



INFORME DE CONTROL ECONÓMICO-NORMATIVO EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREAN Y REGULAN LOS REGISTROS DE INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y DE PRESTAMISTAS INMOBILIARIOS, DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI.

Código de expediente: DNCG\_DEC\_3531/21\_06

El Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, regula en el Capítulo IV del Título III el Control Económico Normativo, el cual tiene carácter preceptivo y se ejerce mediante la emisión del correspondiente informe de control por parte de la Oficina de Control Económico.

Dicho control incluye, en su aspecto económico-organizativo, la fiscalización de toda creación y supresión de órganos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como sus modificaciones y reestructuraciones.

Teniendo presente la citada norma, lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo III del Decreto 464/1995, de 31 de octubre, por el que se desarrolla el ejercicio del control económico interno y la contabilidad en el ámbito de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi y el artículo 4 del Decreto 69/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Economía y Hacienda, se emite el siguiente

## INFORME

### I. OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente informe tiene por objeto el control económico normativo del proyecto de decreto que se menciona en el encabezamiento, que pretende la creación y regulación del Registro de Intermediarios de Crédito

Donostia - San Sebastián, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ  
tel. 945 01 89 78 – Fax 945 01 90 20 – e-mail Hac-Oce@ej-gv.eus



Inmobiliario y del Registro de Prestamistas Inmobiliarios, de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Así mismo es objeto del Decreto la regulación de las competencias de ejecución en materia de supervisión, seguimiento de la actividad, inspección y sanción de los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios.

Según se expresa en el Informe jurídico que acompaña al proyecto:

*“Con la finalidad de adecuarse a las peculiaridades organizativas de la Administración de la CAE, es objeto de este proyecto de Decreto el desarrollo y ejecución de la normativa estatal básica constituida por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en lo que se refiere a los intermediarios de crédito Inmobiliario y a los prestamistas inmobiliarios. Esa Ley traspone parcialmente 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) n.º 1093/2010.*

*De acuerdo con el art. 27 de dicha Ley, los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en la misma para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida, sus actividades de intermediación o para prestar servicios de asesoramiento. En el art. 28.3 por su parte se establece que «La gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de una única Comunidad Autónoma, con independencia de que, adicionalmente, desarrollen o pretendan desarrollar sus actividades a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, corresponderá al órgano competente de dicha Comunidad Autónoma, siempre que la sede de su administración central esté localizada en la misma.»”*

*De igual manera, en lo que concierne a los prestamistas inmobiliarios, el art. 42 establece que su actividad de concesión o gestión con carácter profesional sólo podrá realizarse por quienes se encuentren debidamente inscritos en el registro correspondiente conforme a los criterios recogidos en el artículo 28 anteriormente citado y que reglamentariamente se establecerán los requisitos que deben cumplir para su registro. Dispone expresamente en su párrafo 3 que «El reconocimiento y el registro de los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una Comunidad Autónoma corresponderá a la autoridad competente designada en cada Comunidad Autónoma, en el marco del Capítulo I de la 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».*

*En cuanto a la supervisión, el art. 33 de la Ley 5/2019 establece que «1. Corresponderá la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario al Banco de España o al órgano competente de la Comunidad Autónoma, conforme a lo previsto para el registro en el artículo 28». Por su parte, el art. 43, concerniente a los prestamistas inmobiliarios, señala que «El Banco de España o la autoridad competente de cada Comunidad Autónoma, según corresponda conforme a lo dispuesto para el registro en el artículo anterior, supervisará el cumplimiento permanente de las obligaciones y los requisitos indicados en esta Ley y su normativa de desarrollo por parte de los prestamistas inmobiliarios».*

*En lo que se refiere al régimen sancionador, el art. 44 dispone que «1. Las obligaciones establecidas en esta Ley y sus normas de desarrollo tendrán el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes*

*designados y los prestamistas inmobiliarios, ya sean personas físicas o jurídicas cualquiera de los anteriores».*

*A la vista de lo anterior, se concluye que en el ámbito señalado, a la Comunidad Autónoma del País Vasco le corresponde designar el órgano a quien corresponde el reconocimiento y registro de los profesionales dedicados a las referidas actividades y para establecer reglamentariamente los requisitos que han de cumplir para ello, así como para la supervisión y sanción a los mismos, mediante el desarrollo y ejecución de la ley, finalidad a la que se dirige precisamente el proyecto que nos ocupa.”*

## II. TRAMITACIÓN DE LA PROPUESTA

Señalar, en primer lugar, que el proyecto de Decreto ya figuraba previsto en el punto 5 del apartado 5 –Departamento de Economía y Hacienda-, del Plan Anual Normativo del Gobierno Vasco correspondiente al año 2022, aprobado por Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 15/03/2022, bajo la denominación de *“Proyecto de Decreto por el que se regulan la autorización y el registro de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios de la CAE y las funciones de supervisión y sanción a los mismos”*.

De la documentación incorporada al expediente se desprende que se han cumplimentado, hasta la fecha, razonablemente los requisitos exigidos para su elaboración por la Ley 8/2003, de 22 de diciembre, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General. En el expediente figuran, entre otros documentos:

- Ordenes de inicio y aprobación previa del proyecto de Decreto.
- Informe Jurídico departamental relativo a la iniciativa (que concluye el ajuste a derecho del proyectado Decreto). En dicho informe se recogen determinadas consideraciones al texto del proyecto, y en la memoria sucinta del procedimiento se explica en modo en que se han atendido o no las mismas.
- Informe de evaluación de la norma proyectada en la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las empresas, en el que se concluye que la

iniciativa no constituye una barrera injustificada a la actividad empresarial ni interferirá negativamente en las Pymes.

- Informe de la Dirección de Normalización Lingüística de las Administraciones Públicas.

- Informe de la DACySD, en el que se valora positivamente que las solicitudes ante el registro se realicen exclusivamente por medios electrónicos y considera que la documentación solicitada es la adecuada para la elaboración de la resolución de inscripción en el mismo. Recuerda, por otro lado, que el Departamento proponente, una vez vigente el Decreto, deberá dar de alta los procedimientos de los registros en el Catálogo de Servicios de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

- Informe de la Agencia Vasca de Protección de Datos (Dictamen nº D22-007).

- Dictamen del CES en relación con la propuesta.

- Memoria Económica del proyecto.

- Memoria explicativa del procedimiento en la que se recoge el modo en que se han tenido en cuenta las consideraciones vertidas en los informes de las instancias participantes en el proceso.

Teniendo en cuenta el carácter normativo del proyecto, para la sustanciación del expediente se ha seguido la tramitación establecida por la Ley 8/2003, de 22 de diciembre, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, constatándose que se han producido las intervenciones preceptivas previas a la de esta Oficina, que debe circunscribir su actuación a la materialización del control económico-normativo, en los términos previstos en los artículos 25 a 27 del texto refundido de la Ley de control económico y contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en relación con los artículos 41 a 46 del Decreto 464/1995, de 31 de octubre, por el que

se desarrolla el ejercicio de control económico interno y la contabilidad en el ámbito de la CAE.

Dado que el proyecto ha de ser, de conformidad con lo prevenido en el artículo 3.1.d) de la Ley 9/2004, de 24 de noviembre, de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, sometido con carácter previo a su aprobación, al dictamen de dicha instancia consultiva, ha de recordarse que, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, aprobado por Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre, deberán comunicarse a la Oficina de Control Económico las modificaciones que se introduzcan en los anteproyectos de ley y proyectos de disposiciones normativas como consecuencia de las sugerencias y propuestas del dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi (para cuyo cumplimiento habrá de estarse a lo prevenido en la circular nº 2/2005, de 14 de octubre de 2005, del Director de la Oficina de Control Económico).

### III. ANALISIS DEL TEXTO

El texto proyectado consta de una parte expositiva, 15 artículos, una Disposición Adicional y dos Disposiciones Finales.

Los registros que se crean (Rº de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Rº de Prestamistas Inmobiliarios) tienen carácter público y naturaleza administrativa, quedando adscritos a la Dirección que tiene atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito (artículo 3).

Según se dispone en el artículo 4, los registros se constituirán en una base de datos informatizada y sus datos serán de acceso público a través de la página web del Departamento competente en materia de ordenación del crédito, donde también deberán hacerse públicos los requisitos mínimos de conocimientos y experiencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario o representantes designados, así como los modelos de solicitud y de las comunicaciones y trámites que las personas interesadas deben

cumplimentar. Se prevé que cualquier persona o entidad interesada pueda solicitar una certificación acreditativa de los datos que consten en el mismo.

Cabe observar que en el texto del decreto no se refleja la previsión de gratuidad a la que se refiere el artículo 31.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en relación al registro de intermediarios de créditos, donde se dispone que *“El registro será público, gratuito para los ciudadanos y garantizará el acceso pleno de forma fácil y rápida y estará disponible en línea. Las autoridades competentes para su gestión establecerán los medios necesarios para asegurar estos principios y para mantener actualizada de forma permanente toda la información incluida”*.

En los capítulos II y III se regulan, respectivamente, los procedimientos de inscripción en el Rº de intermediarios de crédito inmobiliario y en el Rº de Prestamistas Inmobiliarios. El capítulo IV se refiere a la supervisión y Régimen sancionador y el capítulo V a la revocación del reconocimiento y cancelación de la inscripción. En cuanto al régimen sancionador, en el artículo 13.3 establece que el importe de las sanciones consistentes en multa deberá ser ingresado en la Tesorería General del País Vasco.

Se observa que los párrafos 3 y 4 del artículo 8 se encuentran duplicados.

Señalar que en la actual estructura orgánica y funcional del Departamento de Economía y Hacienda, regulada por el Decreto 69/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Economía y Hacienda, ya se asigna a la Dirección de Política Financiera (artículo 13.n) la función de *“La gestión de registros, el seguimiento de actividad, la inspección, la tramitación de expedientes sancionadores y todas las demás competencias de ejecución en materia de supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios, salvo las atribuidas a la Viceconsejería de Finanzas y Presupuestos”*, mientras que se residencia en esta última Viceconsejería *“La resolución de los procedimientos sancionadores en el ejercicio de las competencias que corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma en materia de*

*supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios” (artículo 12.1.i).*

#### IV. INCIDENCIA ECONÓMICA

En relación con la incidencia económica que la entrada en vigor de la norma proyectada pudiera comportar, la memoria económica incorporada al expediente señala que *“La elaboración y entrada en vigor del decreto no ocasionará un gasto ni supondrá ingresos específicos para esta Administración”.*

De ello ha de deducirse, pues, que la Dirección gestora (la competente en materia de ordenación de crédito a la que se adscriben los registros, en la actualidad, la Dirección de Política Financiera) no requerirá de medios materiales ni personales adicionales para la llevanza de tales registros, ni el desarrollo de las funciones previstas en el decreto proyectado. Cabría una mayor concreción de la memoria sobre los medios informáticos con los que cuenta para la gestión de los registros (el 4.1 del proyectado decreto prevé que los mismos se constituirán en una base de datos informatizada) y, si fuera el caso, la necesidad o no de alguna adaptación de los mismos y potencial gasto que pueda generar.

Desde el punto de vista de los ingresos presupuestarios, el artículo 13.3, como ya se ha dicho, se refiere al importe de las sanciones consistentes en multa. No se contienen en la memoria datos sobre el nivel cuantitativo que puedan alcanzar en la actualidad y la identificación de sus partidas presupuestarias de imputación.

También desde el enfoque de los ingresos presupuestarios, cabe recordar que la Ley de Tasas y Precios Públicos –texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2007, de 11 de septiembre- regula en su artículo 40 la tasa por servicios administrativos, uno de cuyos hechos imponibles lo constituye la inscripción en registros censos oficiales, si bien en su artículo 44.f) [que fue modificado por el apartado 4 de la disposición final primera de la Ley 13/2019, de 27 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la

Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2020] declara exentas de dicha tasa *“Las inscripciones en los distintos registros y censos oficiales, excepto en el Registro de la Propiedad Intelectual y en aquellos otros registros y censos oficiales para los que se regule una tasa específica por su inscripción”*.

En cuanto a la estimación del coste de la iniciativa para otras administraciones públicas, los particulares y la economía general, señala la memoria que *“El proyecto de decreto carece de trascendencia económica directa para otras administraciones públicas, para los particulares y para la economía general”*.

Por lo demás, no se detecta incidencia en las restantes materias propias de la Hacienda General del País Vasco identificadas en el artículo 1.2 del texto refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 17 de noviembre.