

PROPUESTA DE PROYECTO DE DECRETO XX/2021, DE XX DE XXXXXX, 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, Y SE MODIFICA EL DECRETO 21/2019, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, incorpora al ordenamiento español la normativa de la Unión Europea sobre los contratos celebrados por los consumidores con relación a bienes inmuebles de uso residencial, incluyendo ciertas normas de protección del prestatario relativas a la comercialización de los préstamos inmobiliarios. En lo que se refiere a los intermediarios y prestamistas en este tipo de créditos establece un régimen jurídico novedoso en nuestro país, exigiendo su incorporación a un registro administrativo mediante un procedimiento que implica su reconocimiento o autorización con carácter previo al ejercicio de su actividad, configurando además un régimen específico de supervisión y sanción de los mismos. Como excepción, se exime de la obligación de registro previo a algunos intermediarios financieros que cuentan con sus propios procedimientos de autorización administrativa y registro, como las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito, así como a quienes realicen las actividades de intermediación de crédito de forma accesorio pero íntimamente relacionada con la prestación principal contratada con el cliente, en el marco de una actividad profesional regulada. Además, establece que los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios sólo podrán ser realizados por prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario o los representantes por ellos designados.

La citada Ley considera 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. Así mismo denomina 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. Por otro lado, la Ley utiliza indistintamente los términos préstamo y crédito, queriendo englobar siempre con estos términos ambas formas de financiación.

Además, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, atribuye con carácter general a las comunidades autónomas la competencia 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 que cada prestamista inmobiliario tiene sobre las actividades de aquellos intermediarios de crédito inmobiliario vinculados únicamente a él.

Por Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, se 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. Esta normativa se ampara en competencias exclusivas y de dictar normativa básica que atribuye al Estado la Constitución española.

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.

El ejercicio por la Administración de la Comunidad de Castilla y León de la competencia, atribuida por la normativa estatal, con relación a los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en territorio regional, precisa de un desarrollo reglamentario autonómico que establezca en Castilla y León el correspondiente Registro y atribuya a órganos administrativos concretos su gestión, así como el resto de funciones supervisoras y sancionadoras, sin perjuicio de la aplicación directa por estos de la citada normativa estatal.

El presente decreto consta de doce artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria y tres disposiciones finales. Los tres primeros artículos delimitan el objeto del decreto y su ámbito de aplicación, así como la remisión a las definiciones contenidas en la ley estatal, y en el artículo 4 se determina como órgano administrativo competente a la dirección general que tenga atribuidas las funciones en materia de ordenación del crédito, en las que deben entenderse comprendidas las de autorización, registro, supervisión y sanción de los intermediarios y prestamistas en el crédito inmobiliario.

El artículo 5 crea el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León, y en los dos artículos siguientes se regula el procedimiento de inscripción de los intermediarios y prestamistas, previéndose en el artículo 8 las comunicaciones relativas a variaciones de los datos inscritos.

Los artículos 9 a 11 contemplan las funciones supervisora y sancionadora en esta materia, así como la posibilidad de revocación del reconocimiento para operar como intermediario o prestamista en el crédito inmobiliario en ciertos casos tasados. Y el artículo siguiente contempla las comunicaciones que deben cursarse a los supervisores financieros estatales en esta materia.

Por último, las disposiciones adicionales recogen información sobre la presentación de las solicitudes de inscripción y sobre protección de datos de carácter personal, así como la posibilidad de requerir la cooperación del Banco de España, prevista también en la normativa estatal, en relación con la supervisión. La disposición transitoria dispone la aplicación de la normativa que se aprueba a las solicitudes de inscripción presentadas con anterioridad a su entrada en vigor, y las disposiciones finales, además de la entrada en vigor y la habilitación para el desarrollo normativo, contienen la modificación puntual del Decreto de estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda para contemplar expresamente en el mismo esta materia.

En la elaboración de esta norma se han observado los trámites previstos en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del gobierno y de la administración de la Comunidad de Castilla y León, y la regulación que contiene se adecúa a los principios de necesidad y oportunidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, eficiencia, accesibilidad, coherencia y responsabilidad.

Así, la aprobación de esta norma persigue el interés general de dar cumplimiento efectivo a las previsiones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, sobre la competencia autonómica en materia de intermediarios y prestamistas en el crédito inmobiliario, siendo el decreto un instrumento eficaz y adecuado para el desarrollo de una norma con rango de ley, no incorporando nuevas reglas u obligaciones más que las imprescindibles por derivar de la normativa estatal que se desarrolla, y siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico del que deriva y en el que se integra y con los objetivos de las políticas públicas que desarrolla la Junta de Castilla y León. En su redacción, utilizando un lenguaje lo más fácilmente comprensible que permiten la necesaria precisión técnica y el escaso margen otorgado por la normativa básica estatal, se identifica el órgano administrativo competente en cada procedimiento regulado. El ejercicio de estas funciones no va a suponer la creación de nuevas unidades administrativas que incrementen el gasto público, y en relación con el principio de

transparencia se han realizado los trámites previstos con carácter general de información pública y participación ciudadana, a través del Portal de Gobierno Abierto.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, oído/de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla y León y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de xx de xxxx de 2021,

DISPONE

Artículo 1. Objeto.

1. Este decreto tiene por objeto completar, en la Comunidad de Castilla y León, el régimen jurídico establecido por la normativa estatal para los intermediarios y prestamistas de crédito inmobiliario, mediante el establecimiento y regulación del Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León, así como la atribución a órganos administrativos autonómicos de las funciones de supervisión y sanción previstas en esta materia.
2. Lo dispuesto en el mismo debe entenderse sin perjuicio de la aplicación directa de la normativa estatal dictada en el ejercicio de las competencias de carácter exclusivo que el Estado tiene atribuidas.

Artículo 2. Definiciones.

En relación con lo establecido en el presente decreto, serán de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, o en la norma que lo sustituya.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones contenidas en esta norma serán de aplicación a las personas físicas o jurídicas que con carácter empresarial o profesional realicen la actividad de concesión de préstamos a personas físicas con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre

inmuebles de uso residencial, cuando tengan la sede de su administración central en Castilla y León y operen exclusivamente con prestatarios domiciliados en el territorio regional, así como a los que intermedien de forma empresarial o profesional en relación con este tipo de operaciones cuando reúnan esos mismos requisitos referidos a sede y ámbito territorial de operaciones.

Artículo 4. Órganos administrativos competentes.

1. Corresponderá al órgano directivo central que tenga atribuido con carácter general el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito el ejercicio de las funciones de autorización, registrales y supervisoras que, respecto a los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, sean competencia de la Comunidad de Castilla y León, incluida la revocación del reconocimiento para operar como tales.
2. Corresponderá también al órgano directivo central que tenga atribuido con carácter general el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito la incoación y resolución de los procedimientos sancionadores que, respecto a los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, sean competencia de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 5. Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.

1. Se crea el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.
2. El Registro se adscribirá a la consejería competente en materia de ordenación del crédito, bajo la dependencia del órgano directivo central que tenga atribuidas las funciones en dicha materia.
3. La inscripción previa en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León es requisito para el ejercicio de las actividades de préstamo inmobiliario y de intermediación de crédito inmobiliario para aquellos

prestamistas o intermediarios que vayan a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados en Castilla y León, con las excepciones establecidas por la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

4. El Registro contendrá, para cada intermediario, un código unívoco, sus datos identificativos, la fecha de alta en el registro, la identificación de sus administradores y representantes designados, la información de si está o no vinculado con un único prestamista y su identificación, la identidad de la persona o entidad con la que se ha contratado la garantía obligatoria y el tipo de actividades que realiza de entre las previstas en la normativa reguladora, y para cada prestamista un código unívoco, sus datos identificativos, la fecha de alta en el registro y la indicación de si presta o no los servicios de asesoramiento contemplados en la normativa reguladora.
5. Los datos del Registro serán de acceso público. Cualquier persona o entidad interesada puede solicitar una certificación acreditativa de los datos que consten en el mismo. También deberán hacerse públicos los requisitos mínimos de conocimientos y experiencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario o representante designado.
6. Mediante orden de la consejería 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.

Artículo 6. Procedimiento de inscripción en el Registro de los intermediarios de crédito inmobiliario.

1. El procedimiento de inscripción se iniciará, salvo en el caso de los intermediarios vinculados a un solo prestamista en el que la solicitud corresponderá a este, a petición de los propios intermediarios, debiendo acreditar en todo caso el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) que cuentan con la garantía exigida para hacer frente a las responsabilidades por negligencia profesional en el cumplimiento de sus deberes de información a los prestatarios;

- b) que disponen de procedimientos escritos y capacidad técnica y operativa para el cumplimiento de los requisitos de información exigidos, y medios internos adecuados para la resolución de las quejas y reclamaciones que se planteen;
 - c) que han designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias;
 - d) que las personas físicas, o los administradores en caso de personas jurídicas, tienen el nivel de conocimientos y competencia necesarios y existe un plan de formación sobre los mismos, poseen reconocida honorabilidad comercial y profesional, carecen de antecedentes penales por los delitos que especifica la normativa estatal, y no han sido declarados en concurso o han sido rehabilitados posteriormente;
 - e) y cualquier otro adicional que establezca la normativa básica.
2. Además, con la solicitud deberán aportarse la escritura de constitución o de modificación del objeto social en el caso de personas jurídicas y la Clasificación Nacional de Actividades Económicas en el caso de personas físicas, así como cualquier otra documentación necesaria para acreditar los datos que, para cada intermediario, deben constar en el Registro, según se dispone en el artículo 5. También deberán aportarse la documentación justificativa del nombramiento de administradores en el caso de personas jurídicas y de los datos de identidad y alta como trabajador autónomo en el caso de personas físicas, si existe oposición expresa del interesado a que la Administración de la Comunidad de Castilla y León recabe o compruebe por medios electrónicos tales datos.
3. El plazo de resolución del procedimiento será de tres meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente, pudiéndose entender desestimada por silencio administrativo si transcurrido ese plazo no se hubiera notificado resolución expresa. El plazo máximo para resolver podrá suspenderse cuando sea preciso requerir la subsanación de las deficiencias detectadas en la solicitud o información adicional necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles, para lo que se concederá un plazo de diez días.

4. La resolución de inscripción en el Registro, que deberá motivarse en relación con la verificación del cumplimiento de los requisitos exigibles, implicará en caso de ser afirmativa el reconocimiento para operar como intermediario en el crédito inmobiliario.
5. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán comunicar a la Administración los datos relativos a sus representantes designados, con carácter previo a que comiencen a operar como tales y a efectos de su inscripción en el Registro de acuerdo con el procedimiento regulado en este artículo.

Artículo 7. Procedimiento de inscripción en el Registro de los prestamistas inmobiliarios.

1. El procedimiento para la inscripción se iniciará a solicitud de los propios prestamistas, debiendo acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) que cuentan con procedimientos escritos y capacidad técnica y operativa para una adecuada evaluación de la solvencia del prestatario;
 - b) que disponen de medios internos adecuados para la resolución de las quejas y reclamaciones que se planteen;
 - c) que han designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias;
 - d) que las personas físicas, o los administradores en caso de personas jurídicas, tienen el nivel de conocimientos y competencia necesarios y existe un plan de formación sobre los mismos, poseen reconocida honorabilidad comercial y profesional, carecen de antecedentes penales por los delitos que especifica la normativa estatal, y no han sido declarados en concurso o han sido rehabilitados posteriormente;
 - e) y cualquier otro adicional que establezca la normativa básica.
2. Además, con la solicitud deberán aportarse la escritura de constitución o de modificación del objeto social en el caso de personas jurídicas y la Clasificación Nacional de Actividades Económicas en el caso de personas físicas, así como cualquier otra documentación necesaria para acreditar los datos que, para cada prestamista, deben constar en el Registro, según se dispone en el artículo 5. También deberán aportarse la documentación justificativa del nombramiento de administradores en el caso de personas jurídicas y de los datos de

identidad y alta como trabajador autónomo en el caso de personas físicas, si existe oposición expresa del interesado a que la Administración de la Comunidad de Castilla y León recabe o compruebe por medios electrónicos tales datos.

3. El plazo de resolución del procedimiento será de tres meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente, pudiéndose entender desestimada por silencio administrativo si transcurrido ese plazo no se hubiera notificado resolución expresa. El plazo máximo para resolver podrá suspenderse cuando sea preciso requerir la subsanación de las deficiencias detectadas en la solicitud o información adicional necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles, para lo que se concederá un plazo de diez días.
4. La resolución de inscripción en el Registro, que deberá motivarse en relación con la verificación del cumplimiento de los requisitos exigibles, implicará en caso de ser afirmativa el reconocimiento para operar como prestamista inmobiliario.

Artículo 8. Comunicaciones de modificación de datos y de pérdida de requisitos.

1. Los intermediarios y prestamistas inmobiliarios inscritos están obligados a comunicar, en el plazo de diez días desde que se produzca y para su inscripción en el Registro, cualquier modificación que afecte a los datos inscritos, así como la ausencia o pérdida sobrevenida de cualquiera de los requisitos necesarios para la obtención del reconocimiento e inscripción para operar como tales.
2. Las comunicaciones de modificación de datos e inscripciones resultantes en el Registro se realizarán de acuerdo con lo establecido en los artículos anteriores, limitándose los requisitos a acreditar y la documentación a aportar en estos casos a la referida a las modificaciones producidas.

Artículo 9. Revocación del reconocimiento para operar como intermediario en el crédito inmobiliario o prestamista inmobiliario y cancelación de la inscripción en el Registro.

1. Procederá la revocación del reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario o como prestamista inmobiliario, previa audiencia al interesado, en los casos

de renuncia expresa, por falta de ejercicio de la actividad durante seis meses, por haber obtenido el reconocimiento por medios irregulares, por pérdida sobrevenida de los requisitos exigidos o por resolución sancionadora firme que la imponga.

2. La revocación del reconocimiento determinará la cancelación de la inscripción en el Registro.

Artículo 10. Otras funciones de supervisión administrativa relativas a los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios de Castilla y León.

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad de Castilla y León la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios. La supervisión comprenderá tanto el control de los aspectos de su actividad específicamente previstos en la normativa estatal o en las directrices de las autoridades europeas de supervisión financiera, como el control general del cumplimiento permanente por parte de los sujetos supervisados de las obligaciones y requisitos normativamente establecidos.
2. A estos efectos, el órgano administrativo competente estará facultado para requerir en cualquier momento la información y documentación necesarias en cada caso. Mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del crédito podrán establecerse obligaciones de remisión de información de carácter periódico.
3. Corresponde al órgano directivo central que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito la autorización a prestamistas o intermediarios de prácticas concretas de venta vinculada de préstamos hipotecarios, a solicitud de los mismos y previo el preceptivo informe del 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 afecte a su ámbito de competencias, y de acuerdo con lo establecido por el artículo 17 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Artículo 11. Régimen sancionador.

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad de Castilla y León la incoación, instrucción y resolución de los expedientes sancionadores en relación con la actividad de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, salvo los conectados con los tipos de infracción cuya sanción sea atribuida por la normativa estatal al Banco de España.
2. El importe de las sanciones consistentes en multa deberá ser ingresado en el Tesoro de la Comunidad de Castilla y León.
3. Se publicarán trimestralmente en el Boletín Oficial de Castilla y León las sanciones impuestas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León que hayan devenido firmes, siempre que el órgano sancionador así lo acuerde.

Artículo 12. Comunicaciones a otros supervisores financieros.

1. Se comunicarán al Banco de España las resoluciones de inscripción, variación de datos y cancelación referidas al Registro de Intermediarios en el Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.
2. Se informará al Banco de España, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de las posibles irregularidades detectadas en la comercialización de productos y servicios financieros de su competencia objeto de venta combinada con préstamos inmobiliarios.
3. Trimestralmente se comunicarán al Banco de España las sanciones impuestas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León que hayan devenido firmes.

Disposición adicional primera. Presentación de solicitudes.

1. Las solicitudes de inscripción, modificación o baja en el Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León se dirigirán al órgano directivo central que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito.
2. Mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del crédito podrán aprobarse modelos específicos y desarrollarse el procedimiento de presentación.

Disposición adicional segunda. Información sobre protección de datos de carácter personal.

El órgano directivo central que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito será el responsable del tratamiento de los datos personales obtenidos en la tramitación administrativa de los procedimientos regulados en el presente decreto, pudiendo ejercerse ante él los derechos previstos en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.

Disposición adicional tercera. Requerimientos de cooperación al Banco de España.

Podrá solicitarse la cooperación del Banco de España para la verificación de que las políticas y procedimientos internos de diseño y comercialización de productos crediticios implementados por los prestamistas inmobiliarios se han realizado minimizando los conflictos de interés, para la comprobación de que cuentan con los procedimientos escritos y la capacidad técnica y operativa necesarios para una adecuada evaluación de la solvencia del prestatario, así como con relación a otros aspectos referidos al ejercicio de las funciones atribuidas a la Comunidad de Castilla y León en esta materia.

Disposición transitoria. Solicitudes de inscripción previas a la entrada en vigor.

Las solicitudes de reconocimiento e inscripción presentadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto serán tramitadas y resueltas de acuerdo con lo dispuesto en el mismo.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda.

La letra 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, pasa a tener la siguiente redacción:

“n) Las funciones en materia de ordenación del crédito, banca y seguros, y en especial las relativas a cajas de ahorros, cooperativas de crédito y demás instituciones de crédito y ahorro, intermediarios y prestamistas de crédito inmobiliario, mutualidades de previsión social no integradas en la Seguridad Social y otras entidades aseguradoras, y la mediación de seguros y reaseguros.

Disposición final segunda. Desarrollo normativo.

Se faculta al titular de la consejería competente en materia de ordenación del crédito para dictar las normas necesarias de desarrollo del presente decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.