



Consejo
Económico y Social
de Castilla y León

Informe Previo 8 / 21

Informe Previo sobre el 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



Informe Previo sobre el 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.

Con fecha 15 de abril de 2021 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León solicitud de Informe Previo sobre el *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.*

A la solicitud realizada por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León, se acompaña el Proyecto de Decreto sobre el que se solicita Informe y documentación que ha servido para su elaboración.

Se procede a la tramitación ordinaria prevista en el artículo 36 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Económico y Social de Castilla y León, aprobado por Resolución de 20 de febrero de 2014 de la Mesa de las Cortes de Castilla y León.

La elaboración del Informe Previo fue encomendada a la Comisión de Trabajo de Economía, que lo analizó en su sesión del día 27 de abril de 2021, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente que, en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2021, lo informó favorablemente y lo elevó al Pleno que, en su sesión del día 12 de mayo de 2021, lo aprobó por unanimidad.



I.-Antecedentes

a) Europeos:

- 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.
- Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre la demora en los pagos y las ejecuciones hipotecarias (EBA/GL/2015/12).
- 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).

b) Estatales:

- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- 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.
- 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.
- Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican 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 del cliente de servicios bancarios.

c) de Castilla y León:

- Estatuto de Autonomía de Castilla y León, en concreto el apartado 6º del artículo 71.1 que establece la 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.
- Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda.

d) de otras Comunidades Autónomas:

- *Galicia*: Decreto 23/2021, de 4 de febrero, por el que se crean y regulan los registros de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y de Prestamistas Inmobiliarios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

e) Principal vinculación del Proyecto de Decreto con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de Naciones Unidas (Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre de 2015):

A juicio del CES, de entre todos los ODS 2030, la aplicación y desarrollo del Proyecto de Decreto sometido a Informe puede contribuir especialmente al cumplimiento del *Objetivo 10. Reducción de las desigualdades*, y particularmente la consecución de la Meta 10.5 Mejorar la reglamentación y vigilancia de las instituciones y los mercados financieros mundiales y fortalecer la aplicación de esa reglamentación.



Meta 10.5
Mejorar de la regulación de los mercados financieros mundiales.

II-Estructura del Proyecto de Decreto

El Proyecto de Decreto sometido a informe consta de doce artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria y tres disposiciones finales.

El articulado del Proyecto se desarrolla de la siguiente manera:

- ✓ Artículo 1. Objeto.
- ✓ Artículo 2. Definiciones.
- ✓ Artículo 3. Ámbito de aplicación.
- ✓ Artículo 4. Órganos administrativos competentes.
- ✓ Artículo 5. Registro de Intermediarios de Crédito Inmobiliario y Prestamistas Inmobiliarios de Castilla y León.
- ✓ Artículo 6. Procedimiento de inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario.
- ✓ Artículo 7. Procedimiento de inscripción de los prestamistas inmobiliarios.
- ✓ Artículo 8. Comunicaciones de modificación de datos y de pérdida de requisitos.
- ✓ Artículo 9. Revocación del reconocimiento para operar como intermediario en el crédito inmobiliario o prestamista inmobiliario y 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.
- ✓ Artículo 11. Régimen sancionador.
- ✓ Artículo 12. Comunicaciones a otros supervisores financieros.

La parte final del Proyecto se desarrolla así:

- Disposición adicional primera. Información sobre protección de datos de personal.
- Disposición adicional segunda. Requerimientos de cooperación al Banco de España.
- Disposición transitoria. Solicitudes de inscripción previas a la entrada en vigor de este Decreto.
- 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.

- Disposición final segunda. Desarrollo normativo.
- Disposición final tercera. Entrada en vigor.

III.-Observaciones Generales

Primera.- 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, Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, incluyendo ciertas normas de protección del prestatario relativas a la comercialización de los préstamos con garantía hipotecaria inmobiliaria.

En lo que se refiere a los intermediarios y prestamistas en el crédito inmobiliario, la citada Ley 5/2019, por una parte introduce normas de transparencia y de conducta que les imponen obligaciones, y por otra parte, establece un régimen jurídico totalmente novedoso en España pues exige un registro administrativo previo de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario que implica su reconocimiento o autorización, y establece un régimen específico de supervisión y sanción de los mismos.

Se considera intermediario inmobiliario a toda persona física 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.

Segunda.- El Estatuto de Autonomía de Castilla y León, en el apartado 6º del artículo 71.1 determina que 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.

Además, el artículo 80 establece que la comunidad autónoma 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.

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.

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.

En respuesta a esa necesidad, el proyecto de decreto que informamos tiene por objeto desarrollar 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.

Tercera.- La crisis financiera de 2008, y las prácticas no convencionales en la gestión del riesgo entre los participantes en el mercado, así como la parcial desregulación en materia de intermediación y contratación inmobiliaria contribuyeron, entre otros factores, a crear una situación histórica de grave colapso financiero ya que se llegaron a conceder préstamos que superaban con creces los valores de compra.

Miles de hipotecas fueron firmadas bajo cláusulas que la justicia ha declarado y sigue declarando abusivas para el cliente. Esta litispendencia sigue en pie hoy en día, y se siguen fallando claramente a favor de los clientes.

Es por ello por lo que los poderes públicos han realizado desde entonces un esfuerzo regulador, y en esta materia se exige ahora un plus de responsabilidad a la parte dominante (el prestamista) en su comportamiento hacia el prestatario, no siendo suficiente proporcionarle información y advertencias, estableciendo un régimen de protección de las personas físicas.



Así, 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, estableció la exigencia de que al prestar servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el crédito y, en su caso, servicios accesorios a los consumidores, o cuando ejecuten un contrato de crédito, los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados actúen de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, teniendo en cuenta los derechos y los intereses de los consumidores.

Por lo que se refiere a dicha concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el crédito, la Directiva establece que las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del consumidor y en cualquier requisito específico que haya dado a conocer un consumidor, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para la situación del consumidor durante la vigencia del contrato de crédito.

En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información que los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados recaben sobre la situación personal y financiera del consumidor, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de crédito adecuados; el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del consumidor a lo largo de la vigencia del contrato de crédito propuesto.

Cuarta.- El Registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios recogerá los datos identificativos de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, según se dispone en la regulación al efecto establecida en los artículos 27 a 32 y 42 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI).

Esta norma traspone La Directiva 2014/17/UE que establece reglas homogéneas en esta materia, y potencia la seguridad jurídica, la transparencia, y la comprensión de los contratos y de las cláusulas, y el justo equilibrio entre las partes.

La LCCI tiene vocación de evitar, en última instancia, la ejecución de los préstamos hipotecarios regulados en la ley, en vía judicial, con la consiguiente pérdida de la vivienda, según consta en el Preámbulo de esta, por lo que da preferencia al derecho a la vivienda, un derecho fundamental.



Actualmente estos intermediarios y prestamistas están registrados en el Banco de España y en las comunidades autónomas que disponen de registro, atendiendo a su ámbito geográfico de actuación.

Actualmente en el registro del Banco de España se recogen, entre otros, el código del intermediario de crédito o prestamista inmobiliario; las actividades que desarrollan los intermediarios; los nombres de los titulares y administradores de intermediarios y prestamistas y de sus representantes designados, así como de los administradores de las sucursales de intermediarios radicadas en España; la indicación de si el intermediario de crédito está vinculado o no a un único prestamista y, si así fuera, la identificación de éste y los datos identificativos de la entidad con la que el intermediario ha contratado la garantía prevista en el artículo 36 de la LCCL; el Estado o Estados miembros en los que el intermediario de crédito realiza actividades en régimen de libre establecimiento o libre prestación de servicios. Esta información es pública y se puede consultar en el sitio web del Banco de España.

Quinta.- Existen ya órganos competentes para el registro y supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios en algunas comunidades autónomas, como Castilla-La Mancha, Extremadura, País Vasco, Comunidad Valenciana y Galicia, si bien solo consta a fecha de hoy el desarrollo reglamentario efectuado por esta última.

Estas normativas pretenden que en el sector de la intermediación se avance en la profesionalización de la actividad, y en procurar limitar prácticas abusivas, reforzando los requisitos de entrada a ese negocio. Así se diferencia claramente la figura de los intermediarios de crédito de la de los prestamistas privados. Los intermediarios tienen que inscribirse en un registro y el órgano competente se encargará también de supervisar esta actividad. Además, se exige un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para afrontar responsabilidades por negligencia profesional y que no haya sido declarado en el pasado en concurso. Además, los intermediarios deben acreditar un nivel de formación y competencia (regulados en el Título III, Capítulo II, Sección 6ª, artículo 32 y ss., de la Orden EHA/2899/2011).

IV.-Observaciones Particulares

Primera.- El *artículo 1* delimita el objeto del decreto, el *artículo 2* contiene la remisión a las definiciones contenidas en la ley estatal, el *artículo 3* determina su ámbito de aplicación y el *artículo 4* establece los órganos administrativos competentes.

Cabe recordar que la Ley 5/2019 define tanto al "*prestamista inmobiliario*" como al "*intermediario de crédito inmobiliario*".

Es prestamista inmobiliario: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial y la concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Se entiende por intermediario de crédito inmobiliario toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración (pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado) consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista, y en realizar, además, alguna de las siguientes funciones: a) presentar u ofrecer a los prestatarios dichos contratos de préstamo; b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamo; y c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.

Debe señalarse que no será obligada la inscripción en el Registro para algunos intermediarios financieros que ya cuenten con sus propios procedimientos de autorización administrativa y registro, como las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito, ni tampoco para quienes realicen las actividades de intermediación de crédito de forma accesoria pero íntimamente relacionada con la prestación principal contratada con el cliente, en el marco de una actividad profesional regulada.



Segunda.- El *artículo 5* se dedica al Registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios de Castilla y León y en él se establecen los datos que deberá contener, que tendrán carácter público. También se prevé la posibilidad de un mayor desarrollo normativo de su estructura y funcionamiento y la adaptación, en su caso, a los parámetros técnicos que apruebe el Banco de España.

El proyecto de decreto ha optado por crear un único registro en el que figurarán los datos, tanto de los intermediarios de crédito inmobiliario como de los prestamistas inmobiliarios de Castilla y León.

Cabe señalar que el Registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios del Banco de España recoge los datos identificativos de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios regulados por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), que en la actualidad están registrados en el Banco de España y en las comunidades autónomas, atendiendo a su ámbito geográfico de actuación.

De conformidad con los artículos 28 y 42 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), corresponde al Banco de España la gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario (ICI) y prestamistas inmobiliarios (PI) que operen o vayan a operar con prestatarios que tengan sus domicilios en todo el Estado o en el ámbito territorial de más de una comunidad autónoma. Si los intermediarios y/o prestamistas operan o va a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de una única comunidad autónoma, será el órgano competente de dicha comunidad autónoma el encargado de gestionar inscripción.

Los formularios necesarios se encuentran disponibles en la página web del Banco de España, dentro de su oficina virtual, algo que en opinión de este Consejo sería conveniente también en el caso del Registro autonómico, claro está que en este caso deberían incorporarse a la página web de la Junta de Castilla y León.

Tercera.- Los *artículos 6, 7 y 8* regulan los procedimientos de inscripción de los intermediarios y de los prestamistas en el Registro (artículo 6 y artículo 7) y las comunicaciones de modificación de datos y de pérdida de requisitos.

En el proyecto de decreto, y en relación con los procedimientos de inscripción de los intermediarios y de los prestamistas, se reproduce lo dispuesto a este respecto en la



correspondiente normativa estatal de carácter básico, y en cuanto al artículo 8, se establece la obligación de 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 sobrevinida de cualesquiera de los requisitos necesarios para la obtención del reconocimiento e inscripción para operar como tales”.

Desde el CES reiteramos nuestra observación realizada en anteriores informes recomendando que se siga avanzando en la implantación progresiva de la vía telemática para todo tipo de trámites administrativos.

Cuarta.- El *artículo 9* se dedica a la revocación del reconocimiento para operar como intermediario en el crédito inmobiliario o prestamista inmobiliario y a la cancelación de la inscripción en el Registro. El procedimiento de revocación viene impuesto por la LCCI (artículo 32.1 y 42.5) y responde a la trasposición de normativa de la Unión Europea, que trata de proteger a las personas físicas prestatarias en créditos garantizados con inmuebles de uso residencial.

Dado que los datos que figuren en el Registro deben ser de acceso público y estar disponibles en línea (según establece el artículo 31.3 de la LCCI), este Consejo reitera la necesidad de habilitar este acceso a través de la página web de la Junta de Castilla y León.

Quinta.- Los últimos 3 artículos del Proyecto de Decreto, *artículos. 10a 12* forman un bloque que aborda funciones de calado, como son la supervisión de los intermediarios y el régimen sancionador, funciones que entroncan directamente con el espíritu al que nos hemos referido en las observaciones generales y que imbuje la normativa que da origen a este proyecto de desarrollo regulador de la LCCI y, en origen, de la Directiva 2014/17/UE.

En concreto el **artículo 10** regula las funciones de supervisión administrativa sobre la actividad de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios. Esta supervisión se extiende al control de los aspectos de su actividad específicamente previstos en la normativa estatal o europea de supervisión financiera.

Un órgano administrativo será el encargado de la supervisión (órgano que se establecerá mediante Orden), en tanto que la autorización de prácticas concretas de venta corresponderá al órgano directivo competente (previo informe, en su caso, del Banco de España, D.G. de Seguros y Fondos de Pensiones o de la CNMV).

Sexta.- El *artículo 11* por su parte establece el régimen sancionador, si bien, dado que el régimen de infracciones está contenido en la LCCI (y que para el de las sanciones se remite a la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito), se limita el Proyecto de Decreto a exponer la competencia a tal efecto de la Administración de la Comunidad de Castilla y León para la incoación, instrucción y resolución de los expedientes sancionadores, tal y como establece el artículo 48.2 de la LCCI (“en el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el ámbito de una comunidad autónoma, corresponderá a ésta determinar los órganos competentes para la incoación y resolución del procedimiento sancionador por los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo”).

No obstante, el Proyecto de Decreto expulsa de su competencia sancionadora aquellos casos en los que por el tipo de infracción la sanción sea atribuida por la normativa estatal al Banco de España. Algo que ya establece la propia LCCI, en el mismo artículo 48.2 y 3 (la realización reiterada y con carácter profesional de actos o negocios por parte de un prestamista o intermediario inmobiliario sin estar previamente registrado -en este caso según el criterio, puede corresponder a la comunidad autónoma o al Banco de España-; el incumplimiento por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario del deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la CIRBE -Central de información de Riesgos del Banco de España-; y la no remisión por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario al Banco de España de los datos o documentos que deban serle remitidos).

Estimamos que, en este apartado del Proyecto de Decreto, una remisión a esta normativa aclararía y facilitaría la comprensión de la norma que se está informando.

Séptima.- El *artículo 12* regula las comunicaciones a otros supervisores financieros, ya que, como no puede ser de otra manera han de comunicarse al Banco de España (BdE) 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, y ha de informarse al BdE, a la CNMV y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones las posibles irregularidades detectadas en la comercialización de productos y servicios financieros de su competencia objeto de venta cruzada con préstamos inmobiliarios; y por supuesto la comunicación al BdE de las sanciones impuestas.

Octava.- La parte final de la norma se divide en las disposiciones habituales, por su orden (adicionales, transitorias, derogatorias, y finales). Todas ellas de carácter organizativo y de funcionamiento por lo que nos limitamos a enumerar las más destacadas.

La *Disposición adicional primera*, establece que órgano directivo central con funciones en materia de ordenación del crédito será el responsable del tratamiento de datos personales del registro; la *Disposición adicional segunda* que el órgano administrativo competente en la supervisión de intermediarios y prestamistas, podrá solicitar la cooperación del Banco de España; la *Disposición transitoria* da respaldo normativo a las solicitudes de inscripción previas a la entrada en vigor de la norma; y la *Disposición final primera* modifica el Decreto 21/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda, para establecer las funciones que corresponden a estos órganos.

V.-Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- El CES valora positivamente el proyecto de decreto informado, por cuanto con su aprobación se dará cumplimiento efectivo a las previsiones contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, sobre la competencia autonómica de autorización, registros, supervisión y sanción en relación a los intermediarios de crédito inmobiliarios y prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el territorio de la comunidad Autónoma de Castilla y León, previsiones que precisan de un desarrollo reglamentario autonómico que establezca el correspondiente registro. También queremos poner de relieve el carácter novedoso de esta norma que no cuenta con antecedentes en la normativa autonómica de nuestra Comunidad.

Segunda.- Este Consejo considera relevante destacar que los requisitos exigidos a los intermediarios y prestamistas de crédito inmobiliario dentro del ámbito de aplicación del futuro decreto, representan normas de especial protección, en cumplimiento de la normativa europea, para los afectados potenciales, que son todas las personas residentes en Castilla y León y, en este sentido, dichas exigencias merecen nuestra valoración favorable, dada la asimétrica posición que ocupan las figuras del prestamista y el prestatario en este tipo de relaciones contractuales y el papel que estos contratos desempeñan en la estabilidad económica y la cohesión social en nuestro territorio.



Tercera.- El proyecto de decreto informado no contempla la puesta a disposición de los interesados de modelos de solicitud ni de sistemas automatizados específicos en relación a los procedimientos regulados en el texto, pero sí se habilita a la consejería competente en materia de ordenación del crédito a aprobar modelos específicos y a desarrollar el procedimiento de presentación. En este sentido, desde el CES recomendamos que desde la Administración Autonómica se habiliten dichos modelos a la mayor brevedad posible y que estén disponibles en la sede electrónica de Castilla y León.

Cuarta.- En relación a las definiciones, el proyecto de decreto estipula que 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 la sustituya.

Quizás porque el mayor interés de esta ley se ha puesto en cuestiones relativas al clausulado de los contratos -como el vencimiento anticipado, los intereses de demora, los gastos de contratación o las cláusulas suelo, o al proceso de concertación, en el que destaca la comprobación del cumplimiento de transparencia material por medio de la comparecencia del prestatario ante el notario con carácter previo a la formalización del préstamo hipotecario-, ha recibido menor atención el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, contenido en el Título III de la LCCL.

Así se ha de tener en cuenta que los compradores de créditos inmobiliarios son prestamistas inmobiliarios, razonamiento que invoca el Banco de España al ser cuestionado sobre si los adquirentes (cesionarios) de carteras de préstamos deben estar inscritos en el registro de prestamistas inmobiliarios, exponiendo que “Los cesionarios (adquirentes) de las carteras de préstamos, tanto totales como parciales, son, como nuevos prestamistas, los responsables de que se cumplan las obligaciones de la Ley respecto del prestatario. Es decir, el responsable es, en último término, el adquirente de la cartera que se subroga en la posición de prestamista con independencia de que puedan delegar la gestión (cumplimiento) de estas obligaciones en un tercero, o bien, pactar que la gestión la siga llevando el banco cedente (prestamista inicial). Por lo tanto, los adquirentes (cesionarios) de los préstamos deberían inscribirse en el Registro, dado que han adquirido la condición de prestamistas. La adquisición de los préstamos conlleva el cumplimiento de las obligaciones asociadas a la condición de prestamista, empezando por la inscripción en el correspondiente registro de prestamistas, conforme al artículo 42 de la Ley.”

Estima el Consejo que podría incluirse esta aclaración sobre la condición de prestamista de crédito inmobiliario de su comprador, y que responde al objetivo de asegurar que el cambio de



titularidad no merme los derechos del prestatario, fijando criterio, sin menoscabo de las adaptaciones que fueran oportunas en base a futuros ordenamientos.

Quinta.- La actividad de los mediadores o los intermediarios de préstamos o créditos para consumidores se reguló por primera vez a través 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.

La Ley del año 2009 estableció la obligación de inscripción de dichos intermediarios en un Registro, creado reglamentariamente mediante Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, por el que se crea y regula el Registro estatal de empresas previsto en 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, y se fija el importe mínimo del seguro de responsabilidad o aval bancario para el ejercicio de estas actividades.

Dicho Registro, había de coordinarse con los registros que, a estos efectos crearan las CCAA con competencias en materia de consumo, con dependencia del Instituto Nacional del Consumo (Subdirección General de Calidad del Consumo del Instituto Nacional del Consumo).

Dicho registro en su mayor parte no se ha creado (solo tenemos conocimiento del registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). La aprobación de una nueva normativa comunitaria y que ha dado lugar a la Ley 5/2019 (LCCI) establece que el registro de intermediarios debe depender de autoridades con facultad de supervisión financiera, en lugar de autoridades en materia de consumo.

Con la aprobación de la LCCI no quedó derogada la Ley 2/2009, ni la definición de intermediario de “préstamos o créditos independientes”, pero queda relegada a aquellos préstamos o créditos que quedan fuera del margen de aplicación de la nueva Ley. Y como la LCCI da una nueva definición del concepto de “intermediario de préstamos o créditos independientes”, a los que denomina “Intermediarios de crédito inmobiliario” y crea un nuevo Registro de Intermediarios de crédito Inmobiliario (dependiente del Banco de España), así como de los correspondientes a las comunidades autónomas, en su caso, tenemos, en consecuencia, dos definiciones similares pero no del todo de una misma actividad profesional: 1) (LCCI) la intermediación de préstamos/créditos con personas físicas garantizados con hipoteca (u otro derecho real de garantía) vinculados a la finalidad de adquirir (o refinanciar) derechos de propiedad sobre inmuebles de uso residencial construidos o por construir, la de la LCCI, con su propio registro, sus normas de ordenación, su supervisor y su régimen de sancionador; y 2) (Ley



2/2009) la intermediación de préstamos/créditos al consumo, garantizados o no con hipoteca u otro derecho real de garantía, cuya finalidad no sea la de adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos, también con su propio registro, sus normas de ordenación.

Entiende el CES que estos aspectos deberían aclararse al menos en la parte expositiva del Proyecto de Decreto, dada la facilidad de confusión que la similitud normativa puede provocar, haciendo así más fácil la interpretación de las normas en su propio contexto.

Vº Bº La Secretaria

El Presidente

Cristina García Palazuelos

Enrique Cabero Morán

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



**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**

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, sin perjuicio de la obligación de los propios 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. 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 accesoria 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.

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 para 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. En este sentido, 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.

El presente decreto consta de doce artículos, dos 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 supervisoras y sancionadoras 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 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 la sustituya.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones contenidas en esta norma serán de aplicación a las personas físicas o jurídicas que, teniendo la sede de su administración central en Castilla y León, realicen con



carácter empresarial o profesional la actividad de concesión de préstamos a personas físicas con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial, y operen exclusivamente con prestatarios domiciliados en el territorio regional. Serán igualmente de aplicación a quienes 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 prevista en el artículo 6.1 a) 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 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 sus 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 el alta como trabajador autónomo 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 deberá aportarse la documentación justificativa del nombramiento de administradores y de los datos de identidad de cada uno de ellos en el caso de personas jurídicas, y de los datos de identidad en el caso de personas físicas, si existe oposición expresa de la persona interesada a que la Administración de la Comunidad de Castilla y León recabe o compruebe por medios electrónicos tales datos.
3. Las solicitudes de inscripción, así como las de modificación o baja, se dirigirán al órgano directivo central que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito.
4. 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, sin perjuicio de la obligación de la Administración de dictar 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.

5. 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.
6. 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 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 sus 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 el alta como trabajador autónomo 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 deberá aportarse la documentación justificativa del nombramiento de administradores y de los datos de identidad de cada uno de ellos en el caso de personas jurídicas, y de los datos de identidad en el caso de personas físicas, si existe oposición expresa de la persona interesada a que la Administración de la Comunidad de Castilla y León recabe o compruebe por medios electrónicos tales datos.

3. Las solicitudes de inscripción, así como las de modificación o baja, se dirigirán al órgano directivo central que tenga atribuido el ejercicio de las funciones en materia de ordenación del crédito.
4. 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, sin perjuicio de la obligación de la Administración de dictar 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.
5. 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 a la persona interesada, 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 sobrevinida 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 las personas supervisadas 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.

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. 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 segunda. Requerimientos de cooperación al Banco de España.

Por el órgano administrativo autonómico competente en la supervisión de intermediarios y prestamistas, 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 y 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 de este Decreto.

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 a la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del crédito para dictar las normas necesarias de desarrollo del presente decreto, respecto de aquellas materias propias de la consejería.

Mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del crédito podrán aprobarse modelos específicos y desarrollarse el procedimiento de presentación.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.