a órganos u organismos estatales, pero que son imprescindibles para el ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad Autónoma. Y el artículo 12 contempla las comunicaciones que necesariamente deben cursarse por los órganos autonómicos a los supervisores financieros estatales en esta materia, en el marco de la necesaria colaboración entre los mismos que debe presidir el desarrollo de estas funciones.

Las disposiciones adicionales recogen la referencia a la autoridad responsable del tratamiento de los datos de carácter personal y la posibilidad de requerir la cooperación del Banco de España, prevista también en la normativa estatal, en relación al ejercicio de la supervisión autonómica. La disposición transitoria dispone la aplicación de lo dispuesto en el decreto a las solicitudes de inscripción presentadas con anterioridad a su entrada en vigor, para evitar un indeseable vacío normativo en relación a las mismas. Y por último las disposiciones finales, además de las previsiones respecto a la entrada en vigor y a la habilitación para el desarrollo del propio decreto, contienen la modificación puntual del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda, únicamente en la letra n) de su artículo 9, de forma que se contemple expresamente en la misma esta nueva materia entre las funciones atribuidas a la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera.

La regulación del régimen jurídico de estos operadores financieros, con imposición a los mismos de una inscripción registral de efecto constitutivo y una específica supervisión y régimen sancionador, es una cuestión absolutamente novedosa en nuestro país y por ello también en nuestra región, motivo por el que la normativa que se apruebe en la Comunidad Autónoma de Castilla y León no supondrá la derogación de ningún precepto actualmente vigente.

4.- Evaluación del impacto normativo.

4.1. Marco normativo.

Como se viene expresando en otros apartados de la presente memoria, la regulación de un régimen jurídico específico aplicable a los intermediarios de crédito inmobiliario, los representantes designados por ellos y los prestamistas inmobiliarios, con imposición a los mismos de un régimen específico de registro previo, supervisión y sanción, es una cuestión absolutamente novedosa en nuestra región y lo era también en España hasta 2019.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, introdujo en nuestro país esta regulación, junto con normas de transparencia y conducta en relación a dicha actividad que imponen obligaciones a estos operadores en el crédito inmobiliario. Aunque existía una previa Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, que se mantiene vigente con carácter supletorio de la Ley 5/2019 pero que ha visto reducido su ámbito de aplicación directa a los pocos casos de préstamos hipotecarios y servicios de intermediación para su celebración con consumidores en que no sea aplicable la Ley 5/2019, aquella es una norma en materia de consumo, de protección del consumidor.

En cambio, la Ley 5/2019 no es una norma de consumo sino de ordenación del crédito. Y ello no sólo por los títulos competenciales invocados por el legislador estatal en la disposición final decimotercera de la misma (ordenación del crédito y no consumo), sino también porque extiende su aplicación a todos los contratos celebrados con personas físicas (sean o no consumidores), porque establece un régimen de supervisión a prestamistas e intermediarios en un cierto tipo de crédito, porque da un carácter de normas de ordenación y disciplina a las obligaciones que establece (artículo 44), porque determina que el régimen sancionador aplicable es el previsto en la Ley 10/2014 (de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito) y porque atribuye en el ámbito estatal la competencia no a los órganos con funciones en materia de consumo sino al Banco de España.

En todo caso y según su propia exposición de motivos, la Ley 5/2019, tiene su origen en la trasposición parcial de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010. Este marco de legislación europea en la materia hay que completarlo con las directrices y recomendaciones que pueden emitir las autoridades europeas de supervisión financiera, dirigidas tanto a los operadores financieros como a las autoridades nacionales de supervisión competentes, que deben seguirlas o comunicar los motivos por los que no se van a seguir, entre las que deben destacarse las directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre la demora en los pagos y las ejecuciones hipotecarias (EBA/GL/2015/12) y las directrices del Comité Mixto de las Autoridades Europeas de Supervisión sobre la gestión de quejas y reclamaciones para los sectores de valores y bancario (JC 2018 35), que el Banco de España ha adoptado ya formalmente como propias en relación a sus competencias de supervisión de los intermediarios y prestamistas inmobiliarios.

El siguiente escalón del marco normativo en la materia está constituido por la normativa estatal. La norma estatal fundamental al respecto, de carácter cuando menos básico, es la tantas veces citada en esta memoria (por constituir el proyecto de decreto al que acompaña desarrollo de la misma) Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, vigente desde el 16 de junio de 2019. Como normativa estatal de carácter reglamentario están el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, que la desarrolla parcialmente, la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección al cliente de servicios bancarios (estas dos últimas tras su modificación por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril). También debe tenerse presente la posibilidad de instrucciones o circulares del Banco de España, a partir de las habilitaciones específicas contenidas en el articulado de la propia Ley. Y por último, no debe olvidarse el carácter supletorio que el artículo 26 de la Ley 5/2019 atribuye a la anteriormente mencionada Ley 2/2009, de 31 de marzo.

Es en este marco normativo, y a partir de la previsión del artículo 26 y la disposición adicional quinta de la Ley 5/2019, que contemplan expresamente la posibilidad de disposiciones

complementarias de las Comunidades Autónomas, al menos en relación al régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, en el que pretende insertarse el presente proyecto, que regulará una materia hasta ahora no contemplada en la normativa regional, por lo que no derogará norma alguna.

Aunque hasta ahora no se ha recibido ninguna solicitud de reconocimiento e inscripción en la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en el caso de que se presentase alguna con anterioridad a la vigencia del decreto proyectado (puesto que de acuerdo con la normativa básica ello ya sería posible), será tramitada y resuelta de acuerdo con lo dispuesto en el mismo, una vez se produzca su entrada en vigor.

4.2. Adecuación al orden de distribución de competencias.

La Ley 5/2019, así como el resto de la normativa estatal que la desarrolla, se afirma dictada al amparo de lo establecido en los artículos 149.1.6º, 8º, 11º y 13º de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, procesal, hipotecaria, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Pero en puridad las competencias sobre la ordenación de crédito, banca y seguro y sobre la planificación de la actividad económica deben reputarse no exclusivas del Estado sino compartidas con las Comunidades Autónomas, puesto que la Constitución atribuye al Estado respecto a las mismas únicamente las bases (es decir, la facultad de dictar la normativa básica), y en el caso de la planificación de la actividad económica además la coordinación. Y ese carácter de competencia compartida se asume por la propia Ley 5/2019, en relación a los intermediarios y prestamistas de crédito inmobiliario, de modo que, además de la citada atribución a las Comunidades de la competencia de dictar normas complementarias, en sus artículos 28.3 y 42.1 se les atribuye expresamente la inscripción de intermediarios y prestamistas (en su propio registro autonómico), en sus artículos 32.1 y 42.5 la revocación del reconocimiento para operar como tales, y en sus artículos 33.1 y 43 la supervisión de ambos operadores, además de otras funciones ligadas a la actividad de supervisión, incluida la potestad sancionadora.

Aunque esta atribución competencial a las Comunidades Autónomas se ha realizado por el Estado de una forma unilateral y además poco ortodoxa, pues se hace a través de una ley ordinaria, el Tribunal Constitucional viene admitiendo que dicho instrumento legal sirve para determinar el contorno de lo que se considera básico en materias de competencia compartida. Y en Castilla y León el apartado 6º del artículo 71.1 del Estatuto de Autonomía da suficiente cobertura a la asunción de estas competencias, al atribuir a la Comunidad, en el marco de la legislación básica estatal, el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de ordenación del crédito, entre otras, previendo además el artículo 80 el desarrollo de “las competencias que le correspondan” en relación con las instituciones de crédito y ahorro y en general con las entidades e instituciones que conformen el sistema financiero autonómico.

Además, el proyecto de decreto se adecúa en la definición de su ámbito territorial de aplicación a lo establecido en la delimitación efectuada por la propia normativa estatal (artículo 28 y concordantes de la Ley 5/2019), restringiendo su aplicabilidad a los intermediarios y prestamistas que tengan la sede de su administración central en Castilla y León y operen exclusivamente con prestatarios domiciliados en el territorio regional.

4.3. Tramitación.

Por lo que se refiere a la tramitación de la disposición normativa, y además de los mecanismos señalados en el apartado 2.5 de esta memoria de participación de los interesados, destinatarios y afectados (trámites de audiencia pública previa a la elaboración del texto y de audiencia e información pública, a través del modelo de gobierno abierto), resulta necesario recabar los siguientes informes preceptivos:

- Sometimiento a conocimiento de la Comisión Delegada de Asuntos Económicos, previamente al inicio de su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.c del Decreto 37/2019, de 26 de septiembre, por el que se crea y regula dicha comisión.



- Informe del resto de las Consejerías sobre los aspectos que afecten a sus competencias, en cumplimiento del artículo 76 en relación al apartado 6º del artículo 75 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.
- Informe de la Dirección General de Presupuestos y Estadística de la Consejería de Economía y Hacienda, en virtud de lo dispuesto en el artículo 76.2 de la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León, en relación a la repercusión y efectos del proyecto en los presupuestos generales de la Comunidad.
- Informe de los Servicios Jurídicos de la Comunidad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4.2.b) de la Ley 6/2003, de 3 de abril, reguladora de la asistencia jurídica a la Comunidad de Castilla y León.
- Informe del Consejo Económico y Social de Castilla y León, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.1.a) de la Ley 13/1990, de 28 de noviembre, reguladora del mismo, por estar relacionado el proyecto de decreto con la política socioeconómica.
- Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, conforme a lo establecido en el artículo 4.1.d) de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León.

Los resultados de todos estos trámites quedarán reflejados en un anexo a esta memoria, reseñando su cumplimentación y las modificaciones introducidas en el texto originario como fruto de la participación y de los informes y consultas, justificando las razones de aceptación o rechazo de las observaciones que al mismo se formulen.

5.- Evaluación del impacto administrativo.

Al tratarse de una materia no regulada hasta ahora en Castilla y León, es precisa la creación de un conjunto de procedimientos que se plasman en el proyecto de decreto. La creación de estos procedimientos, que evidentemente suponen ciertas cargas y obligaciones a sus destinatarios, es ineludible para la Administración autonómica, por imponerlo la normativa estatal de carácter básico que el decreto desarrolla, contemplándose únicamente los imprescindibles para dar cumplimiento efectivo a las previsiones contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Con carácter general y aplicación a todos los procedimientos que se analizan en los siguientes apartados:

- No se prevé ningún especial impacto organizativo, ni en los recursos de personal necesario, ni ningún otro impacto interno significativo, ya que la tramitación y resolución de los procedimientos se atribuye a medios ya existentes que vienen realizando funciones similares en relación a otros intermediarios financieros como las desaparecidas cajas de ahorros, las cooperativas de crédito o las mutualidades de previsión social, compensando la atribución de estos nuevos procedimientos la disminución de carga de trabajo administrativo acaecida en los últimos años en relación a esos otros intermediarios, por lo que su desarrollo no debe comportar la creación de nuevas estructuras, órganos o unidades administrativas, ni una modificación de los recursos humanos o materiales precisados.
- Por ser necesaria cierta rapidez en la implementación de esta normativa para no causar perjuicios innecesarios a sus destinatarios, ya que el reconocimiento e inscripción de intermediarios y prestamistas se configuran por la normativa básica como preceptivos y previos al ejercicio de la correspondiente actividad, no se contempla en este momento la puesta a disposición de los interesados de modelos de solicitud ni de sistemas automatizados específicos en relación a los procedimientos regulados en el proyecto de decreto. No obstante, se habilita expresamente a la consejería competente en materia de



ordenación del crédito a aprobar modelos específicos y a desarrollar el procedimiento de presentación.

- Las referencias que se realizan en los apartados posteriores a intermediarios y a prestamistas deben entenderse efectuadas respectivamente a los intermediarios de crédito inmobiliario y a los prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en Castilla y León; las realizadas al Registro deben entenderse efectuadas al Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León; las realizadas a la Ley 5/2019 deben entenderse efectuadas a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; las realizadas al Real Decreto 309/2019 deben entenderse efectuadas al Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera; y las realizadas a la Ley de Procedimiento Administrativo Común deben entenderse efectuadas a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5.1. Procedimiento de reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario o como prestamista inmobiliario e inscripción en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.

- Recogido en los artículos 5 (datos a inscribir en el Registro), 6 (inscripción de los intermediarios), 7 (inscripción de los prestamistas), 8 (modificación de datos previamente inscritos) y 12.1 (comunicación de las inscripciones al Banco de España) del texto del proyecto.
- Se trata de un procedimiento nuevo, *estando pendiente de obtención su número de código en el Inventario Automatizado de Procedimientos Administrativos.*



- Se considera imprescindible la existencia de un procedimiento de autorización o reconocimiento administrativo previo, que conlleva en caso afirmativo la inscripción en el Registro, para que los intermediarios y los prestamistas puedan ejercer su actividad. En realidad no se trata de un procedimiento creado propiamente por la norma autonómica, al venir impuesto por los artículos 27.1 y 42.1 de la Ley 5/2019, por lo que la justificación de su necesidad, así como la concurrencia de las condiciones necesarias para el establecimiento de un régimen de autorización para el ejercicio de estas actividades, deberán buscarse en la motivación de dicha ley estatal. Su exposición de motivos es muy concisa en este sentido, apuntando en general la trasposición de normativa de la Unión Europea, así como la protección de las personas físicas prestatarias en créditos garantizados con inmuebles de uso residencial, como motivación de la regulación que establece.
- La distribución de la competencia de reconocimiento e inscripción de los intermediarios y de los prestamistas entre el Estado y las Comunidades Autónomas se efectúa por los artículos 28.3 y 42.3 de la Ley 5/2019, por referencia al ámbito territorial de actuación de los mismos.
- El procedimiento debe iniciarse a instancia de parte, según se desprende de la Ley 5/2019 y del Real Decreto 309/2019. Los requisitos y la documentación que deberán aportarse necesariamente con la solicitud se recogen en los artículos 29, 31 y 39 de la Ley 5/2019 en relación a los intermediarios, y en el artículo 5 del Real Decreto 309/2019 en relación a los prestamistas. Al tratarse de un procedimiento que debe iniciarse a solicitud de parte interesada, se ha optado por reproducir parcial y ordenadamente en la norma autonómica lo dispuesto en la correspondiente normativa estatal de carácter básico, únicamente en la medida necesaria para una cabal comprensión de los requisitos cuyo cumplimiento debe justificarse en cada caso para obtener el reconocimiento y sin perjuicio de la aplicación directa cuando proceda de dicha normativa estatal, según se recoge en el artículo 1.2 del texto del proyecto.



- El órgano competente para su resolución será, de acuerdo con el artículo 4.1 del proyecto, la persona titular del órgano directivo que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito, actualmente la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera según determina el apartado n) del artículo 9 del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda. La tramitación y propuesta de resolución corresponderá al Servicio de Política Financiera, atendiendo al artículo 55 de la Orden EYH/1188/2019, de 28 de noviembre, por la que se desarrolla la estructura orgánica de los servicios centrales de la Consejería de Economía y Hacienda.
- El plazo de duración del procedimiento es de tres meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente, de acuerdo con lo que dispone el artículo 30.1.a) de la Ley 5/2019, y comprendido por tanto dentro de lo previsto en el artículo 21.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común. Dicho plazo previsiblemente atiende a la cantidad y complejidad de requisitos a verificar para la resolución del procedimiento.
- El silencio administrativo en este procedimiento tiene un sentido desestimatorio, por establecerlo así el artículo 30.1.b) de la Ley 5/2019, no encontrándose una justificación de su motivo en dicha ley estatal, salvo la implícita antes señalada en relación al carácter necesario del propio procedimiento.
- Las inscripciones practicadas en el Registro deben comunicarse al Banco de España, según establece el artículo 31.4 de la Ley 5/2019.
- Los datos del Registro deben ser de acceso público y estar disponibles en línea, según determina el artículo 31.2 de la Ley 5/2019, por lo que para dar cumplimiento a estas previsiones se desarrollará un soporte informático similar al que viene utilizando el Banco de España, ya que el artículo 31.3 de la Ley 5/2019 confiere a dicho organismo la capacidad de establecer los requisitos técnicos y el formato de la información que debe



reflejar el Registro. Además, se dará acceso público a la misma a través del sitio en internet de la Junta de Castilla y León, dentro del apartado ya existente correspondiente al sistema financiero regional (Hacienda y finanzas públicas>Tesorería>Sistema financiero).

5.2. Procedimiento de revocación del reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario o como prestamista inmobiliario y cancelación de la inscripción en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.

- Recogido en los artículos 9 (revocación del reconocimiento) y 12.1 (comunicación de las cancelaciones al Banco de España) del texto del proyecto.
- Se trata de un procedimiento nuevo, *estando pendiente de obtención su número de código en el Inventario Automatizado de Procedimientos Administrativos.*
- Se considera imprescindible la existencia de un procedimiento de revocación del reconocimiento administrativo para operar como intermediario o como prestamista, que conlleva en su caso la cancelación de la inscripción en el Registro, al venir impuesto por los artículos 32.1 y 42.5 de la Ley 5/2019, por lo que la justificación de su necesidad deberá buscarse en la motivación de dicha ley estatal. Su exposición de motivos es muy concisa en este sentido, apuntando en general la trasposición de normativa de la Unión Europea, así como la protección de las personas físicas prestatarias en créditos garantizados con inmuebles de uso residencial, como motivación de la regulación que establece.
- La distribución de la competencia de revocación del reconocimiento y cancelación de la inscripción de los intermediarios y de los prestamistas entre el Estado y las Comunidades Autónomas se efectúa también por los artículos 32.1 y 42.5 de la Ley 5/2019, por referencia al ámbito territorial de actuación de los mismos.



- El procedimiento se inicia de oficio, según se desprende de la Ley 5/2019. La resolución debe adoptarse previa audiencia del interesado y en base a alguno de los motivos que enuncia el artículo 32.1 de dicha Ley.
- El órgano competente para su resolución será, de acuerdo con el artículo 4.1 del proyecto, la persona titular del órgano directivo que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en esa materia, que es actualmente la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera de acuerdo con el apartado n) del artículo 9 del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda. La tramitación y propuesta de resolución corresponderá al Servicio de Política Financiera, atendiendo al artículo 55 de la Orden EYH/1188/2019, de 28 de noviembre, por la que se desarrolla la estructura orgánica de los servicios centrales de la Consejería de Economía y Hacienda.
- Al no señalarlo la normativa básica, tampoco el proyecto de decreto establece expresamente un plazo de duración del procedimiento, por lo que este será de tres meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, según dispone el artículo 21.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común.
- Tampoco señala expresamente la normativa básica el sentido del silencio administrativo en este procedimiento, por lo que según establece el artículo 25.1.b) de la Ley de Procedimiento Administrativo Común se producirá la caducidad del mismo si vence el plazo máximo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa.
- Las cancelaciones de las inscripciones practicadas en el Registro deben comunicarse al Banco de España, según establece el artículo 31.4 de la Ley 5/2019.



- Los datos del Registro deben ser de acceso público y estar disponibles en línea, según determina el artículo 31.2 de la Ley 5/2019, por lo que para dar cumplimiento a estas previsiones se desarrollará un soporte informático similar al que viene utilizando el Banco de España, ya que el artículo 31.3 de la Ley 5/2019 confiere a dicho organismo la capacidad de establecer los requisitos técnicos y el formato de la información que debe reflejar el Registro. Además, se dará acceso público a la misma a través del sitio en internet de la Junta de Castilla y León, dentro del apartado ya existente correspondiente al sistema financiero regional (Hacienda y finanzas públicas>Tesorería>Sistema financiero).

5.3. Procedimiento de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.

- Recogido en los artículos 10.1 (contenido de la supervisión) y 10.2 (requerimientos y obligaciones de información) y en la disposición adicional tercera (solicitud de cooperación al Banco de España) del texto del proyecto.
- Se trata de un procedimiento nuevo, *estando pendiente de obtención su número de código en el Inventario Automatizado de Procedimientos Administrativos.*
- Se considera imprescindible la existencia de una supervisión permanente de la actividad de los prestamistas inmobiliarios, los intermediarios en dicho crédito y sus representantes designados, que garantice el cumplimiento por parte de los mismos de las obligaciones y requisitos normativamente establecidos. No se trata propiamente de un procedimiento creado por la norma autonómica, al venir impuesto por los artículos 33 y 43 de la Ley 5/2019, por lo que la justificación de su necesidad debería contenerse en la motivación de dicha ley estatal. Su exposición de motivos es muy concisa en este sentido, apuntando en general la trasposición de normativa de la Unión Europea, así como la protección de las personas físicas prestatarias en créditos garantizados con inmuebles de uso residencial, como motivación de la regulación que establece.



- La distribución entre el Estado y las Comunidades Autónomas de la competencia de supervisión de los intermediarios, sus representantes designados y los prestamistas se efectúa por los artículos 33.1, 41 y 43 de la Ley 5/2019, por referencia al ámbito territorial de actuación de los mismos.
- Se trata de un procedimiento que necesariamente se inicia de oficio, y su objeto se desarrolla muy ampliamente por la normativa básica, que establece multitud de obligaciones, de forma muy pormenorizada, a estos operadores. Por ello en este caso el proyecto de decreto prescinde de un mayor contenido regulatorio, dada la aplicación directa de dicha normativa estatal, tal como se recoge en el artículo 1.2 del texto del proyecto. Únicamente se contemplan de forma expresa la posibilidad del órgano autonómico competente de formular requerimientos y la posibilidad de la consejería correspondiente de establecer, mediante orden, obligaciones de remisión periódica de información, ya que la redacción de la disposición adicional sexta del Real Decreto 309/2019 únicamente atribuye tales facultades al Banco de España.
- El órgano competente para su resolución será, de acuerdo con el artículo 4.1 del proyecto, la persona titular del órgano directivo que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito, actualmente la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera según determina el apartado n) del artículo 9 del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda. La tramitación corresponderá al Servicio de Política Financiera, atendiendo al artículo 55 de la Orden EYH/1188/2019, de 28 de noviembre, por la que se desarrolla la estructura orgánica de los servicios centrales de la Consejería de Economía y Hacienda.
- Para el desarrollo de la función supervisora que le corresponde podrá solicitarse por la Comunidad Autónoma la cooperación del Banco de España, según prevé la disposición

adicional segunda del Real Decreto 309/2019 en relación a los prestamistas inmobiliarios.

- Ni la normativa básica ni el proyecto de decreto establecen plazo de duración ni sentido del silencio en este procedimiento, por lo que habrá que estar al de tres meses y a la caducidad que establecen los artículos 21.3 y 25.1.b) de la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

5.4. Procedimiento de autorización de prácticas de venta vinculada de préstamos hipotecarios.

- Recogido en el artículo 10.3 (necesidad de autorización) y 12.2 (información a otros supervisores) del texto del proyecto.
- Se trata de un procedimiento nuevo, *estando pendiente de obtención su número de código en el Inventario Automatizado de Procedimientos Administrativos.*
- Se considera imprescindible la existencia de un procedimiento de autorización administrativa de prácticas concretas de venta vinculada de préstamos hipotecarios (el artículo 4.25 de la Ley 5/2019 considera como tal toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado, pues en otro caso se trataría de venta combinada, que sí está permitida con carácter general), puesto que lo impone el artículo 17.1 de la Ley 5/2019, por lo que la justificación de su necesidad, así como la concurrencia de las condiciones necesarias para el establecimiento de un régimen de autorización deberán buscarse en la motivación de dicha ley estatal. En este sentido, su exposición de motivos afirma que la prohibición con carácter general de las ventas vinculadas está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada en los casos en que resulte más beneficioso



para aquellos, todo ello para favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable, con reglas homogéneas en el espacio europeo, y con un mayor grado de confianza de los clientes en que las entidades prestamistas se comportarán de forma profesional y responsable.

- La distribución de la competencia de autorización de las prácticas de venta vinculada de préstamos hipotecarios entre el Estado y las Comunidades Autónomas se efectúa por el artículo 17.1 de la Ley 5/2019, que se remite al artículo 28 (que utiliza como criterio el ámbito territorial de actuación de los operadores).
- El procedimiento debe iniciarse a instancia de parte, según se desprende de la Ley 5/2019. Ante la complejidad de los supuestos de autorización previstos por el artículo 17 de la misma, el artículo 10.3 del proyecto de decreto efectúa una remisión explícita a dicha norma, para mayor seguridad jurídica de la persona interesada solicitante.
- El órgano competente para su resolución será, de acuerdo con el propio artículo 10.3 del proyecto, la persona titular del órgano directivo que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito, actualmente la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera según determina el apartado n) del artículo 9 del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda. La tramitación y propuesta de resolución corresponderá al Servicio de Política Financiera, atendiendo al artículo 55 de la Orden EYH/1188/2019, de 28 de noviembre, por la que se desarrolla la estructura orgánica de los servicios centrales de la Consejería de Economía y Hacienda.
- Es preceptiva la solicitud de informe, de forma previa a la resolución, al Banco de España, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados contenidos en la solicitud afecte a su ámbito de competencias.



- Al no señalarlo la normativa básica, tampoco el proyecto de decreto establece expresamente el plazo máximo de duración del procedimiento, por lo que será de tres meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente, según dispone el artículo 21.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común.
- Tampoco señala expresamente la normativa básica el sentido del silencio administrativo en este procedimiento, por lo que según establece el artículo 24.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común tendrá carácter estimatorio.

5.5. Procedimiento sancionador en relación con la actividad de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.

- Recogido en los artículos 4.2 (órgano competente), 11 (potestad sancionadora) y 12.3 (comunicación al Banco de España) del texto del proyecto.
- Se trata de un procedimiento nuevo, *estando pendiente de obtención su número de código en el Inventario Automatizado de Procedimientos Administrativos.*
- Se considera imprescindible la existencia de un procedimiento sancionador en relación con la actividad de los prestamistas inmobiliarios, los intermediarios en dicho crédito y sus representantes designados, aunque no se trata propiamente de un procedimiento creado por la norma autonómica, al venir establecido completamente el régimen sancionador (tanto las infracciones a considerar como las sanciones a imponer) en los artículos 44 a 49 de la Ley 5/2019. La exposición de motivos de dicha norma no contiene una justificación explícita al respecto, pero debe considerarse con carácter general que la eficacia de las normas depende en gran medida de que la autoridad supervisora cuente con facultades coercitivas suficientes para exigir su cumplimiento, dotando de efectividad a la protección del interés general que la norma persigue.



- La distribución entre el Estado y las Comunidades Autónomas de la competencia sancionadora sobre los intermediarios, sus representantes designados y los prestamistas se efectúa por el artículo 48 de la Ley 5/2019, que además de utilizar el criterio del ámbito territorial de actividad del potencial infractor, reserva en todo caso algunos tipos de infracciones concretas a la exclusiva competencia del Banco de España, incluso aunque se impongan a un operador cuya supervisión corresponda a la Comunidad Autónoma.
- Se trata de un procedimiento que siempre se inicia de oficio (artículo 63 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común), y su contenido se desarrolla muy ampliamente por la Ley 5/2019, que además se remite para completarlo a la también estatal Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito. Por ello en este caso el proyecto de decreto prescinde de un mayor contenido regulatorio, dada la aplicación directa de dicha normativa estatal, tal como se recoge en el artículo 1.2 del texto del proyecto. Únicamente se contempla de forma expresa el ingreso de las multas en el Tesoro de la Comunidad, así como la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de las sanciones impuestas que hayan devenido firmes, completando la mención que la redacción del artículo 49 de la Ley 5/2019 hace a los boletines oficiales de las Comunidades Autónomas.
- De acuerdo con el artículo 4.2 del proyecto, corresponderá al órgano directivo que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito, actualmente la Dirección General del Tesoro y de Política Financiera según determina el apartado n) del artículo 9 del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda, la incoación y resolución de los procedimientos sancionadores.
- Las sanciones impuestas por el órgano competente de la Comunidad que hayan devenido firmes deberán comunicarse trimestralmente al Banco de España, según establece el artículo 49.1 de la Ley 5/2019.



- Ni la Ley 5/2019 ni la antes citada Ley 10/2014, de 26 de junio, establecen plazo de duración ni sentido del silencio en este procedimiento, por lo que habrá que estar al de tres meses y a la caducidad que establecen los artículos 21.3 y 25.1.b) de la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

6.- Análisis de otros impactos.

6.1. Evaluación del impacto económico y presupuestario.

El análisis del impacto económico general de los preceptos contenidos en el proyecto de decreto es una tarea difícil, ya que este únicamente viene a completar en la Comunidad un conjunto de normas ya aprobadas por el Estado, debiendo achacarse directamente a este los efectos económicos que pudieran concurrir, por ser la normativa autonómica de desarrollo consecuencia inevitable de dicha normativa estatal. Igualmente, las cargas administrativas que impone a sus destinatarios el proyecto de decreto son únicamente las que marca la normativa estatal de carácter básico.

En cuanto al impacto presupuestario, debe partirse de la consideración de que la aplicación del decreto no comportará la creación de nuevas estructuras administrativas, ni nuevos órganos o unidades, ni va a conllevar un incremento de los recursos humanos o materiales precisados; por lo que el ejercicio de las correspondientes funciones administrativas no generará gastos adicionales ni en forma directa ni indirecta, continuando las mismas condiciones presupuestarias que en la actualidad. Tampoco del proyecto normativo pueden adivinarse efectos sobre los ingresos públicos, pues la norma que se propone no puede afectar de manera sustancial a la generación de los mismos, al contener sólo reglas (por lo que a este punto se refiere) en relación a sanciones por infracciones administrativas, incluyendo multas, pero no es en absoluto previsible un aumento significativo de ingresos por este concepto, dada la excepcionalidad de la imposición de tales sanciones y la previsión de existencia de un número pequeño de intermediarios y prestamistas bajo supervisión autonómica. Por todo ello, no se contempla impacto presupuestario de la aplicación de la norma sobre los presupuestos de la Comunidad Autónoma. Tampoco sobre los de la Administración Local, cuyas funciones no se verán afectadas por tal aplicación.

6.2. Evaluación del impacto por razón de género.

El artículo 14.2 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León y la Ley 1/2003, de 3 de marzo, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Castilla y León, exigen la integración de la dimensión de género en la totalidad de los ámbitos de actuación de los poderes públicos, considerándose por la Ley Orgánica 3/2007 (para la igualdad efectiva de mujeres y hombres) la igualdad de trato y de oportunidades entre ambos géneros un principio informador del ordenamiento jurídico. Para garantizarlo, la Ley 1/2011, de 1 de marzo, establece la necesaria evaluación del impacto de género en Castilla y León de todos los anteproyectos de ley, disposiciones administrativas de carácter general y planes de especial relevancia económica y social, debiéndose incluir el informe en el que se concrete tal evaluación en la memoria que debe acompañar a los proyectos normativos.

Es indiscutible que la relación de las personas físicas con las empresas que conceden créditos con garantía hipotecaria sobre inmuebles de uso residencial, así como con los intermediarios en este tipo de préstamos, puede abordarse con una perspectiva de género, tanto por lo que respecta a una en parte diversa situación de mujeres y hombres en cuanto actúan como prestatarios (desde el punto de vista de la igualdad de trato o de oportunidades) como por la desequilibrada participación de uno y otro sexo en la administración de las personas jurídicas prestamistas o intermediarias en la operación de crédito. Y por ello puede adivinarse que una regulación en esta materia podría introducir medidas que mejorasen la situación de partida, neutralizando las posibles desigualdades.

Sin embargo, el objeto del presente proyecto sólo es el de completar el régimen jurídico en Castilla y León para los intermediarios y prestamistas en el crédito inmobiliario, fundamentalmente mediante el establecimiento de un Registro regional de los mismos y la atribución a órganos administrativos autonómicos de las funciones de supervisión y sanción ya previstas, pues esta materia en sus aspectos básicos (y con tal carácter jurídico de norma básica) está ya regulada por la normativa estatal, fundamentalmente por la Ley 5/2019 tantas veces citada en esta memoria, que contiene una regulación no sólo de la actividad de concesión de préstamos inmobiliarios, sino también del régimen jurídico aplicable a los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, con un grado de detalle tal que no deja prácticamente espacio para una

regulación autonómica de desarrollo. No existiendo por tanto margen autonómico para la aplicación de una política de igualdad independiente en esta materia.

Tampoco parece procedente que en la norma autonómica de desarrollo se realice un uso del lenguaje diferente al utilizado en la norma estatal básica que se desarrolla.

Por todo ello se considera que la aplicación de la norma que se propone tendrá un impacto neutro en relación a la igualdad de género, por no ser el género un aspecto relevante para el desarrollo y aplicación de la misma.

6.3. Otros impactos: sociales, medioambientales, igualdad de oportunidades.

Debido a su contenido y objeto, y a su carácter complementario o de desarrollo de un régimen jurídico de carácter básico ya establecido por las normas estatales, que descienden hasta cuestiones de detalle, no se aprecia que el contenido del proyecto de decreto pueda afectar de forma significativa a aspectos medioambientales, a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, a la infancia o a algún otro aspecto con relevancia social.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Economía y Hacienda
Dirección General del Tesoro
y de Política Financiera

La presente Memoria se suscribe en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y su contenido se adecúa a las prescripciones del Decreto 43/2010, de 7 de octubre, por el que se aprueban determinadas medidas de mejora de la calidad normativa en la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

**EL DIRECTOR GENERAL DEL TESORO
Y DE POLÍTICA FINANCIERA**

MEMORIA

DEL PROYECTO DE DECRETO

POR EL QUE SE REGULAN EL REGISTRO DE INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y PRESTAMISTAS INMOBILIARIOS DE CASTILLA Y LEÓN Y LAS FUNCIONES DE SUPERVISIÓN Y SANCIÓN A LOS MISMOS

Anexo.- Resultados de la tramitación efectuada.

A.1. Consulta pública previa a la elaboración del texto.

Procede este trámite en este caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 75.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en relación con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se ha sustanciado desde el día 21 de octubre de 2020, en la plataforma de Gobierno Abierto incluida en el sitio web de la Junta de Castilla y León. El plazo para realizar aportaciones finalizó el 3 de noviembre de 2020, sin la presentación de propuesta alguna.

A.2. Conocimiento por la Comisión Delegada de Asuntos Económicos.

Se ha sometido el proyecto de decreto al conocimiento de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos previamente al inicio de su tramitación, el día 14 de enero de 2021, conforme a lo establecido en el artículo 5.1 c) del Decreto 37/2019, de 26 de septiembre, por el que se crea y regula dicha Comisión Delegada.

A.3. Trámites de participación y de audiencia e información pública.

El proyecto de decreto se ha sometido a los trámites de participación y de audiencia e información pública, en virtud de lo previsto en el artículo 76 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del

Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en relación con lo recogido en los apartados 4 y 5 de su artículo 75.

De este modo desde el día 4 hasta el día 15 de febrero de 2021 se sometió a participación pública (<http://participa.jcyl.es/forums/933622>), sin que se hayan recibido propuestas o sugerencias.

A.4. Comunicación al resto de Consejerías.

De conformidad con lo establecido en el artículo 75.6 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, con fecha 16 de febrero se solicitó informe a todas las Consejerías.

Salvo la Consejería de Transparencia, Ordenación del Territorio y Acción Exterior y la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades, el resto han manifestado la no formulación de observaciones.

La Consejería de Transparencia, Ordenación del Territorio y Acción Exterior ha realizado las siguientes observaciones:

- Recomienda que en la parte expositiva se indique expresamente el objeto y finalidad del decreto. *Se atiende esta observación.*
- Recomienda modificar la redacción del apartado 2 de los artículos 6 y 7, en aras de adecuar la misma al artículo 28.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común. *Se atiende esta observación.*
- Plantea revisar el artículo 10.2 y la primera parte de la disposición final segunda para adecuar su redacción a lo dispuesto en el artículo 16.e) de la Ley 3/2001, de 3 de julio. *En este sentido, se modifica la redacción de la disposición final segunda concretando que la habilitación a la persona titular de la consejería para el desarrollo normativo se refiere solo a aquellas materias propias de la consejería; pero se mantiene en cambio la redacción del apartado 2 del artículo 10 por considerar que la habilitación para el desarrollo normativo en este caso*

no es en absoluto genérica sino referida a un tema concreto como es el regular las obligaciones de remisión de información de carácter periódico.

- Sugiere añadir una disposición adicional relativa a la incorporación de los datos que se generen al catálogo de datos abiertos del portal de transparencia de la Junta. *No se considera oportuno incorporar esta disposición, dada la novedad aún de esta materia y de la competencia autonómica sobre la misma, y teniendo en cuenta que en el artículo 5.5 del proyecto ya se establece la posibilidad del acceso público a los datos del Registro que se crea.*
- Señala la necesidad de añadir, en el apartado dedicado al impacto normativo de la memoria, una explicación acerca de las solicitudes de inscripción que se presenten antes de la entrada en vigor del decreto. *Se atiende esta observación.*
- Considera que el reducido número de destinatarios y la escasa frecuencia de utilización de los procedimientos esperada no deben condicionar el desarrollo referido al modelo y forma de presentación de las solicitudes, y que los correspondientes procedimientos deben darse de alta cuanto antes en el IAPA. *En este sentido se elimina, en el apartado dedicado al impacto administrativo de la memoria, la condicionalidad a la que se sujetaba la aprobación de modelos específicos y el desarrollo del procedimiento de presentación; pero no se considera posible realizar adecuadamente el alta en el IAPA de los procedimientos contemplados en el presente proyecto normativo mientras el mismo no haya sido aprobado.*

La Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades plantea:

- A través de la Dirección General de Personas Mayores, Personas con Discapacidad y Atención a la Dependencia, la necesidad de valorar el impacto desde el punto de vista de la discapacidad. *Sin embargo, en el apartado 6.3 de la memoria ya se indica que no se aprecia que el contenido del proyecto de decreto pueda afectar a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad.*
- A través de la Dirección General de la Mujer, la importancia de que entre los campos de información que contenga el Registro se incluya la variable “sexo” a efectos de su tratamiento estadístico, y de que se sustituyan ciertos términos concretos del texto normativo buscando un lenguaje más inclusivo. *En este sentido, se atiende esta última observación en*

los casos en que el cambio sugerido no supone una alteración conceptual con efectos jurídicos (como ocurriría de sustituir “representantes designados” por “personas designadas para la representación”); pero no se considera en cambio conveniente incluir el sexo entre los campos de información que contenga el Registro, por apartarse de lo que en el mismo hace constar actualmente el Banco de España, a cuyos parámetros está subordinada la autoridad autonómica en este aspecto, tal como se explicita en el propio proyecto normativo.

A.5. Informe de la Dirección General de Presupuestos y Estadística.

Solicitado a la Dirección General de Presupuestos y Estadística con relación al proyecto de decreto el informe previsto en el artículo 76.2 de la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León, dicha dirección general no ha planteado objeciones a su aprobación, en su informe de 5 de abril de 2021.

A.6. Informe de los Servicios Jurídicos.

Sometido el proyecto de decreto al preceptivo informe de los servicios jurídicos de la consejería, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4.2.b) de la Ley 6/2003, de 3 de abril, reguladora de la Asistencia Jurídica a la Comunidad de Castilla y León, en fecha 9 de abril de 2021 estos han emitido informe favorable al mismo.

A.7. Informe del Consejo Económico y Social.

Solicitado al Consejo Económico y Social de Castilla y León informe sobre el proyecto de decreto, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.1.a) de la Ley 13/1990, de 28 de noviembre, reguladora del mismo, su informe previo emitido el 12 de mayo de 2021 contiene las siguientes observaciones y recomendaciones en relación al texto normativo proyectado:

- La conveniencia de que los formularios relativos al Registro se incorporen a la página web de la Junta de Castilla y León y de que se avance en la implantación de la vía telemática

(observaciones particulares segunda y tercera y recomendación tercera). *Se atienden, incorporando su contenido al segundo párrafo de la disposición final segunda.*

- La necesidad de que los datos del Registro que se crea estén disponibles en línea desde la página web de la Junta de Castilla y León (observación particular cuarta). *Se atiende esta observación, incorporando tal disponibilidad en el apartado 5 del artículo 5.*
- La conveniencia de efectuar una remisión explícita a la Ley 5/2019 en el artículo 11 del proyecto (observación particular sexta). *Se atiende esta observación.*
- La posibilidad de fijar normativamente el criterio, que ya viene manteniendo el Banco de España, de equiparar a los adquirentes de carteras de préstamos a la condición de prestamistas de crédito inmobiliario (recomendación cuarta). *No se atiende esta recomendación, por entender que podría exceder la competencia de desarrollo normativo autonómico en esta materia, atendiendo a lo establecido por el artículo 26 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.*
- La conveniencia de aclarar la pervivencia residual de la previa Ley estatal 2/2009, de 31 de marzo, que regula la actividad de los mediadores de préstamos para consumidores desde el punto de vista de consumo (recomendación quinta). *Se atiende esta recomendación incorporando un nuevo párrafo en la exposición de motivos del proyecto.*

A.8. Dictamen del Consejo Consultivo.

Solicitado al Consejo Consultivo de Castilla y León el preceptivo dictamen sobre el proyecto de decreto, conforme a lo establecido en el artículo 4.1.d) de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del mismo, su dictamen emitido el 30 de julio de 2021 contiene las siguientes observaciones respecto al articulado del texto normativo proyectado:

- La duda sobre la oportunidad del segundo apartado del artículo 1, al contemplar únicamente la directa aplicación de la normativa estatal dictada en el ejercicio de sus competencias de carácter exclusivo (página 13). *Se atiende, eliminando dicho apartado.*
- La necesidad, en aras de la seguridad jurídica, de perfilar en mayor medida el ámbito de aplicación de la norma contenido en su artículo 3 (páginas 13 a 15). *Se atiende, añadiendo al artículo un segundo apartado en el que se establece expresamente la aplicación de la norma a los intermediarios cuya sede central se localice en Castilla y León y que operen*

exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de la Comunidad, aunque adicionalmente desarrollen su actividad fuera de España a través de sucursal o en régimen de prestación de servicios; y también se añaden un tercer y cuarto apartados que delimitan de forma negativa tal ámbito de aplicación, reproduciendo a estos efectos lo establecido en los artículos 2.4 y 26.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

- *La conveniencia de mejorar la redacción del apartado 1 del artículo 8 (páginas 15 y 16). Se atiende, evitando la repetición de la palabra “inscritos”, y precisando que en los casos de intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista corresponderá a este la obligación de comunicar las modificaciones que se produzcan en los datos previamente inscritos.*
- *La falta, en el artículo 9, de los casos en que puede prescindirse del trámite de audiencia en el procedimiento de revocación del reconocimiento para operar (página 16). Se atiende la observación, incluyendo expresamente en su apartado 1 la previsión contenida en el párrafo segundo del artículo 32.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.*
- *La omisión, en el artículo 10, del deber de la Administración autonómica de controlar el cumplimiento de la obligación de inscripción en el registro que la norma crea (páginas 16 y 17). Se atiende, incluyendo explícitamente tal control entre las funciones de supervisión administrativa recogidas en su apartado 1.*