AureaTech

GUÍA PARA INTERMEDIARIOS · NOVIEMBRE 2026

Guía rápida LCCI: lo que la Ley 5/2019 pide al intermediario en el día a día

Registro, seguro, formación y lo que tienes que entregar a cada cliente **antes** de empezar a trabajar con él. Todo con su artículo, para que puedas comprobarlo y repasarlo con tu equipo.

1. Antes de operar: registro y requisitos
2. Formación: horas y certificación
3. Con cada cliente: información y cobros
4. Autorrevisión anual de cumplimiento

1. Antes de operar: registro y requisitos

Para intermediar válidamente hay que estar inscrito en uno de los registros que prevé la ley (art. 27.1).

Banco de España

Si tus clientes están domiciliados en **más de una comunidad autónoma** (art. 28).

Tu comunidad

Si trabajas solo con clientes de **una única comunidad autónoma** y tienes allí tu administración central (art. 28.3).

Qué comprueba la autoridad antes de inscribirte (art. 29)

- [ ] 1 **Seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario**
  Debe cubrir, entre otras, las responsabilidades por incumplir los deberes de información (art. 36). El importe mínimo es el del Reglamento Delegado (UE) 1125/2014, al que remite el Real Decreto 309/2019.

- [ ] 2 **Procedimientos internos por escrito**
  Y capacidad técnica y operativa para cumplir los deberes de información.

- [ ] 3 **Medios para atender reclamaciones**
  El Banco de España pide describir la unidad responsable y el compromiso de resolver en un mes.

- [ ] 4 **Plan de formación**
  Inicial y continua, con revisión periódica (ver página 3).

- [ ] 5 **Honorabilidad comercial y profesional**
  De la persona física o de los administradores, sin antecedentes por determinados delitos ni concurso sin rehabilitar (art. 29.3).

Trámite en el Banco de España: por registro electrónico con certificado o Cl@ve (obligatorio para personas jurídicas), presencial o por correo. Plazo para resolver: 3 meses; si no hay respuesta, se entiende desestimada.

Representantes designados: respondes de que cumplan los mismos requisitos de honorabilidad y garantía, y tienes que comunicarlos al registro (arts. 38 y 39).

2. Formación: horas y certificación

El personal tiene que tener en todo momento los conocimientos y competencias necesarios (art. 16 de la Ley 5/2019). Las horas mínimas están en la Orden EHA/2899/2011 (arts. 32 a 32 quáter), en la redacción de la Orden ECE/482/2019.

Quién	Formación inicial	Formación continua (cada año)
Quien informa o comercializa préstamos directamente a los clientes	**50 horas**	**10 horas**
Directivos y quienes deciden la concesión	**50 horas**	**10 horas**
Quien diseña sistemas de riesgo o productos	**50 horas**	**10 horas**
Quien presta **asesoramiento** (art. 4.20 de la Ley 5/2019)	**65 horas**	**15 horas**

Tres reglas que conviene recordar

Experiencia: cinco años o más de experiencia en el sector pueden computar como máximo el 20 % del tiempo de formación exigido, y debe constar en el certificado.

Certificación: la acredita una entidad reconocida expresamente por el Banco de España, y **nunca puede ser la misma** que imparte la formación.

Quién no la necesita: el personal de apoyo sin funciones de comercialización o contratación (administración, contabilidad, recursos humanos, informática).

Registro de formación del equipo

Persona / función	Certificado inicial	Horas este año	Próxima formación

3. Con cada cliente: información y cobros

Antes de empezar cualquier actividad de intermediación, entrega al cliente en papel o en soporte duradero (art. 35.1):

- [ ] 1 **Tu identidad y domicilio**
  Y el registro en el que estás inscrito.
- [ ] 2 **Tu vinculación con prestamistas**
  Si trabajas en exclusiva o con varios.
- [ ] 3 **Si prestas asesoramiento**
  Y, en su caso, si es independiente. Los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente» solo pueden usarlos quienes cumplen los requisitos (art. 19.6).
- [ ] 4 **Lo que te pagará el cliente**
  La remuneración o, si no se conoce, cómo se calculará.
- [ ] 5 **Comisiones de prestamistas o terceros**
  Y si lo que cobras al cliente se descuenta de ellas. Si no estás vinculado, el cliente tiene derecho a conocer los tipos y cuantías de las comisiones (art. 35.2).

Cobros: solo por servicios reales

Solo se pueden repercutir gastos o cobrar comisiones por servicios solicitados o aceptados expresamente por el cliente y que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos que se puedan justificar (art. 14.3). Si cobras por asesoramiento, hace falta un contrato previo con su contenido, alcance y precio (art. 19.5).

Y con el prestamista

Comunica tu remuneración para el cálculo de la TAE (art. 35.3) y presenta con fidelidad la información del cliente para la evaluación de solvencia (art. 35.5). La documentación precontractual (FEIN, FiAE...) se entrega con al menos diez días naturales de antelación a la firma (art. 14.1).

4. Autorrevisión anual de cumplimiento

Diez minutos al año para comprobar lo básico. Marca y anota.

Comprobación	Sí / No	Notas
Inscripción vigente en el registro correcto (Banco de España o comunidad autónoma)		
Seguro de responsabilidad civil o aval en vigor y con la prima pagada		
Formación continua del año completada por cada persona (10 o 15 horas)		
Representantes designados comunicados y al día		
Documento de información previa (art. 35) actualizado y entregado a cada cliente		
Procedimiento de reclamaciones activo y con respuesta en plazo		
Uso correcto de «asesor» y «asesoramiento» en la web, redes y documentos		

¿Quieres tener cada expediente documentado y trazable?

AureaTech es un CRM con IA para intermediarios de crédito hipotecario: ordena la documentación de cada expediente, con versiones y trazabilidad. Si quieres verlo con un caso como el tuyo, responde **DEMO** a este mensaje o entra en **aureatech.es/demo**.

Fuentes oficiales (consultadas el 13-11-2026)

- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE-A-2019-3814): arts. 14, 16, 19, 27 a 29, 35, 36, 38 y 39.
- Orden ECE/482/2019, de 26 de abril (BOE-A-2019-6301), que modifica la Orden EHA/2899/2011: arts. 32 a 32 quáter (formación).
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril (BOE-A-2019-6299), disposición adicional primera (importe mínimo del seguro).
- Banco de España, sede electrónica: trámite «Registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios».

Documento informativo para profesionales de la intermediación hipotecaria. No constituye asesoramiento jurídico ni sustituye la revisión de la normativa autonómica aplicable. Comprueba la versión vigente en el BOE antes de aplicarla. AureaTech Solutions, S.L.