



En aplicación do previsto no artigo 43.2 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia, esta Secretaría Xeral Técnica e do Patrimonio emite o preceptivo informe de legalidade relativo ó ***Proxecto de Decreto polo que se crean e regulan os rexistros de intermediarios de crédito inmobiliario e de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia.***

A Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, ten por obxecto, segundo o disposto no seu artigo 1, establecer determinadas normas de protección das persoas físicas que sexan debedoras, fiadoras ou garantes, de préstamos que estean garantidos mediante hipoteca ou outro dereito real de garantía sobre bens inmoables de uso residencial ou cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmoables construídos ou por construír.

Conforme ao previsto na súa disposición derradeira décimo cuarta, mediante a dita lei incorpórase parcialmente ao ordenamento xurídico español a Directiva 2014/17/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 4 de febreiro de 2014, sobre os contratos de crédito celebrados cos consumidores para bens inmoables de uso residencial e pola que se modifican as Directivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) nº 1093/2010.

Ademais da dita transposición parcial, a lei introduce outras previsións coa finalidade de potenciar a seguridade xurídica, a transparencia e a comprensión, así como o xusto equilibrio entre as partes, respecto dos contratos incluídos no seu ámbito de aplicación os cales, conforme o seu artigo 2.1, son os contratos de préstamo concedidos por persoas físicas ou xurídicas que realicen a dita actividade de maneira profesional, cando o prestatario, fiador ou garante sexa unha persoa física e o dito contrato teña por obxecto a concesión de préstamos con garantía hipotecaria ou outro dereito real de garantía sobre un inmoable de uso residencial ou a concesión de préstamos cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmoables construídos ou por construír, sempre que, respecto destes últimos préstamos, o prestatario, fiador ou garante sexa un consumidor.





Conforme o artigo 42 da lei, a actividade de concesión ou xestión dos préstamos determinados no seu artigo 2.1 con carácter profesional só poderá realizarse por aqueles prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos no rexistro correspondente. De acordo cos números 3 e 5 do mesmo precepto, o recoñecemento e o rexistro dos prestamistas inmobiliarios que operen ou vaian a operar exclusivamente dentro do ámbito territorial dunha Comunidade Autónoma corresponderá á autoridade competente designada en cada Comunidade Autónoma, a cal será tamén competente para a revogación do recoñecemento concedido. Finalmente, o artigo 42.1 da lei remite a un desenvolvemento regulamentario o establecemento dos requisitos que deben cumprir os prestamistas inmobiliarios para o dito rexistro.

Polo Real Decreto 309/2019, do 26 de abril, desenvólvese parcialmente a Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario e adóptanse outras medidas en materia financeira. No que aquí interesa, no artigo 5 do dito real decreto regúlanse os requisitos para a inscrición no rexistro dos prestamistas de crédito inmobiliario, e nas disposicións adicionais primeira e segunda contémlanse previsións sobre o seguro de responsabilidade civil ou aval bancario dos intermediarios de crédito e sobre a cooperación do Banco de España con outras autoridades supervisoras competentes das comunidades autónomas, respectivamente.

Ao abeiro da competencia autonómica de desenvolvemento normativo e execución en materia de ordenación de crédito, o presente decreto procede á creación e á regulación do rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario e do rexistro de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia.

A competencia para aprobar o proxecto de decreto examinado correspóndelle ao Consello da Xunta, conforme ó artigo 4.6 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, de normas reguladoras da Xunta e da súa Presidencia. E a súa proposta correspóndelle, por razón da materia, ao conselleiro de Facenda e Administración Pública, de acordo co artigo 34.5 da citada Lei 1/1983 e o artigo 3º do Decreto 30/2017, do 30 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Facenda.





A Dirección Xeral de Política Financeira, Tesouro e Fondos Europeos foi a competente para a elaboración da norma.

O presente decreto estruturase en trinta e cinco artigos, dúas disposicións adicionais, unha disposición transitoria, unha disposición derogatoria, tres disposicións derradeiras e once anexos

O seu contido adecúase aos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia que establece o artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas.

Por outra banda, resultan cumpridos os trámites necesarios para a súa aprobación, segundo o establecido nos artigos 40 e seguintes da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia.

Desde o informe do Servizo Técnico-Xurídico da fase inicial, na elaboración da disposición de referencia cumpríronse os seguintes trámites:

- 1.- Resolución de aprobación inicial do proxecto normativo.
- 2.- Publicación no Portal de transparencia e Goberno aberto, na páxina web da Xunta de Galicia.
- 3.- Trámite de audiencia ás entidades interesadas, algunhas das cales presentaron observacións.
- 4.- Informe económico-financeiro da Dirección Xeral de Planificación e Orzamentos.
- 5.- Informe da Dirección Xeral da Función Pública.
- 6.- Informe tecnolóxico- funcional da Dirección Xeral de Avaliación e Reforma Administrativa e da Amtega.
- 7.- Informe da Asesoría Xurídica Xeral. Cómpre indicar que a consecuencia deste informe, modificáronse o texto e os anexos e se engadiu un novo anexo X.





En virtude do exposto, esta Secretaría Xeral Técnica e do Patrimonio informa favorablemente o proxecto de decreto de referencia, por considerar que o texto reúne as condicións esenciais para a súa aplicación e efectividade, que o seu rango normativo é o axeitado e que se adapta á legalidade vixente, se ben deberá someterse ao ditame do Consello Consultivo de Galicia por ditarse en desenvolvemento dunha norma con rango de lei.

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital.

A secretaria xeral técnica e do Patrimonio

María del Socorro Martín Hierro

