

ÚLTIMA FECHA DE ACTUALIZACIÓN
10 DE JUNIO DE 2021

PREGUNTAS FRECUENTES

SOLICITUDES DE REGISTRO DE INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y PRESTAMISTAS INMOBILIARIOS

Este documento se publica con el propósito de guiar y resolver las dudas que pueden surgir en relación con la inscripción de intermediarios de crédito inmobiliarios (“**ICI**”) y prestamistas inmobiliarios (“**PI**”) en el correspondiente Registro del Banco de España (en lo sucesivo, el “**Registro**”). Por lo tanto, debe ser entendido dentro del ámbito de competencias de dicho Registro, y sin perjuicio de las competencias de las respectivas Comunidades Autónomas sobre sus registros.

Se trata de un documento de guía para facilitar y agilizar los trámites de solicitud de la inscripción. En ningún caso debe ser entendido como una opinión, interpretación o desarrollo normativo en relación con el contenido de la normativa aplicable a la que hace referencia.

Las respuestas deben ser siempre interpretadas de conformidad con la normativa aplicable de tal forma que, en caso de indeseada contradicción, aquella prevalecerá.

Las referencias a la normativa aplicable se entenderán en este documento como se indica a continuación:

- Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010, será referida como la “**Directiva**”: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex%3A32014L0017>
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, será referida a lo largo de este documento como la “**Ley**”: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3814
- 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, será referido como el “**RD**”: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-6299
- 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, será referida como la “**Orden**”: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-6301
- Reglamento Delegado (UE) n° 1125/2014 de la Comisión de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable del que deben disponer los intermediarios de crédito, será referido como el “**Reglamento**”: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2014-83142>
- 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, será referida como “**Ley 2/2009**”: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-5391&p=20090401&tn=2>



INDICE DE CONTENIDOS

1	¿Cuál es el ámbito de aplicación de la Ley?	5
2	¿Qué “ICI” y “PI” deben solicitar su inscripción en el Registro?.....	5
3	¿Cuál es el procedimiento para solicitar la inscripción en el Registro?	6
4	¿Cómo transcurre el procedimiento de inscripción?	7
5	Si contesto al requerimiento del Banco de España sin aportar toda la información o documentación requerida, ¿se reanuda el plazo de resolución del procedimiento?.....	8
6	¿Hay exenciones al Registro?.....	8
7	Estoy inscrito en el Registro Estatal de Empresas previsto en la Ley 2/2009, ¿qué plazo tengo para solicitar la inscripción?	8
8	Si realizaba las actividades propias de los “ICI” con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley pero no estaba inscrito en el Registro Estatal de Empresas previsto en la Ley 2/2009, ¿qué plazo tengo para solicitar la inscripción?.....	9
9	Si no estoy inscrito en el Registro Estatal de la Ley 2/2009, ¿puedo continuar con esta actividad mientras se resuelve mi solicitud de inscripción en el Registro correspondiente? .	9
10	Soy un prestamista inscrito en el Registro Estatal de la Ley 2/2009, ¿qué requisitos debe reunir la auto-evaluación que debo presentar con mi solicitud?.....	9
11	¿Qué consecuencias tiene operar con un “PI” que no se encuentre inscrito en el registro correspondiente?	9
12	¿Es posible prestar servicios de asesoramiento sobre préstamos inmobiliarios sin ser “ICI” o “PI”?	10
13	Si soy prestamista inmobiliario y, además, realizo actividades propias de intermediarios de crédito, ¿debo inscribirme en ambos registros?	10
14	Soy un trabajador autónomo que realiza la actividad propia de un “ICI” o de un “PI”, ¿estoy obligado a inscribirme en el Banco de España?	10
15	¿Es necesario contar con la acreditación de haber recibido la formación a la que hace referencia la Orden con anterioridad a presentar la solicitud de inscripción?	11
16	¿Dónde se puede encontrar información sobre las entidades o empresas acreditadoras y títulos acreditativos o certificaciones reconocidas por el Banco de España?	11
17	Los administradores de “ICI” o de “PI”, ¿deben acreditar la formación con carácter previo a la inscripción de conformidad con los requisitos del artículo 16 de la Ley?.....	11
18	¿Es posible que alguno de los administradores del “ICI” o “PI” no tenga que realizar la formación a la que se refiere el artículo anterior?	11
19	¿Se debe solicitar separadamente la inscripción de los administradores de “ICI” o de “PI” en el Registro de altos cargos del Banco de España?.....	12
20	¿Cómo puedo saber si estoy obligado a designar a un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (“SEPBLAC”)?	12
21	¿Qué intermediarios de crédito tienen obligación de estar inscritos?	12
22	Presto servicios de intermediación que cumplen las condiciones del artículo 4.5) de la Ley pero únicamente a personas jurídicas, ¿debo solicitar la inscripción en el Registro?	13



- 23 Trabajo en exclusiva para un solo prestamista, ¿quién debe solicitar la inscripción en el Registro?..... 13
- 24 ¿Las operaciones que las entidades financieras obtengan a través de enlaces facilitados a los usuarios por parte del Intermediario (vía SMS, *mailing* o enlaces desde la web), “*leads*”, se deben considerar actividad de mediación cuando provienen del intermediario (actividad publicitaria)? 13
- 25 ¿Qué se entiende por actividad profesional regulada? ¿Qué se entiende por actividad accesoria? Un profesional dado de alta en su Colegio correspondiente (por ejemplo, un abogado o API) que realice actividades de intermediación de forma “accesoria”, ¿tendría la consideración de actividad profesional regulada?..... 14
- 26 ¿Cuándo se debe solicitar la inscripción de los representantes designados? 15
- 27 ¿Qué requisitos debe reunir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario?.. 15
- 28 ¿Qué prestamistas tienen obligación de estar inscritos en el Registro? 17
- 29 ¿Los cesionarios (adquirentes) de carteras de préstamos deben estar inscritos en el Registro? 18
- 30 ¿Las cooperativas con sección de crédito deben estar inscritas en el Registro de prestamistas inmobiliarios?..... 19
- 31 ¿Las entidades o plataformas que, de manera profesional, ofrecen préstamos al consumo personales 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, deben estar inscritas en el Registro?..... 19
- 32 ¿Los prestamistas inmobiliarios deben disponer de seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario? 19
- 33 ¿Los prestamistas inmobiliarios pueden solicitar pasaporte comunitario? 19



A) PREGUNTAS COMUNES A “ICI” Y “PI”

1 ¿Cuál es el ámbito de aplicación de la Ley?

[Art. 2 de la Ley]

Según el artículo 2, la Ley es de aplicación a *“los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:*

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) 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 entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora”.

No obstante, la Ley no será de aplicación, entre otros, a los contratos de préstamo identificados en el apartado 4 del artículo 2 de la Ley: “a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya TAE sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general; b) los concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo; c) los concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes; d) los que sean resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación; e) los relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial; o f) a la hipoteca inversa” con las condiciones del artículo 2.4, letra f) de la Ley.

2 ¿Qué “ICI” y “PI” deben solicitar su inscripción en el Registro?

[Art. 27 de la Ley]

Quienes deseen prestar los servicios de préstamo, intermediación o asesoramiento sobre crédito inmobiliario deberán estar registrados en el Banco de España cuando operen o vayan a operar con prestatarios con domicilios situados:

- i. En toda España,
- ii. En más de una Comunidad Autónoma, o
- iii. En el caso de los “ICI”, en algún otro Estado miembro de la UE.

En relación con aquellos “ICI” y “PI” que deban inscribirse en los registros de las Comunidades Autónomas, el Banco de España actuará como punto único de información, de tal forma que el

Banco de España publicará de forma agregada la información facilitada por el conjunto de registros de ámbito autonómico y estatal.

3 ¿Cuál es el procedimiento para solicitar la inscripción en el Registro?

[Arts. 27, 29 y 42 de la Ley, y art. 5 RD]

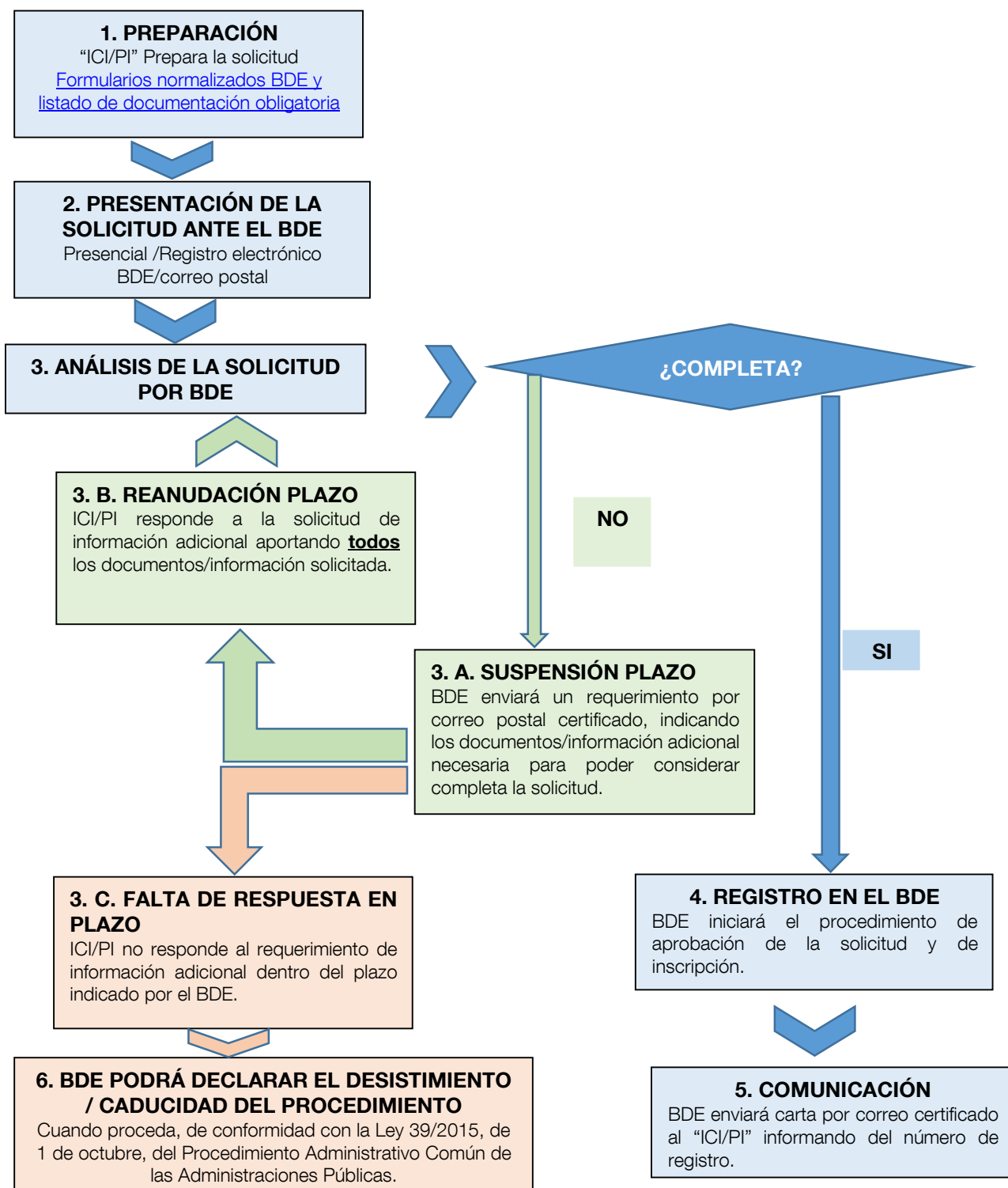
El procedimiento de inscripción se encuentra regulado en los artículos 27 y siguientes de la Ley. Para facilitar la solicitud, se han elaborado unos formularios que se pueden encontrar en el siguiente link: https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/tramites/autorizaciones-de-entidades-de-credito-y-otros/registro_de_int_deed697a0cb2b61.html

En dicho enlace encontrará también el listado de los documentos necesarios para completar su solicitud.



4 ¿Cómo transcurre el procedimiento de inscripción?

El siguiente esquema muestra las distintas fases del procedimiento ordinario que sigue una solicitud de inscripción (sin perjuicio de los casos en los que la solicitud se pueda denegar):



5 Si contesto al requerimiento del Banco de España sin aportar toda la información o documentación requerida, ¿se reanuda el plazo de resolución del procedimiento?

No. El procedimiento continuará suspenso hasta que se aporte toda la documentación requerida.

Además, de acuerdo con el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado a solicitud del interesado cuando este se paralice durante más de tres meses, por causa imputable al mismo.

6 ¿Hay exenciones al Registro?

[Art. 26, apartados 2 y 3 de la Ley]

Sí, existen entidades exentas del registro. Por ejemplo, están exentas de inscribirse en el registro de prestamistas, las entidades de crédito españolas, las entidades de crédito de la Unión Europea que operen en España en régimen de libertad de establecimiento (sucursal) o de libre prestación de servicios, o los establecimientos financieros de crédito españoles.

Tampoco deberán registrarse en el registro de intermediarios aquellas personas que realicen las actividades de intermediación de crédito, siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesoria en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario. Sería, por ejemplo, el caso de abogados o de agentes de la propiedad inmobiliaria (para mayor información sobre este punto, ver respuesta a la siguiente pregunta nº 25).

7 Estoy inscrito en el Registro Estatal de Empresas previsto en la Ley 2/2009, ¿qué plazo tengo para solicitar la inscripción?

[Disposición Transitoria Segunda de la Ley]

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley indica que los "ICI", sus representantes designados, y los "PI", que a la entrada en vigor de la Ley vinieran realizando las actividades definidas en el artículo 2.1 debían solicitar su reconocimiento en el plazo de seis meses conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 39 y 42 de dicha norma.

Este plazo transitorio resultaba de aplicación a aquellos "ICI", "PI" o representantes designados que estuvieran inscritos en el Registro Estatal de Empresas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y que solicitaran la inscripción en el Registro del Banco de España o, en su caso, en el registro de la Comunidad Autónoma correspondiente, hasta el 16 de diciembre de 2019. De cumplir los anteriores requisitos, el "ICI" o "PI" podía continuar sus actividades hasta obtener la inscripción definitiva en el Registro.

En cambio, los "ICI", "PI" o representantes designados que estuvieran inscritos en el Registro Estatal de Empresas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, pero que no solicitaran el reconocimiento antes del 16 de diciembre de 2019, no pueden continuar sus actividades hasta que no obtengan la efectiva inscripción en el registro (del Banco de España o de la Comunidad Autónoma) correspondiente. Es decir, en estos casos, no será de aplicación el régimen transitorio previsto en la Ley y el "ICI" o "PI" deberá esperar a estar inscrito en uno de los registros señalados en la Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida sus actividades.

8 Si realizaba las actividades propias de los "ICI" con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley pero no estaba inscrito en el Registro Estatal de Empresas previsto en la Ley 2/2009, ¿qué plazo tengo para solicitar la inscripción?

[Disposición Transitoria Segunda de la Ley]

Las personas físicas o jurídicas que desarrollaran la actividad propia de los "ICI" con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley sin estar inscritas en el Registro Estatal de Empresas previsto en la Ley 2/2009, deben inscribirse en el Registro correspondiente del Banco de España o de las Comunidades Autónomas para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida dichas actividades a partir del 16 de junio de 2019, tal como indica el artículo 27 de la Ley.

9 Si no estoy inscrito en el Registro Estatal de la Ley 2/2009, ¿puedo continuar con esta actividad mientras se resuelve mi solicitud de inscripción en el Registro correspondiente?

[Disposición Transitoria Segunda de la Ley]

No, la Ley configura la inscripción en el correspondiente registro como requisito previo para el desarrollo de forma válida de dichas actividades.

Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior con respecto al ámbito de aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley, el artículo 27 de la Ley indica que "los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 4.5) o para prestar servicios de asesoramiento".

10 Soy un prestamista inscrito en el Registro Estatal de la Ley 2/2009, ¿qué requisitos debe reunir la auto-evaluación que debo presentar con mi solicitud?

[Disposición Transitoria Segunda de la Ley]

Debe contener una declaración del solicitante en la que indique que se ha analizado la concurrencia de los requisitos de inscripción que se desarrollan en la Ley y concluya indicando que dichos requisitos se cumplen. Esta evaluación debe estar firmada por el propio solicitante, en caso de ser una persona física, o aprobada por su órgano de administración, en caso de personas jurídicas.

11 ¿Qué consecuencias tiene operar con un "PI" que no se encuentre inscrito en el registro correspondiente?

[Art. 42.2 de la Ley]

La falta de inscripción del "PI" afecta a la eficacia de los préstamos inmobiliarios suscritos con dicho prestamista. En particular, el Registrador denegará la inscripción de los préstamos (con garantía hipotecaria) realizados por prestamistas que no estén debidamente inscritos en el registro correspondiente.



12 ¿Es posible prestar servicios de asesoramiento sobre préstamos inmobiliarios sin ser "ICI" o "PI"?

[Art. 19 de la Ley]

No. El artículo 19 de la Ley establece que los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo podrán ser prestados por "PI", por "ICI" o por los representantes designados de los anteriores.

En consecuencia, el asesoramiento inmobiliario se configura por la norma como una actividad accesoria del préstamo o intermediación inmobiliaria, de forma que sólo podrá ser prestado por quienes operen como prestamistas, intermediarios o representantes designados. Esto implica que **no es posible prestar asesoramiento inmobiliario sin desarrollar simultáneamente la actividad de prestamista o intermediarios de crédito inmobiliario.**

13 Si soy prestamista inmobiliario y, además, realizo actividades propias de intermediarios de crédito, ¿debo inscribirme en ambos registros?

[Art. 4.5 de la Ley]

Si la actividad de intermediación se realiza en relación con préstamos concedidos por otras personas físicas o jurídicas, debe inscribirse en el Registro de "ICI" en relación con dicha actividad de intermediación.

No obstante, si la labor de intermediación se realiza exclusivamente en relación con los préstamos que la misma persona física o jurídica concede, únicamente debe inscribirse en el Registro de "PI".

14 Soy un trabajador autónomo que realiza la actividad propia de un "ICI" o de un "PI", ¿estoy obligado a inscribirme en el Banco de España?

["ICI": Art. 4.5) de la Ley / "PI": Art. 4.2 de la Ley]

La regla general es que para ser "ICI" o "PI" y poder realizar válidamente las actividades recogidas en el artículo 4.5) de la Ley o el artículo 4.2 de la Ley, respectivamente, es necesario estar inscrito en el correspondiente registro, según se establece en el artículo 27 de la Ley. Así, los trabajadores autónomos cuya actividad reúna los requisitos indicados en dichos artículos deberán solicitar la inscripción en el Registro de "ICI" o de "PI" del Banco de España, siempre y cuando su actividad se subsuma en el ámbito de aplicación de la Ley, y operen o vayan a operar **con prestatarios situados en todo el territorio nacional o en más de una Comunidad Autónoma.**

No obstante, en el caso de los "ICI", no tendrán obligación de inscribirse aquellas personas que ejerzan de forma accesoria las actividades previstas en el artículo 4.5) de la Ley en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito inmobiliario, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario (artículo 26.3 de la Ley).



15 ¿Es necesario contar con la acreditación de haber recibido la formación a la que hace referencia la Orden con anterioridad a presentar la solicitud de inscripción?

[Art. 29.3, a) de la Ley y art. 5.2, letra a) del RD / Art. 32 quáter de la Orden]

De conformidad con el artículo 29.3.a de la Ley y 5.2.a del RD, es requisito para la inscripción que las personas físicas o, en caso de ser personas jurídicas, sus administradores, dispongan del nivel de conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley y su normativa de desarrollo.

Por lo tanto, la acreditación de que se tienen los conocimientos y competencia exigibles **debe acompañar a la solicitud de inscripción.**

16 ¿Dónde se puede encontrar información sobre las entidades o empresas acreditadoras y títulos acreditativos o certificaciones reconocidas por el Banco de España?

[Art. 32 quáter de la Orden]

En este enlace puede encontrar información útil sobre el procedimiento de reconocimiento por el Banco de España como entidad o empresa acreditadora de los conocimientos y competencias exigibles, así como el listado de entidades certificadoras y títulos acreditativos o certificaciones:

https://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Particulares_y_e/Servicio_de_Recl/

17 Los administradores de “ICI” o de “PI”, ¿deben acreditar la formación con carácter previo a la inscripción de conformidad con los requisitos del artículo 16 de la Ley?

[“ICI”: Art. 29.3 a) de la Ley / “PI”: Art. 5.2.a) del RD]

Sí, la acreditación de la formación de los administradores es un requisito previo para la inscripción. Es decir, todos los miembros del órgano de administración del solicitante, cuando éste sea una persona jurídica, deberán obtener, y presentar junto con la solicitud de inscripción, un certificado acreditativo de que cada uno de ellos ha completado el plan de formación, que haya sido emitido por una entidad o empresa certificadora acreditada por el Banco de España o, alternativamente, una acreditación de la obtención de un título o certificación acreditativo de dichos conocimientos y competencias reconocido por el Banco de España.

18 ¿Es posible que alguno de los administradores del “ICI” o “PI” no tenga que realizar la formación a la que se refiere el artículo anterior?

[“ICI”: Art. 29.3 a) de la Ley / “PI”: Art. 5.2.a) del RD]

De conformidad con el artículo 29.3.a) de la Ley (en el caso de “ICI”) y el artículo 5.2.a) del RD (en el caso de “PI”) es requisito para la inscripción que las personas físicas o, en caso de ser personas jurídicas, los administradores de éstas, dispongan del nivel de conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 de la Ley.

Por lo tanto, no es posible excluir a ninguno de los miembros del órgano de administración de este requisito. Será aplicable tanto en aquellos casos en los que haya un administrador único, como a todos los miembros del consejo de administración, aunque haya algunos de ellos que no tengan el carácter de ejecutivos, y aunque residan en el extranjero.

19 ¿Se debe solicitar separadamente la inscripción de los administradores de “ICI” o de “PI” en el Registro de altos cargos del Banco de España?

No. Los administradores de “ICI” o “PI” se inscribirán junto con el resto de datos objeto de inscripción cuando se dé de alta al “ICI” o “PI” en el correspondiente Registro del Banco de España. No es necesario presentar una solicitud separada para la inscripción de estos administradores.

20 ¿Cómo puedo saber si estoy obligado a designar a un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (“SEPBLAC”)?

El artículo 29.2.c de la Ley y el artículo 5 del RD consideran como requisito previo para la inscripción de un “ICI” o un “PI” que se haya designado a un representante ante el SEPBLAC conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

No obstante, el artículo 31.1 de este Real Decreto 304/2014 indica que quedan exceptuados de las obligaciones incluidas en, entre otros, el citado artículo 35 (es decir, la designación de un representante antes el SEPBLAC), aquellos sujetos obligados que cumplan las siguientes condiciones conjuntamente:

- i. que ocupen a menos de 10 personas,
- ii. que su volumen de negocios anual o su balance general anual no supere los 2 millones de euros, y
- iii. que no estén integrados en un grupo empresarial que supere estas cifras.

B) PREGUNTAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A “ICI”

21 ¿Qué intermediarios de crédito tienen obligación de estar inscritos?

[Arts. 4.5) y 2.1 (a) (b) de la Ley]

Tienen obligación de inscribirse en el Registro de “ICI” las personas físicas o jurídicas cuya actividad cumpla con la definición del artículo 4.5 de la Ley, es decir, que su actividad reúna los siguientes requisitos:

- iv. Que no actúen como prestamista o fedatario público.
- v. Que desarrollen una actividad comercial o profesional.
- vi. Que dicha actividad se desarrolle a cambio de una remuneración pecuniaria o cualquier otra forma de beneficio acordado.
- vii. Que su actividad principal consista en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista y, además, realizar 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;
 - c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.
- viii. Que las dos funciones anteriores se realicen en relación con contratos de préstamo que reúnan las siguientes características (artículo 2.a y b):
 - a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se

entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

- b) 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.

22 Presto servicios de intermediación que cumplen las condiciones del artículo 4.5) de la Ley pero únicamente a personas jurídicas, ¿debo solicitar la inscripción en el Registro?

[Art. 4.5) de la Ley]

La definición del artículo 4.5) de la Ley hace referencia a poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista. Por lo tanto, si se realiza esta actividad únicamente en relación con personas jurídicas, dicha actividad no entraría dentro del ámbito de aplicación de la Ley.

23 Trabajo en exclusiva para un solo prestamista, ¿quién debe solicitar la inscripción en el Registro?

[Art. 30.3 de la Ley]

La solicitud de inscripción debe ser presentada por el prestamista único aportando la documentación que se indica en el siguiente enlace: https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/tramites/autorizaciones-de-entidades-de-credito-y-otros/registro_de_int_deed697a0cb2b61.html

En dicho enlace encontrará también el listado de los documentos necesarios para completar su solicitud.

24 ¿Las operaciones que las entidades financieras obtengan a través de enlaces facilitados a los usuarios por parte del Intermediario (vía SMS, mailing o enlaces desde la web), “leads”, se deben considerar actividad de mediación cuando provienen del intermediario (actividad publicitaria)?

[Art. 4.5 de la Ley]

La duda se plantea por cuanto se trata de una acción publicitaria que conlleva al usuario a que sea redirigido a su web (del intermediario) o bien a la web de la entidad financiera, de modo que el usuario tendrá acceso a las condiciones totales del préstamo hipotecario así como a toda aquella información previa a la contratación exigida por la citada Ley, pudiéndose entender como una acción de poner en contacto directa o indirectamente al usuario con el prestatario y realizando gestiones precontractuales respecto a los contratos de préstamo (de acuerdo con el artículo 4. 5) de la Ley que define qué es un Intermediario de crédito inmobiliario).

La actividad asociada al “lead” consiste –según se explica en Google- en que un usuario rellena sus datos y los envía a través de una *landing page* en la que se ofrece una información parcial sobre un producto o servicio, que se completa si el usuario la solicita a través de un formulario.

El contenido de esta actividad incluye ciertamente la puesta en contacto de una persona física con un prestamista, como primera de las condiciones requeridas por el artículo 4.5) de la Ley para

que quien la realice pueda ser considerado intermediario de crédito. No basta, no obstante, con la puesta en contacto. El artículo 4.5) requiere, como segunda condición, que se realice, además, alguna de las tres actividades indicadas en las letras de este precepto.

En este sentido, ha de analizarse si contenido de lead publicitario puede subsumirse en alguna de las actividades descritas en las tres letras del precepto, como segunda condición para que una actividad –y quien la realice- pueda ser considerado intermediario de crédito inmobiliario y estar sujeto al régimen de derechos y obligaciones previstas en la Ley para esta categoría de sujetos. Así considerada la actividad de “lead”, no se ofrecen, ni se presentan al cliente –tal como se plantea en la pregunta- “contratos de préstamo”, en el sentido de la letra a), sino información, más o menos amplia, sobre dichos contratos. No parece que se presenten contratos cerrados y adaptados al cliente. La actividad se limita a la captación de datos y a la provisión de información, que nunca llega a la totalidad del contenido del contrato. Sólo si el resultado final fuera la propuesta u oferta de un contrato completo, cerrado y adaptado a la persona física esta actividad podría incluirse dentro de la letra a).

Por otro lado, podría entenderse que la captación de información del cliente para su traslado al prestamista constituye un trámite previo o una gestión precontractual, entendida como paso previo al comienzo del proceso formal de contratación. Incluso si así se entendiera esta actividad, no parece que su contenido conlleve una actividad de “asistencia al cliente”, en el sentido de la letra b), dado que la cumplimentación de datos parece que tiene un carácter automatizado y, por ello, unilateral, desprovisto de la interacción propia de cualquier actividad de “asistencia”.

Por último, la actividad de “lead” se limita a la provisión de información sobre el producto, bien en una sola fase (de forma parcial o completa), o bien en dos fases (parcial en la primera y completa en una segunda). Obviamente, el contenido de estas acciones no constituye la celebración de contratos de préstamo, por lo que parece fuera de duda concluir que no puede incluirse dentro de la letra c) del precepto comentado.

En consecuencia, la actividad de “lead”, en el sentido y con los límites antes indicados, no tiene carácter de intermediación de crédito inmobiliario y queda fuera del tenor literal del artículo 4.5 de la Ley.

25 ¿Qué se entiende por actividad profesional regulada? ¿Qué se entiende por actividad accesoria? Un profesional dado de alta en su Colegio correspondiente (por ejemplo, un abogado o API) que realice actividades de intermediación de forma “accesoria”, ¿tendría la consideración de actividad profesional regulada?

[Art. 26.3 de la Ley]

Sin ser prestamista, intermediario de crédito o representante designado, pueden realizarse las actividades de intermediación señaladas en el artículo 4.5) sin que les sea de aplicación los artículos 27 a 32 de la Ley, por quienes cumplan las siguientes condiciones.

La primera es que quien vaya a ejercer la intermediación esté realizando una profesión regulada por disposiciones legales o reglamentarias. En este sentido, abogados y agentes de la propiedad inmobiliaria cumplen esta condición.

La segunda es que la actividad de intermediación no puede constituir la actividad principal realizada por el abogado o el API, debiendo éste prestar otro tipo de actividad distinta de las previstas en el artículo 4.5 que se realice como actividad principal y que complementa alguna de las actividades de intermediación previstas en este precepto. Ha de existir, además, una conexión

o relación directa (íntima) entre estas dos actividades, la principal y la de intermediación, de manera que no resulte extraño o forzado que en la práctica habitual la actividad de intermediación esté íntimamente conectada con el objeto principal del contrato suscrito entre el profesional y el prestatario. Debe existir, por ello, una conexión natural y lógica ente el contenido del servicio prestado por el profesional y la actividad de intermediación.

En tercer lugar, el desarrollo de la actividad profesional ha de venir regulado por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de alguna de las actividades de intermediación. No es preciso que exista una prohibición expresa y literal. La exclusión no debe limitarse a la presencia de una restricción o prohibición expresa, de manera esta condición estaría cumplida cuando no exista una norma legal o reglamentaria aplicable al abogado o al API que prohíba de forma expresa la prestación de servicios de intermediación, tal como se definen en la Ley. Resulta lógico entender que la prestación de servicios accesorios por parte de estos profesionales se halla también sujeta a la ausencia de otros factores que puedan afectar al correcto desarrollo del servicio principal o a la adecuada protección de los intereses del usuario de los servicios, a partir de la regulación que resulte aplicable a la prestación de la actividad de abogado o de API.

Cumplidas estas tres condiciones, abogados y APIs, en particular, pueden realizar labores de intermediación de forma accesoria sin estar inscritos en el registro previsto en el artículo 27, puesto que, pese a realizar actividad de intermediación, no tienen la condición de intermediarios de crédito.

26 ¿Cuándo se debe solicitar la inscripción de los representantes designados?

Los representantes designados se inscribirán una vez que el "ICI" haya sido dado de alta en el Registro, por lo que deberá presentar esta solicitud cuando el "ICI" ya se encuentre inscrito.

El formulario para realizar esta declaración es el ICI03 que se encuentra en el siguiente enlace: https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/tramites/registros-oficia/Comunicacion_de_8a2f697a0cb2b61.html

27 ¿Qué requisitos debe reunir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario?

[Art. 36 de la Ley y Disposición Adicional Primera del RD]

1. Tipo de póliza de contrato de seguro de responsabilidad civil profesional ("SRCP"):

Tiene que tratarse de un seguro de responsabilidad civil de los regulados por la Sección Octava de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

No serán válidos los seguros que cubran exclusivamente la responsabilidad extracontractual o la responsabilidad contractual del "ICI".

2. Asegurado y tomador del SRCP:

- Como norma general, el asegurado y tomador del SRCP debe ser el "ICI".
- Como excepción, en los casos en los que el "ICI" actúe como intermediario de crédito vinculado a un prestamista único, el tomador del seguro podrá ser el prestamista único y el asegurado el "ICI" vinculado, o también puede darse el caso de que el tomador sea una asociación a la que pertenezca el "ICI" siempre que el asegurado sea el "ICI" que solicita la inscripción (no el colectivo de asociados).

- 3. Beneficiario o tercero perjudicado:** La definición debe incluir en todos los casos al prestatario.
- 4. Importe monetario mínimo del SRCP:** El SRCP debe cubrir el importe monetario mínimo que establece el Reglamento Delegado (UE) N° 1125/2014, de 19 de septiembre de 2014, es decir:
- 460.000 EUR por siniestro;
 - de forma agregada, 750.000 EUR por año natural para todos los siniestros.
- 5. Actividad cubierta por el SRCP:** El SRCP debe recoger de forma concreta los servicios a prestar por el intermediario de crédito inmobiliario, especificando si se van a prestar sólo los servicios incluidos en el apartado a) o también los incluidos en el apartado b) y, en caso que no se cubran todos los servicios de intermediación, especificando qué letras de las incluidas en el apartado a) se cubren por la póliza.
- Servicios de intermediación de crédito inmobiliario regulados en la Ley o consistentes en poner en contacto directa o indirectamente a una persona física con un prestamista y, además (a) presentar u ofrecer a los prestatarios los contratos de préstamo a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley; (b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión contractual respecto de los contratos de préstamo a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley; o (c) celebrar los contratos de préstamo a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley con un prestatario en nombre del prestamista.
 - Servicios de asesoramiento definidos en el artículo 4.20 de la Ley y regulados en esta y en el RD.
- 6. Objeto del SRCP:** El SRCP debe cubrir en todo caso:
- Las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional; y
 - Las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios.
- 7. Limitaciones a la indemnización:** Se debe tener en cuenta, como principio general, que las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado, en ningún caso serán aplicables al prestatario.
- Franquicia:
Si la póliza presenta franquicia debe ser siempre “no oponible a terceros”, de tal forma que, en caso de reclamación, la aseguradora debe abonar la totalidad de la indemnización al prestatario, sin perjuicio de su derecho a reclamar posteriormente la cuantía de la franquicia al “ICI”.
 - Sublímites:
Los importes mínimos indicados en el apartado 4 anterior deben ser independientes de cualesquiera otras coberturas ofrecidas por la aseguradora en el mismo contrato de seguro, de tal forma que no exista la posibilidad de que los importes que exigen las normas técnicas se utilicen para coberturas distintas a las requeridas legalmente. En particular, deberán diferenciarse cualesquiera coberturas y límites dedicados a daños propios del “ICI” o de sus directivos, administradores o empleados, de las coberturas e importes mínimos de las responsabilidades identificadas en el punto 6 por daños o perjuicios causados al prestatario.
 - Exclusiones:
Si la póliza presenta exclusiones ninguna de ellas debe dejar fuera de cobertura los riesgos asociados al objeto del seguro. En particular, no serán admisibles excepciones referentes a:



- Servicios de asesoramiento financiero, en los casos en los que el "ICI" preste servicios de asesoramiento.
- Seguros cuya contratación sea obligatoria de conformidad con una disposición legal.
- Cualesquiera otras que excluyan de la cobertura las responsabilidades indicadas en el punto 6.

8. Ámbito geográfico de la cobertura, ley aplicable y jurisdicción: La póliza debe dar cobertura en todos los países donde el "ICI" pretenda prestar servicios. Además, la póliza debe estar sujeta a la ley y la jurisdicción española, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107.2 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

9. Ámbito temporal de la cobertura: La cobertura de la póliza deberá extenderse, una vez vencida ésta, a las reclamaciones que se refieran a hechos acontecidos durante la vigencia de la póliza y que se realicen antes de que transcurra el plazo de prescripción de la acción contractual y/o extracontractual, es decir, a: (i) las reclamaciones por responsabilidad extracontractual de los prestatarios que se realicen durante el año siguiente al vencimiento del plazo de la póliza; y (ii) las reclamaciones por responsabilidad contractual de los prestatarios que se realicen durante los 5 años siguientes. Esta cláusula sólo será de aplicación en los casos en que el "ICI" cese en el desarrollo de su actividad y la póliza no sea renovada.

C) PREGUNTAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A "PI"

28 ¿Qué prestamistas tienen obligación de estar inscritos en el Registro?

[Arts. 2.1 y 42 de la Ley y Disposición Transitoria Primera de la Ley]

Tienen obligación de inscribirse en el Registro de "PI" las personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen la actividad de concesión o gestión de los siguientes préstamos cuando el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física:

- a) préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.
- b) 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.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley, esta no resulta de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, a menos que sean objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. Por tanto, los "PI" en cuya cartera sólo se encuentren préstamos suscritos con anterioridad al 16 de junio de 2019 que no hayan sido ni vayan a ser objeto de novación o subrogación con posterioridad a dicha fecha, y que tampoco vayan a conceder otros préstamos nuevos a partir de la entrada en vigor de la Ley, no tendrán obligación de estar inscritos en el Registro. En cambio, los "PI" que vayan a novar préstamos con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley, con independencia de que hubieran sido suscritos con anterioridad, sí deberán estar inscritos en el Registro.

Por otra parte, la realización de todas o algunas de las obligaciones propias del prestamista por un tercero en quien se delegan dichas funciones (los conocidos como *servicers*), aunque implique efectivamente "gestión" del préstamo, no determina la necesidad de inscripción en el Registro, en

la medida en que dicho tercero no adquiere la condición de prestamista, pues la titularidad de los derechos del préstamo la conserva el prestamista o el adquirente (cesionario) del mismo.

Quedan incluidos en la categoría de *servicers* aquellos que, por ejemplo, realicen actividades de recobro, de notificaciones, de prestación de la información postcontractual, etcétera.

29 ¿Los cesionarios (adquirentes) de carteras de préstamos deben estar inscritos en el Registro?

[Disposición Transitoria Primera de la Ley]

Entendemos que el negocio que se plantea es el de venta de partes de créditos a uno o varios terceros, instrumentados mediante un contrato de cesión de crédito.

La cesión del crédito resulta, por tanto, jurídicamente viable e implica la traslación de la titularidad de los derechos del crédito, a diferencia de lo que ocurre con otros contratos o negocios jurídicos como la venta de los derechos de cobro del crédito o la titulización o venta de certificados de transmisión de hipoteca, entre otros.

Como consecuencia de ello, el cesionario (adquirente), ocupa la posición jurídica del prestamista y se constituye en el nuevo acreedor frente al prestatario, lo que determina que esté obligado a asegurar el cumplimiento de las obligaciones propias del prestamista –incluidas aquellas en relación con el prestatario en materia de información postcontractual, reembolso anticipado, tipo de interés de demora o declaración del vencimiento anticipado- previstas en la Ley y su normativa de desarrollo, con independencia de que pueda delegar la gestión o cumplimiento de estas obligaciones en un tercero (*servicer*), o bien, pactar que la gestión la siga llevando el banco cedente (prestamista inicial).

Como se ha mencionado con anterioridad, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la Ley, la aplicación de la misma alcanza a los contratos de préstamo suscritos con posterioridad a su entrada en vigor –por analogía también a aquellos cedidos o adquiridos con posterioridad a su entrada en vigor- y a aquellos que, habiendo sido suscritos o adquiridos con anterioridad, hayan sido objeto de novación o subrogación con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

En consecuencia, todo cesionario en cuya cartera se encuentren créditos sujetos a la Ley, que hayan sido objeto de novación o subrogación desde el 16 de junio de 2019 en adelante, deberá inscribirse en el Registro de Prestamistas Inmobiliarios del Banco de España, previo cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 42 de la Ley y el artículo 5 del RD. En cambio, el prestamista-cesionario cuya cartera esté compuesta únicamente por créditos adquiridos antes de la entrada en vigor de la Ley y se limite a amortizar, ceder o extinguir dichos créditos, sin novarlos, no está afectado por la obligación de inscripción.

La acreditación por parte de los prestamistas-cesionarios del cumplimiento de algunos de dichos requisitos puede realizarse mediante la formalización de un contrato con un *servicer* establecido en España, en quien se deleguen las obligaciones previstas en el artículo 5.1 del RD. Es decir, las relativas a los procedimientos de evaluación de la solvencia de los posibles prestatarios, medios de resolución de quejas y reclamaciones, designación de un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC) y plan de formación.

Sin embargo, el requisito relativo a la domiciliación en España (“sede de administración central en España” a que se refiere el artículo 28 de la Ley) exige que los prestamistas o cesionarios extranjeros deban constituir una sociedad filial en España, titular de los créditos cedidos, inscrita en el Registro de prestamistas. En el mismo sentido, serán los miembros del órgano de administración de esa sociedad filial los que deban acreditar el cumplimiento de los requisitos de idoneidad (artículo 5.2 del RD).

30 ¿Las cooperativas con sección de crédito deben estar inscritas en el Registro de prestamistas inmobiliarios?

[Arts. 2 y 42 de la Ley]

La presencia de una sección de crédito en una cooperativa conduce a entender que la concesión de préstamos se realiza de forma profesional por parte de la cooperativa, incluso en el caso en que pueda limitarse a sus cooperativistas. En consecuencia, los préstamos concedidos por una cooperativa con sección de crédito estarán sujetos a la Ley, siempre que estos préstamos cumplan el resto de los requisitos establecidos en el artículo 2 de la Ley y, en este caso, las cooperativas deberán constar inscritas en el Registro de “PI”.

31 ¿Las entidades o plataformas que, de manera profesional, ofrecen préstamos al consumo personales 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, deben estar inscritas en el Registro?

[Arts. 2.1.b) y 4.2) de la Ley]

La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, cuando el prestatario, fiador o garante es una actividad, está subsumida bajo el artículo 2.1.b) de la Ley.

Por tanto, las entidades o plataformas que ofrecen préstamos al consumo personales que son destinados por los prestatarios a financiar parcialmente la adquisición de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que (i) realicen dicha operación de forma profesional (no esporádica); (ii) el prestatario, el fiador o el garante sea un consumidor; y (iii) no resulte de aplicación alguna de las excepciones contempladas en el artículo 2.4 de la Ley, deberán estar necesariamente inscritas en el Registro de “PI”.

32 ¿Los prestamistas inmobiliarios deben disponer de seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario?

[Arts. 42 y 43 de la Ley]

No, la obligación de contar con seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario no se extiende a los prestamistas inmobiliarios.

33 ¿Los prestamistas inmobiliarios pueden solicitar pasaporte comunitario?

[Considerando 75 Directiva 2014/17/UE]

No. La posibilidad de solicitar el reconocimiento en otros estados miembros de la Unión Europea no está contemplada en la Directiva.

