

Proxecto de decreto /2020, do de , polo que se crean e regulan os rexistros de intermediarios de crédito inmobiliario e de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia

I

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 garantas, de préstamos que estean garantidos mediante hipoteca ou outro dereito real de garantía sobre bens inmobles de uso residencial ou cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmobles 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 inmobles de uso residencial e pola que se modifican as Directivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n ° 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 inmueble de uso residencial ou a concesión de préstamos cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou inmobles construídos ou por construír, sempre que, respecto destes últimos préstamos, o prestatario, fiador ou garante sexa un consumidor. O mesmo precepto legal engade a precisión de que se entenderá que a actividade de concesión de préstamos hipotecarios se desenvolve con carácter profesional cando o prestamista, sexa persoa física ou xurídica, interveña no mercado de servizos financeiros con carácter empresarial ou profesional ou, aínda de forma ocasional, cunha finalidade exclusivamente investidora. Quedan excluídos, non obstante, os supostos previstos no artigo 2.4 da dita lei.

A lei, como salienta a súa exposición de motivos, estende así o réxime xurídico previsto nela a todas as persoas físicas, con independencia de que sexan ou non consumidoras.

En relación co seu contido, tras unhas disposicións xerais, a lei establece normas de protección do prestatario, o réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados e os prestamistas inmobiliarios e o correspondente réxime sancionador.

No que atinxe, en particular, ao réxime xurídico dos intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados e os prestamistas inmobiliarios, o capítulo III da lei contempla, nas súas seccións 2ª, 3ª e 4ª, os requisitos de acceso á actividade e o réxime de supervisión, se ben, conforme o artigo 26.2 da lei, as previsións contidas nas ditas seccións non se aplicarán ás entidades de crédito, ás sucursais en España de entidades de crédito estranxeiras ou que operen en réxime de libre prestación de servizos, aos establecementos financeiros de crédito nin ás entidades de pagamento ou de diñeiro electrónico híbridas a que se refire o artigo 11 da Lei 5/2015, do 27 de abril, de fomento da financiación empresarial.

Sentado o anterior, respecto dos intermediarios de crédito inmobiliario, os artigos 27 e 28 da lei prevén que, para poder desenvolver, total ou parcialmente, de forma válida as actividades de intermediación crediticia do artigo 4.5 da lei ou para prestar servizos de asesoramento, aqueles deberán estar inscritos no rexistro do Banco de España ou do órgano competente da Comunidade Autónoma, atendendo ao ámbito xeográfico da súa actuación. Nos artigos seguintes a lei recolle previsións relativas a: os requisitos e o procedemento para o recoñecemento e a inscrición, a información e a publicidade do rexistro, a revogación do recoñecemento e a cancelación da inscrición e o réxime de supervisión dos intermediarios de crédito inmobiliario.

En relación cos representantes designados, o artigo 39 da lei recolle a obriga dos intermediarios de crédito inmobiliario de comunicar ao rexistro no que estean inscritos os seus representantes designados e os seus establecementos, coa finalidade de que sexan inscritos no dito rexistro, e o artigo 41 somete aos representantes designados ao mesmo réxime de supervisión que o previsto para os intermediarios de crédito inmobiliario.

Por último, no que atinxe aos prestamistas inmobiliarios, 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.

Conforme á disposición derradeira décimo terceira da lei, esta dítase ao abeiro do establecido no artigo 149.1.6ª, 8ª, 11ª e 13ª da Constitución española que atribúe ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil, procesual, hipotecaria, ordenación dos rexistros e instrumentos públicos, bases da ordenación de crédito, banca e seguro, e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, respectivamente.

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 contéplanse 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. Xunto a iso, a disposición transitoria primeira do real decreto prevé expresamente o mantemento da vixencia da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios, en todo o que non sexa contraria á Lei 5/2019, do 15 de marzo, e ao real decreto citado. A dita orde, ademais, foi obxecto de modificación pola Orde ECE/482/2019, do 26 de abril, entre outros extremos, no que atinxe aos requisitos mínimos de coñecementos e competencia esixibles ao persoal ao servizo do prestamista, intermediario de crédito inmobiliario ou representante designado.

O real decreto e as ordes ministeriais citadas ditáronse ao abeiro do establecido no artigo 149.1.6ª, 11ª e 13ª da Constitución española, que atribúe ao Estado competencia exclusiva sobre lexislación mercantil e lexislación procesual así como sobre bases da ordenación de crédito, banca e seguro e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, respectivamente.

Neste contexto normativo, e 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.

II

O decreto estruturase en cinco capítulos, tres disposicións adicionais, unha disposición transitoria, unha disposición derogatoria, tres disposicións derradeiras e CINCO anexos.

No capítulo I, relativo ás disposicións xerais, descríbese o obxecto do decreto, créanse os rexistros autonómicos, atribúese a súa xestión á dirección xeral competente en materia de ordenación de crédito, e contéplase unha remisión ao cadro de definicións do artigo 4 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

No capítulo II recóllense as regras xerais sobre o rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario e régúlase o procedemento de recoñecemento e de inscrición así como a modificación de datos. O mesmo se fai no capítulo III en relación co rexistro de prestamistas inmobiliarios, respectando en ambos casos as normas de obrigado cumprimento contidas na Lei 5/2019, do 15 de marzo, e no Real decreto 309/2019, do 26 de abril. Ademais, no capítulo II inclúese unha sección específica relativa aos representantes designados, tendo en conta a necesaria inscrición destes no rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario.

No capítulo IV determinase o órgano autonómico competente para a supervisión do cumprimento dos requisitos e das obrigas impostas aos intermediarios de crédito inmobiliario, aos seus representantes designados e aos prestamistas inmobiliarios, así como para o exercicio da potestade sancionadora cando esta corresponda á Administración autonómica, conforme ás regras contidas na Lei 5/2019, do 15 de marzo.

E no capítulo V recóllense as previsións relativas á revogación do recoñecemento e á cancelación da inscrición no correspondente rexistro.

Por último, no decreto contéplanse tres disposicións adicionais, relativas, respectivamente, á cooperación, á información básica sobre protección de datos de carácter persoal e á actualización dos modelos normalizados, unha disposición transitoria respecto das solicitudes presentadas antes da entrada en vigor do decreto, unha disposición derogatoria xeral e tres disposicións derradeiras, sobre a introdución das modificacións necesarias no Decreto 30/2017, do 30 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Facenda, a habilitación para o desenvolvemento normativo e a previsión de inmediata entrada en vigor do decreto, tendo en conta a necesidade de dar cumprimento sen demora ás previsións da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

No decreto incorpóranse, así mesmo, cinco anexos cos correspondentes formularios.

Na elaboración desta disposición observáronse os trámites previstos na Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia, e na restante normativa de obrigado cumprimento.

Por último, a norma adecúase aos principios de boa regulación do artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas. Así, en aplicación dos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade e eficiencia, a norma persegue un interese xeral que é o de dar cumprimento ás previsións da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e na súa normativa de desenvolvemento, sobre a competencia autonómica en materia de recoñecemento, rexistro e supervisión de intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados e prestamistas inmobiliarios, recollendo as normas necesarias a tal fin e sen impoñer maiores obrigas e cargas que as necesarias. En virtude do principio de seguridade xurídica a norma garda coherencia co resto do ordenamento xurídico e en cumprimento do principio de transparencia identifícanse con claridade nela os obxectivos perseguidos e, ademais, durante a súa tramitación promoveuse a participación da cidadanía singularmente a través dos trámites de audiencia e publicación no Portal de Transparencia e Goberno Aberto da Xunta de Galicia.

Na súa virtude, por proposta da persoa titular da Consellería de Facenda, de acordo co Consello Consultivo/oído o Consello Consultivo/ oído o Consello Consultivo e de acordo co voto particular formulado pola conselleira ou o conselleiro (ou conselleiras/os), e previa deliberación do Consello da Xunta na súa reunión do día...

DISPOÑO:

CAPITULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

O presente decreto ten por obxecto a creación e a regulación do rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario e do rexistro de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia.

Artigo 2. Creación e xestión dos rexistros

1. Créanse o rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario e o rexistro de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. A xestión de ambos rexistros corresponderá á dirección xeral competente en materia de ordenación de crédito.

Artigo 3. Definicións

Serán de aplicación, no que proceda, as definicións contidas no artigo 4 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario.

CAPÍTULO II

Inscripción no rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario da Comunidade Autónoma de Galicia

Sección 1ª. Regras xerais

Artigo 4. Obriga de inscrición no rexistro

1. De acordo cos artigos 27 e 28 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, deberán estar inscritos no rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario da Comunidade Autónoma de Galicia, para poder desenvolver, total ou parcialmente, de forma válida as actividades de intermediación crediticia a que se refire o artigo 4.5 da dita lei ou para prestar servizos de asesoramento, os intermediarios de crédito inmobiliario que operen ou vaian operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro do ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia, con independencia de que, adicionalmente, desenvolvan ou pretendan desenvolver as súas actividades a través de sucursal ou en réxime de libre prestación de servizos noutros Estados diferentes do español, sempre que a sede da súa administración central estea localizada en Galicia.

2. Conforme os números 2 e 3 do artigo 26 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, o disposto no número anterior non será de aplicación a:

- a) entidades de crédito,
- b) sucursais en España de entidades de crédito estranxeiras ou que operen en réxime de libre prestación de servizos,

- c) establecementos financeiros de crédito,
- d) entidades de pagamento ou de diñeiro electrónico híbridas a que se refire o artigo 11 da Lei 5/2015, do 27 de abril, de fomento da financiación empresarial, e
- e) persoas que realicen as actividades de intermediación de crédito previstas no artigo 4.5 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, sempre que as ditas actividades se exerzan de forma accesoria no marco dunha actividade profesional regulada por disposicións legais ou regulamentarias que non exclúan a prestación de tales actividades ou servizos, e sempre que a actividade de intermediación de crédito, sen constituír a súa actividade principal, estea intimamente relacionada coa prestación do contrato principal celebrado entre o profesional e o prestatario.

Artigo 5. Requisitos para a inscrición no rexistro

De acordo co artigo 29 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, a inscrición no rexistro requirirá a previa verificación do cumprimento dos requisitos para poder operar previstos na dita lei e na súa normativa de desenvolvemento.

Artigo 6. Información e publicidade do rexistro

A información que conterà o rexistro e o réxime de publicidade da dita información rexeranse polo disposto nos artigos 29.4 e 31 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

Sección 2ª. Procedemento de recoñecemento como intermediario de crédito inmobiliario e de inscrición no rexistro

Artigo 7. Iniciación

O procedemento de recoñecemento como intermediario de crédito inmobiliario e de inscrición no rexistro de intermediarios de crédito inmobiliario da Comunidade Autónoma de Galicia iniciarase por solicitude que deberá ser presentada pola persoa que pretenda operar como intermediario de crédito inmobiliario. Exceptúase o suposto de intermediarios de crédito vinculados a un só prestamista, no que, conforme ao disposto no artigo 30.3 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, corresponderá ao dito prestamista presentar a solicitude de recoñecemento e de inscrición do intermediario no rexistro.

Artigo 8. Solicitudes

1. As solicitudes deberán axustarse aos modelos previstos nos anexos I ou II, segundo se trate, respectivamente, de solicitudes presentadas por quen pretenda operar como intermediario de crédito inmobiliario ou polo prestamista único, conforme ao disposto no artigo anterior.

2. As solicitudes presentaranse por vía electrónica a través do formulario normalizado que corresponda dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia <https://sede.xunta.gal>.

No caso de presentación da solicitude presencialmente, formularase requirimento de emenda para a súa presentación electrónica. Para estes efectos, considerarase como data de presentación da solicitude aquela na que fose realizada a emenda.

Para a presentación das solicitudes poderá utilizarse calquera dos mecanismos de identificación e sinatura admitidos pola sede electrónica da Xunta de Galicia, incluído o sistema de usuario e clave Chave365 (<https://sede.xunta.gal/chave365>).

Artigo 9. Documentación a achegar coa solicitude

1. As solicitudes deben ir acompañadas da seguinte documentación:

a) No caso de persoas xurídicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, copia da escritura ou do documento de constitución, dos estatutos ou da acta fundacional, nos que consten as normas polas que se rexe a súa actividade, e, de ser distinta daquela, da documentación relativa ao nomeamento das persoas administradoras da entidade, así como da documentación xustificativa da inscrición, no seu caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.

b) No caso de persoas físicas que pretendan operar como intermediarios de crédito inmobiliario, documentación acreditativa da alta como autónomo e do CNAE.

c) Copia da póliza do seguro de responsabilidade civil profesional ou do aval bancario previsto no artigo 36 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e na disposición adicional primeira do Real decreto 309/2019, do 26 de abril, polo que se desenvolve parcialmente a Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario e se adoptan outras medidas en materia financeira. Alternativamente poderá achegarse certificado da compañía de seguros coa que se contratase o seguro de responsabilidade civil profesional que acredite o cumprimento dos requisitos previstos no artigo

36 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e na disposición adicional primeira do Real decreto 309/2019, do 26 de abril.

d) Ficha de identidade do intermediario co contido previsto no artigo 35 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

e) Descrición dos medios internos cos que contará o intermediario para a resolución das reclamacións dos prestatarios.

f) Documentación acreditativa da designación de representante ante o Servizo Executivo da Comisión de Prevención do Blanqueo de Capitais e Infraccións Monetarias conforme ao previsto no artigo 35.1 do Regulamento da Lei 10/2010, do 28 de abril, de prevención do blanqueo de capitais e do financiamento do terrorismo, aprobado polo Real decreto 304/2014, do 5 de maio, cando se cumpran os requisitos establecidos no artigo 31.1 da dita norma.

g) Copia do plan de formación nos coñecementos e competencias a que se refire o artigo 16 da Lei 5/2019, do 5 de marzo, e a súa normativa de desenvolvemento. O dito plan debe informar sobre o procedemento establecido para asegurar a formación continua do persoal e o compromiso de que o plan será revisado periodicamente, indicando o prazo de revisión.

h) Formulario do anexo V debidamente cuberto con información relativa á persoa que pretenda operar como intermediario, no caso de ser esta persoa física. No caso de ser persoa xurídica, deberá achegarse un formulario por cada un dos administradores e, de ser algún destes persoa xurídica, tamén un formulario relativo á persoa física representante.

i) Documentación acreditativa de que a persoa que pretenda operar como intermediario, no caso de ser esta persoa física, ou os administradores daquela, de ser persoa xurídica, dispoñen do nivel de coñecementos e competencia a que se refire o artigo 16 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e a súa normativa de desenvolvemento. No caso de que algún dos administradores sexa persoa xurídica, a documentación prevista nesta letra deberá referirse á persoa física representante.

j) Certificado de antecedentes penais da persoa que pretenda operar como intermediario, no caso de ser esta persoa física, ou dos administradores daquela, de ser persoa xurídica. Neste último caso, se algún dos administradores é persoa xurídica, tamén deberá achegarse un certificado de antecedentes penais da persoa física representante.

A data de expedición do certificado non debe ser anterior a tres meses á súa presentación.

2. A documentación presentárase por vía electrónica.

No caso de presentación presencial, formularase requirimento de emenda para a súa presentación electrónica. Para estes efectos, considerarase como data de presentación aquela na que fose realizada a emenda.

3. As persoas interesadas responsabilizaranse da veracidade dos documentos que presenten. Excepcionalmente, cando a relevancia do documento no procedemento o esixa ou existan dúbidas derivadas da calidade da copia, a Administración poderá solicitar de maneira motivada o cotexo das copias achegadas pola persoa interesada, para o que poderá requirir a exhibición do documento ou da información orixinal.

4. Sempre que se realice a presentación de documentos separadamente da solicitude deberase indicar o código e o órgano responsable do procedemento, o número de rexistro de entrada da solicitude e o número de expediente se se dispón del.

5. No caso de que algún dos documentos que se van presentar de forma electrónica superase os tamaños máximos establecidos ou tivese un formato non admitido pola sede electrónica da Xunta de Galicia, permitírase a presentación deste de forma presencial dentro dos prazos previstos e na forma indicada no número anterior. A información actualizada sobre o tamaño máximo e os formatos admitidos pode consultarse na sede electrónica da Xunta de Galicia.

Artigo 10. Comprobación e consulta de datos

1. De conformidade coa disposición adicional oitava da Lei orgánica 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, serán comprobados automaticamente os datos persoais declarados na solicitude.

2. En relación coa documentación prevista no artigo anterior, conforme o artigo 28 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, as persoas interesadas teñen dereito a non achegar documentos que xa se atopen en poder da Administración actuante ou teñan sido elaborados por calquera outra Administración. A Administración actuante

procederá a consultar ou recabar os ditos documentos agás que a persoa interesada formule a súa oposición.

En relación cos documentos xa achegados anteriormente pola persoa interesada a calquera Administración, aquela non está obrigada a achegalos, debendo indicar en que momento e ante que órgano administrativo presentou os citados documentos, os cales serán recabados pola Administración actuante nos termos previstos no artigo 28 da Lei 39/2015, do 1 de outubro. Excepcionalmente, se a Administración non puidese recabar os citados documentos, poderá solicitar novamente á persoa interesada a súa achega.

No caso de oposición da persoa interesada á consulta nos termos indicados neste número, deberá achegar os correspondentes documentos.

Artigo 11 . *Emenda da solicitude*

Se a solicitude non reúne os requisitos indicados requirirase á persoa interesada para que, nun prazo de dez días, emende a falta ou acompañe os documentos preceptivos, con indicación de que, se así non o fixera, se lle terá por desistida da súa petición, previa resolución que deberá ser ditada nos termos previstos no artigo 21 da Lei 39/2015, do 1 de outubro.

Artigo 12. *Trámites administrativos posteriores á presentación de solicitudes*

A sede electrónica da Xunta de Galicia permite ás persoas interesadas realizar trámites electrónicos, con posterioridade ao inicio do procedemento, accedendo á Carpeta cidadá da persoa interesada.

Artigo 13. *Instrución*

1. Os expedientes instruiranse pola subdirección xeral con competencias en materia de ordenación de crédito.
2. Levaranse a cabo os actos de instrución necesarios para verificar o cumprimento dos requisitos para a inscrición esixidos na Lei 5/2019, do 15 de marzo, e na súa normativa de desenvolvemento. Así mesmo, poderá requirirse ás persoas solicitantes a información adicional que se considere necesaria para comprobar o cumprimento dos ditos requisitos, podendo acordarse a suspensión do prazo para resolver nos termos previstos no artigo 22 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas.

Artigo 14. Trámite de audiencia e proposta de resolución

1. Instruído o procedemento, e inmediatamente antes de redactar a proposta de resolución, porase de manifesto ás persoas interesadas ou, no seu caso, ás persoas representantes, nos termos previstos no artigo 82 da Lei 39/2015, do 1 de outubro.
2. O órgano instructor elaborará a proposta de resolución que será elevada, xunto co resto do expediente, ao órgano competente para resolver.

Artigo 15. Resolución, prazo para resolver e silencio administrativo

1. A competencia para ditar a resolución do procedemento corresponderá á persoa titular da dirección xeral competente en materia de ordenación do crédito.
2. A resolución será motivada e congruente, nos termos esixidos polo artigo 88 da Lei 39/2015, do 1 de outubro. No caso de cumprimento dos requisitos para a inscrición, na resolución recoñecerase a condición de intermediario de crédito inmobiliario e ordenarase a inscrición no rexistro.
3. De acordo co artigo 30.1.a) da Lei 5/2019, do 15 de marzo, o prazo máximo para ditar e notificar a resolución será de tres meses desde a entrada da solicitude no rexistro do órgano competente para a súa tramitación.
4. De non ditarse e notificarse a resolución no prazo indicado no número anterior a solicitude entenderase desestimada por silencio administrativo de acordo co disposto no artigo 30.1.b) da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

Artigo 16. Notificacións

As notificacións de resolucións e actos administrativos practicaranse por medios electrónicos nos termos previstos na Lei 39/2015, do 1 de outubro, e na Lei 4/2019, do 17 de xullo, de administración dixital de Galicia.

Sección 3ª. Modificación de datos

Artigo 17. Comunicación da modificación de datos

1. Os intermediarios de crédito inmobiliario inscritos no rexistro deberán comunicar as modificacións que se produzan nalgún dos datos previamente achegados no prazo máximo de 15 días hábiles contados a partir do día seguinte a aquel no que teña lugar a correspondente modificación. No caso de intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un só prestamista, será este último o que realice a comunicación.

2. As comunicacións previstas no número anterior deberán axustarse ao modelo do anexo I, e presentaranse por vía electrónica a través do formulario normalizado dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia <https://sede.xunta.gal>. Exceptúanse as modificacións dos datos relativos aos representantes designados, respecto das cales estarase ao disposto no artigo seguinte.

Sección 4ª. Dos representantes designados

Artigo 18. Comunicacións relativas aos representantes designados e constancia rexistral

1. Conforme o artigo 39 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, os intermediarios de crédito inmobiliario inscritos no rexistro deberán comunicar os seus representantes designados e os seus establecementos coa finalidade de ser inscritos no dito rexistro.

Así mesmo, unha vez inscritos no rexistro os representantes designados, os respectivos intermediarios de crédito inmobiliario deberán comunicar as posibles modificacións dos datos relativos a aqueles inicialmente comunicados así como a perda da condición de representante designado para os efectos da súa constancia rexistral.

2. As comunicacións previstas no número anterior deberán efectuarse no prazo máximo de 15 días hábiles desde que se produzan os feitos obxecto de comunicación, deberán axustarse ao modelo previsto no anexo III e presentaranse por vía electrónica a través do formulario normalizado dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia <https://sede.xunta.gal>.

CAPÍTULO III

Inscripción no rexistro de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia

Sección 1ª. Regras xerais

Artigo 19. Obriga de inscrición no rexistro

De acordo co artigo 42 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, reguladora dos contratos de crédito inmobiliario, os prestamistas inmobiliarios definidos no artigo 4.2 da dita lei que operen ou vaian operar exclusivamente dentro do ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia, con excepción das entidades de crédito, dos establecementos financeiros de crédito e das sucursais en España de entidades de crédito, deberán estar inscritos no rexistro de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia para poder realizar a actividade de concesión ou xestión dos préstamos determinados no artigo 2.1 daquela lei con carácter profesional.

Artigo 20. Requisitos para a inscrición no rexistro

A inscrición no rexistro requirirá a previa verificación do cumprimento dos requisitos previstos no artigo 5 do Real decreto 309/2019, do 26 de abril.

Artigo 21. Información do rexistro e acceso

1. O rexistro deberá conter os nomes ou as denominacións dos prestamistas inmobiliarios así como, no caso de persoas xurídicas, os das persoas administradoras destas.
2. O acceso aos datos do rexistro efectuarase nos termos e condicións establecidos na Lei 19/2013, do 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno, na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, na Lei 1/2016, do 18 de xaneiro, de transparencia e bo goberno, e na normativa en materia de protección de datos de carácter persoal.

Sección 2ª. Procedemento de recoñecemento como prestamista inmobiliario e de inscrición no rexistro

Artigo 22. Iniciación

O procedemento de recoñecemento como prestamista inmobiliario e de inscrición no rexistro de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia iniciarase por solicitude da persoa que pretenda operar como prestamista inmobiliario.

Artigo 23. *Solicitudes*

1. As solicitudes deberán axustarse ao modelo previsto no anexo IV.
2. As solicitudes presentaranse por vía electrónica a través do formulario normalizado dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia <https://sede.xunta.gal>.

No caso de presentación da solicitude presencialmente, formularase requirimento de emenda para a súa presentación electrónica. Para estes efectos, considerarase como data de presentación da solicitude aquela na que fose realizada a emenda.

Para a presentación das solicitudes poderá utilizarse calquera dos mecanismos de identificación e sinatura admitidos pola sede electrónica da Xunta de Galicia, incluído o sistema de usuario e clave Chave365 (<https://sede.xunta.gal/chave365>).

Artigo 24. *Documentación a achegar coa solicitude*

1. As solicitudes deben ir acompañadas da seguinte documentación:
 - a) No caso de persoas xurídicas, copia da escritura ou do documento de constitución, dos estatutos ou da acta fundacional, nos que consten as normas polas que se rexe a súa actividade, e, de ser distinta daquela, da documentación relativa ao nomeamento das persoas administradoras da entidade, así como da documentación xustificativa da inscrición, no seu caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.
 - b) No caso de persoas físicas, no seu caso, documentación acreditativa da alta como autónomo e do CNAE.
 - c) Descrición dos procedementos escritos e da capacidade técnica e operativa cos que se conta para o axeitado cumprimento dos requisitos de avaliación da solvencia do prestatario e potencial prestatario a que se refire o artigo 11 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

d) Ficha de identidade do prestamista co contido previsto nas letras a), b), d) e f) do artigo 35.1 da Lei 5/2019, do 15 de marzo.

e) Descrición dos medios internos cos que se conta para a resolución das queixas e reclamacións que presenten os potenciais prestatarios ou garantes relacionadas cos seus intereses e dereitos legalmente recoñecidos e que deriven de presuntos incumprimentos da Lei 5/2019, do 15 de marzo, das súas normas de desenvolvemento, dos estándares ou das boas prácticas e usos financeiros que resulten aplicables.

f) Documentación acreditativa da designación de representante ante o Servizo Executivo da Comisión de Prevención do Blanqueo de Capitais e Infraccións Monetarias conforme ao previsto no artigo 35.1 do Regulamento da Lei 10/2010, do 28 de abril, de prevención do blanqueo de capitais e do financiamento do terrorismo, aprobado polo Real decreto 304/2014, do 5 de maio.

g) Copia do plan de formación nos coñecementos e competencias a que se refire o artigo 16 da Lei 5/2019, do 5 de marzo, e a súa normativa de desenvolvemento. O dito plan debe informar sobre o procedemento establecido para asegurar a formación continua do persoal e o compromiso de que o plan será revisado periodicamente, indicando o prazo de revisión.

h) Formulario do anexo V debidamente cuberto con información relativa á persoa solicitante, no caso de ser esta persoa física. No caso de ser persoa xurídica, deberá achegarse un formulario por cada un dos administradores e, de ser algún destes persoa xurídica, tamén un formulario relativo á persoa física representante.

i) Documentación acreditativa de que a persoa solicitante, no caso de ser esta persoa física, ou os administradores da persoa xurídica solicitante, dispoñen do nivel de coñecementos e competencia a que se refire o artigo 16 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, e a súa normativa de desenvolvemento. No caso de que algún dos administradores sexa persoa xurídica, a documentación prevista nesta letra deberá referirse á persoa física representante.

j) Certificado de antecedentes penais da persoa solicitante, no caso de ser esta persoa física, ou dos administradores da persoa xurídica solicitante. Neste último caso, se algún dos administradores é persoa xurídica, tamén deberá achegarse un certificado de antecedentes penais da persoa física representante.

A data de expedición do certificado non debe ser anterior a tres meses á súa presentación.

2. A documentación presentárase por vía electrónica.

No caso de presentación presencial, formularase requirimento de emenda para a súa presentación electrónica. Para estes efectos, considerarase como data de presentación aquela na que fose realizada a emenda.

3. As persoas interesadas responsabilizaranse da veracidade dos documentos que presenten. Excepcionalmente, cando a relevancia do documento no procedemento o esixa ou existan dúbidas derivadas da calidade da copia, a Administración poderá solicitar de maneira motivada o cotexo das copias achegadas pola persoa interesada, para o que poderá requirir a exhibición do documento ou da información orixinal.

4. Sempre que se realice a presentación de documentos separadamente da solicitude deberase indicar o código e o órgano responsable do procedemento, o número de rexistro de entrada da solicitude e o número de expediente se se dispón del.

5. No caso de que algún dos documentos que se van a presentar de forma electrónica superase os tamaños máximos establecidos ou tivese un formato non admitido pola sede electrónica da Xunta de Galicia, permitirase a presentación deste de forma presencial dentro dos prazos previstos e na forma indicada no número anterior. A información actualizada sobre o tamaño máximo e os formatos admitidos pode consultarse na sede electrónica da Xunta de Galicia.

Artigo 25. Comprobación e consulta de datos

En materia de comprobación e consulta de datos, aplicarase o disposto no artigo 10.

Artigo 26 . Emenda da solicitude

Se a solicitude non reúne os requisitos indicados requirirase á persoa interesada para que, nun prazo de dez días, emende a falta ou acompañe os documentos preceptivos, con indicación de que, se así non o fixera, se lle terá por desistida da súa petición, previa resolución que deberá ser ditada nos termos previstos no artigo 21 da Lei 39/2015, do 1 de outubro.

Artigo 27. Trámites administrativos posteriores á presentación de solicitudes

A sede electrónica da Xunta de Galicia permite ás persoas interesadas realizar trámites electrónicos, con posterioridade ao inicio do procedemento, accedendo á Carpeta cidadá da persoa interesada.

Artigo 28. Instrución

1. Os expedientes instruíranse pola subdirección xeral competente en materia de ordenación de crédito.
2. Levaranse a cabo os actos de instrución necesarios para verificar o cumprimento dos requisitos para a inscrición previstos no artigo 5 do Real decreto 309/2019, do 26 de abril. Así mesmo, poderá requirirse ás persoas solicitantes a información adicional que se considere necesaria para comprobar o cumprimento dos ditos requisitos, podendo acordarse a suspensión do prazo para resolver nos termos previstos no artigo 22 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas.

Artigo 29. Trámite de audiencia e proposta de resolución

1. Instruído o procedemento, e inmediatamente antes de redactar a proposta de resolución, porase de manifesto ás persoas interesadas ou, no seu caso, ás persoas representantes, nos termos previstos no artigo 82 da Lei 39/2015, do 1 de outubro.
2. O órgano instructor elaborará a proposta de resolución que será elevada, xunto co resto do expediente, ao órgano competente para resolver.

Artigo 30. Resolución, prazo para resolver e silencio administrativo

1. A competencia para ditar a resolución do procedemento corresponderá á persoa titular da dirección xeral competente en materia de ordenación de crédito.
2. A resolución será motivada e congruente, nos termos esixidos polo artigo 88 da Lei 39/2015, do 1 de outubro. No caso de cumprimento dos requisitos para a inscrición, na resolución recoñecerase a condición de prestamista inmobiliario e ordenarase a inscrición no rexistro.

3. O prazo máximo para ditar e notificar a resolución será de tres meses, desde a entrada da solicitude no rexistro do órgano competente para a súa tramitación.

4. De non ditarse e notificarse a resolución no prazo indicado no número anterior, poderá entenderse estimada a solicitude por silencio administrativo.

Artigo 31. *Notificacións*

As notificacións de resolucións e actos administrativos practicaranse por medios electrónicos nos termos previstos na Lei 39/2015, do 1 de outubro, e na Lei 4/2019, do 17 de xullo, de administración dixital de Galicia.

Sección 3ª. Modificación de datos

Artigo 32. *Comunicación da modificación de datos*

1. Os prestamistas inmobiliarios inscritos no rexistro deberán comunicar as modificacións que se produzan nalgún dos datos previamente achegados no prazo máximo de 15 días hábiles contados a partir do día seguinte a aquel no que teña lugar a correspondente modificación.

2. As comunicacións previstas no número anterior deberán axustarse ao modelo do anexo IV e presentaranse por vía electrónica a través do formulario normalizado dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia <https://sede.xunta.gal>.

CAPÍTULO IV

Supervisión e réxime sancionador

Artigo 33. *Supervisión e réxime sancionador*

1. Nos termos previstos nos artigos 33, 41 e 43 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, a dirección xeral competente en materia de ordenación de crédito supervisará o cumprimento permanente das obrigas e dos requisitos indicados na dita lei e na súa normativa de desenvolvemento, por parte dos intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes designados e dos prestamistas inmobiliarios inscritos nos rexistros regulados neste decreto e velará, así mesmo, polo cumprimento da obriga de inscrición nos ditos rexistros.

2. Será de aplicación o réxime sancionador previsto na Lei 5/2019, do 15 de marzo. Cando, conforme ao dito réxime, corresponda á Administración autonómica o exercicio da potestade sancionadora, tal potestade será exercida pola persoa titular da dirección xeral competente en materia de ordenación de crédito.

CAPÍTULO V

Revogación do recoñecemento e cancelación da inscrición

Artigo 34. Revogación do recoñecemento e cancelación da inscrición no rexistro

1. De acordo cos artigos 32 e 42.5 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, a persoa titular da dirección xeral competente en materia de ordenación de crédito poderá revogar o recoñecemento para operar como intermediario de crédito inmobiliario ou como prestamista inmobiliario nos seguintes supostos:

- a) renuncia expresa ao recoñecemento ou non ter levado a cabo actividades ou prestado ningún dos servizos do artigo 4.5 da Lei 5/2019, do 15 de marzo, no caso de intermediarios de crédito inmobiliario, ou do artigo 4.2 da mesma lei, no caso de prestamistas inmobiliarios, durante os seis meses inmediatamente anteriores ao inicio do expediente de revogación,
- b) ter obtido o recoñecemento por medio de declaracións falsas ou enganosas ou por calquera outro medio irregular,
- c) deixar de cumprir de maneira sobrevida os requisitos requiridos para a inscrición no correspondente rexistro, ou
- d) imposición da revogación mediante resolución sancionadora firme.

2. A renuncia prevista na letra a) do número anterior e a conseguinte solicitude de baixa no rexistro realizaranse axustándose ao modelo do anexo I ou IV, segundo o caso, e presentaranse por vía electrónica a través do formulario normalizado dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia <https://sede.xunta.gal>. No caso de intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un só prestamista, será este último o que solicite a revogación do recoñecemento e a baixa no rexistro, conforme o modelo previsto no anexo II.

3. Previa audiencia á persoa interesada, a resolución que revogue o recoñecemento para operar como intermediario de crédito inmobiliario ou como prestamista inmobiliario, da que se deixará constancia no rexistro correspondente, determinará a cancelación automática da inscrición.

No suposto contemplado na letra a) do número anterior, poderá prescindirse do trámite de audiencia cando non figuren outras persoas interesadas nin sexan tidos en conta outros feitos ou alegacións que as aducidas pola persoa interesada.

3. De acordo co disposto na Lei 5/2019, do 15 de marzo, a resolución de revogación deberá comunicarse ao Banco de España de forma inmediata, sen que o prazo da comunicación poida superar os 10 días.

Disposición adicional primeira. *Cooperación*

A aplicación deste decreto realizarase no marco da cooperación prevista na Lei 5/2019, do 15 de marzo, na disposición adicional segunda do Real decreto 309/2019, do 26 de abril, e, en xeral, na Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público.

Disposición adicional segunda. *Información básica sobre protección de datos de carácter persoal*

1. Os datos persoais recadados nos procedementos regulados neste decreto serán tratados na súa condición de responsable pola dirección xeral de Política Financeira, Tesouro e Fondos Europeos, coas finalidades de levar a cabo a tramitación administrativa que se derive da xestión dos ditos procedementos e a actualización da información e contidos da Carpeta cidadá.

O tratamento de datos baséase no cumprimento dunha misión de interese público ou no exercicio de poderes públicos, conforme á normativa contida nas fichas dos procedementos incluídas na Guía de Procedementos e Servizos, no propio formulario anexo e nas referencias recollidas en <https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos>. En concreto, as normas legais que no presente caso serven de fundamento son a Lei 5/2019, do 15 de marzo, a Lei 39/2015, do 1 de outubro, e a Lei 4/2019, do 17 de xullo.

Os datos de contacto do delegado de protección de datos son <https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos>.

Os datos serán comunicados, cando sexa estritamente necesario e conforme ao previsto na lexislación vixente, ás Administracións públicas no exercicio das súas competencias.

As persoas interesadas poderán exercer os dereitos de acceso, rectificación e supresión e os demais previstos na normativa en materia de protección de datos de carácter persoal que sexan aplicables ante o responsable do tratamento, mediante a presentación da correspondente solicitude a través da sede electrónica da Xunta de Galicia ou presencialmente nos lugares e rexistros establecidos na normativa reguladora do procedemento administrativo común. Así mesmo teñen dereito a presentar unha reclamación ante a autoridade de control. Todo iso segundo se explicita na información adicional recollida en <https://www.xunta.gal/proteccion-datos-personais>.

2. En caso de incumprimento das obrigas normativas relativas á protección de datos serán de aplicación os procedementos e o réxime sancionador previstos na normativa vixente na materia.

Disposición adicional terceira. *Actualización de modelos normalizados*

De acordo coa disposición adicional sexta da Lei 4/2019, do 17 de xullo, de administración dixital de Galicia, os modelos normalizados aplicables na tramitación dos procedementos regulados neste decreto poderán ser actualizados co fin de mantelos adaptados á normativa vixente, Para estes efectos será suficiente a publicación dos modelos actualizados na sede electrónica da Xunta de Galicia, onde estarán permanentemente accesibles para todas as persoas interesadas, sen que sexa necesaria a súa nova publicación no Diario Oficial de Galicia.

Disposición transitoria única. *Solicitudes presentadas con anterioridade á entrada en vigor desde decreto*

1. As solicitudes de recoñecemento e inscrición presentadas con anterioridade á entrada en vigor deste decreto serán tramitadas e resoltas conforme ao disposto nel.

2. Exceptúanse do disposto no número anterior aquelas solicitudes que, no momento da entrada en vigor deste decreto, xa foran estimadas por resolución expresa ou respecto das cales tivera transcurrido o prazo para entendelas estimadas por silencio administrativo. Nestes casos, practicarase de oficio a inscrición no correspondente rexistro.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa*

Quedan derogadas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao disposto neste decreto.

Disposición derradeira primeira. *Modificación do Decreto 30/2017, do 30 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Facenda*

O Decreto 30/2017, do 30 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Facenda, queda modificado como segue:

Un. O último guión da letra a) do número 1 do artigo 21 queda coa seguinte redacción:

“- Ordenación do crédito, banca e seguros, incluídas as relativas ao recoñecemento, á inscrición e á supervisión dos intermediarios de crédito inmobiliario, dos seus representantes designados e dos prestamistas inmobiliarios nos termos previstos na normativa reguladora dos rexistros de intermediarios de crédito inmobiliario e de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia.”

Dous. O quinto guión do número 2.2 do artigo 21 queda redactado como segue:

“- Aquelas que puidesen corresponderlle á Comunidade Autónoma de Galicia en materia de ordenación de crédito e banca, incluídas as relativas aos intermediarios de crédito inmobiliario, os seus representantes designados e os prestamistas inmobiliarios nos termos previstos na normativa reguladora dos rexistros de intermediarios de crédito inmobiliario e de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia.”

Tres. Engádesse un parágrafo segundo no número 2.2.2 do artigo 21 coa seguinte redacción:

“Corresponderá, así mesmo, a este servizo a levanza dos rexistros de intermediarios de crédito inmobiliario e de prestamistas inmobiliarios da Comunidade Autónoma de Galicia.”

Disposición derradeira segunda. *Desenvolvemento normativo*

Habílitase á persoa titular da consellería con competencias en materia de ordenación de crédito para ditar as disposicións necesarias para o desenvolvemento deste decreto no relativo á organización e materias propias do seu departamento.

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor*

O presente decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

ANEXOS

ANEXO I Solicitud de inscripción, comunicación de modificación de datos ou solicitud de baixa no rexistro de ICI

ANEXO II Solicitud de inscripción, comunicación de modificación de datos ou solicitud de baixa no rexistro de un ICI de prestamista único

ANEXO III Comunicación de inscripción, modificación de datos ou baixa no rexistro de representantes designados por un ICI

ANEXO IV Solicitud de inscripción, comunicación de modificación de datos ou solicitud de baixa no rexistro de un PI

ANEXO V Formulario avaliación idoneidade