

Asesoramiento financiero

Fernando Zunzunegui

Temas a tratar

- 1) Modelos de distribución financiera y asesoramiento financiero
- 2) ¿Qué es el asesoramiento financiero?
- 3) Clases de asesores financieros
- 4) ¿Quién supervisa a los asesores financieros?
- 5) Estatuto del Asesor de inversiones (EAF)
- 6) Estatuto de los Intermediarios de crédito
- 7) Consideraciones finales

1) Modelos de distribución financiera y asesoramiento financiero



Bancaseguros

- Modelo cautivo
- Fidelidad del cliente
- Redes de Sucursales
- Pensiones públicas



Vinculados

- Agentes, a comisión
- Pensiones públicas y privadas



Multivinculados

- Asesores que cobran honorarios (fee only)
- Pocas sucursales
- Pensiones privadas

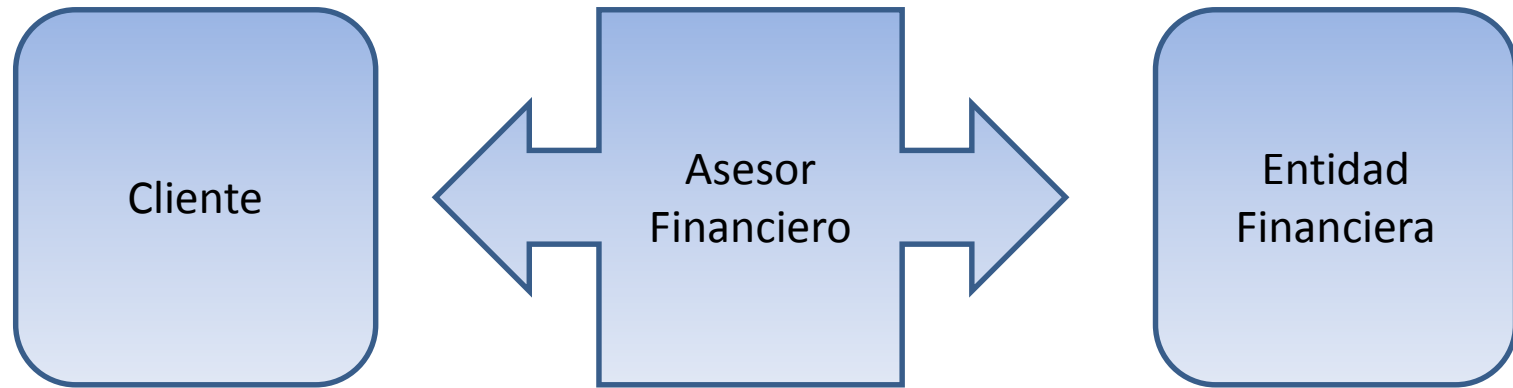
Entidades habilitadas para asesorar en inversiones:

363

6090

3568

2) ¿Qué es un asesor financiero?



¿Asesor-vendedor?

¿De quién depende el asesor?

2) ¿Qué es un asesor financiero?



3) Clases de asesores financieros



3) Clases de asesores financieros: Régimen jurídico



3) Clases de asesores financieros: Cualificación requerida



4) ¿Quién supervisa a los asesores financieros?



MiFID II distingue entre
asesoramiento
independiente y
dependiente

5) Estatuto EAF

Caso Meinl: la existencia de asesores personales de banca privada presuponen el asesoramiento ([SAP ALAVA 15/09/2011](#))

Servicio de Inversión

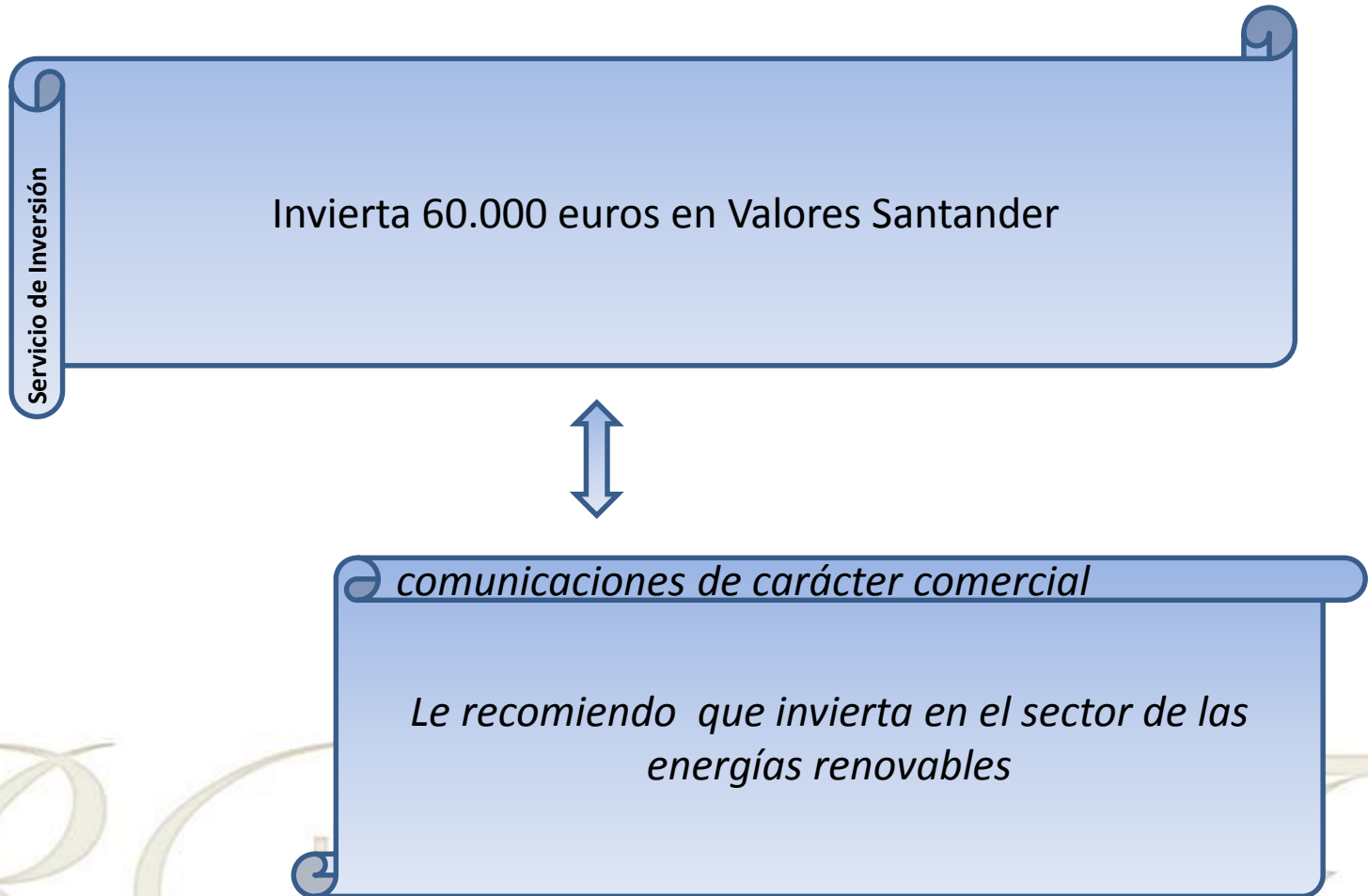
Prestación de recomendaciones personalizadas a un cliente con respecto a una o más operaciones relativas a instrumentos financieros



comunicaciones de carácter comercial

recomendaciones de carácter genérico y no personalizadas en el ámbito de la comercialización de instrumentos financieros

5) Estatuto EAF



5) Estatuto EAF

Servicio de
Inversión

- Asesoramiento en materia de inversión

Servicios
Complementarios

- Asesoramiento Empresarial
- Análisis Financiero

+ Inscripción en la CNMV

5) Estatuto EAF

Contrato de asesoramiento

- El asesoramiento es un contrato **atípico** basado en la confianza. Pertenece a la categoría de los contratos de colaboración.
- Ante la falta de normas propias, se rige, por analogía, por el régimen del contrato de **comisión** del Código de comercio, aplicable por recoger los principios de común aplicación a todos los contratos de colaboración.
- Es un **contrato bilateral** por el que el asesor asume una obligación de actividad, no de resultado.
- El asesor queda sujeto a **responsabilidad** cuando en la prestación del servicio incurra en dolo o negligencia, según lo dispuesto en general por el art. 1.101 del Código civil.
 - Habrá negligencia cuando el asesor incumpla las normas de conducta de la Ley del Mercado de Valores que rigen su actividad.
 - Son, como sabemos, normas administrativas, de orden público, de carácter imperativo, útiles para integrar la diligencia debida frente a su cliente por el asesor financiero.

5) Estatuto EAF

Forma

- Existe asesoramiento aunque no exista contrato por escrito pues, como excepción, la Ley no exige que el contrato de asesoramiento conste por escrito para su incorporación al registro de contratos.
- El asesoramiento se presume cuando existen propuestas de inversión o presentaciones personalizadas (cfr. STS, Pleno, 769/2014, 12 enero 2015).

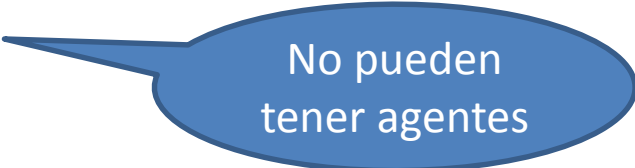
5) Estatuto EAF

Clases

- El asesoramiento puede ser **puntual**, sobre una operación, pero lo habitual es que sea **continuo**, en una relación de tracto sucesivo, de tal modo que el prestador de servicio queda obligado a velar de forma continua de los intereses del cliente y debe, entre otras obligaciones, mantenerle siempre informado y alertarle de las alteraciones que puedan afectar a los valores que hicieren urgente su venta (cfr. art. 269 CCom).

5) Estatuto EAF: Solicitud de Autorización

- Según modelos de la CNMV
 - Personas físicas
 - Sociedades: SA; SL
- Bajo los principios de
 - Proporcionalidad
 - Flexibilidad
 - Dinamismo
- Discrecionalidad técnica
 - Se pueden acompañar otros documentos
 - La CNMV puede solicitar información adicional o aclaratoria



No pueden
tener agentes

5) Estatuto EAF: Solicitud de Autorización



5) Estatuto EAF: Solicitud de Autorización



6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Novedades y problemas

Sobreendeudamiento familiar y *credit crunch*

Prestamistas privados y retorno de la usura

Aparición de nuevos competidores: intermediarios y asesores crediticios

Desarrollo de nuevos productos:
agrupación de créditos

Nuevos hechos, nuevo Derecho (Garrigues)
[Ley 2/2009](#), 31 marzo, de intermediación en el
crédito

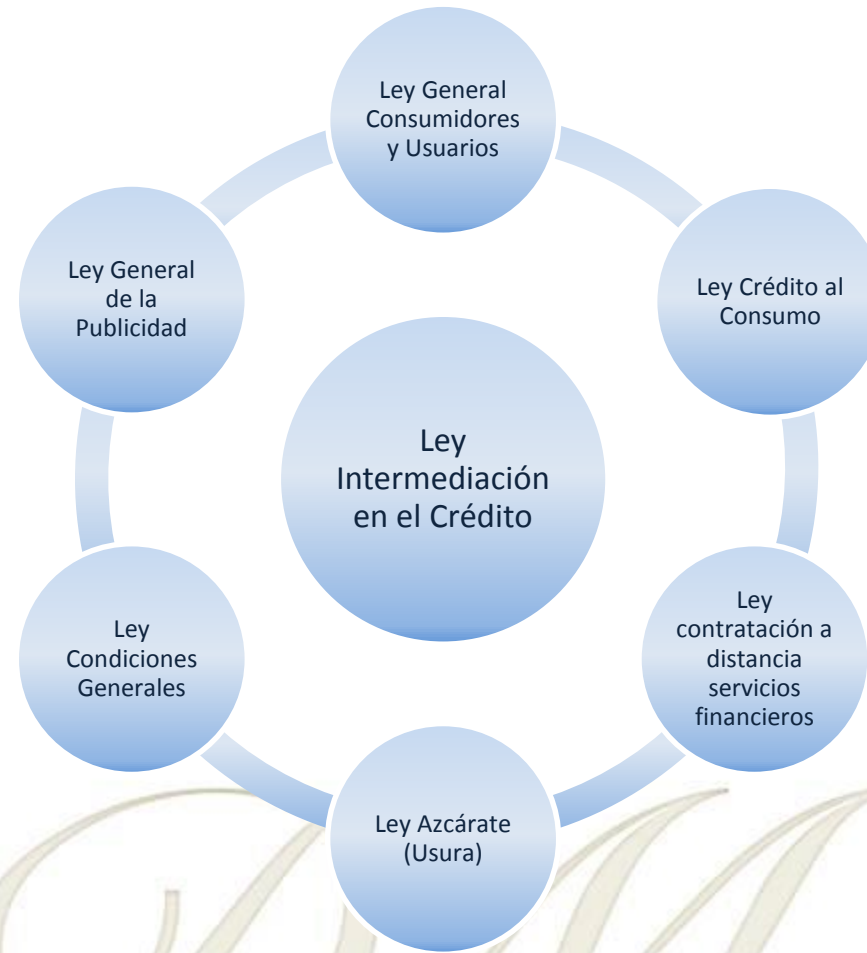
6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Novedades y problemas

- ▶ Una profesión necesaria
 - Reconocida ([Banco de España](#); [Parlamento Europeo](#))
 - Criticada (banca; asociaciones de consumidores)
 - Sancionada ([ACC](#))
- ▶ Que necesita ser regulada
 - ¿Banco de España?
 - ¿Autoridades de consumo?
- ▶ Respuesta del Gobierno: Ley 2/2009, con [respaldo del Banco de España](#)

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Justificación

- ▶ Completar la protección a los consumidores en el sector financiero
 - ▶ Crédito al consumo
 - ▶ Comercialización a distancia
- ▶ Completar la Regulación de producto
 - ▶ Crédito hipotecario
 - ▶ Intermediación en el crédito
 - ▶ Agrupación de deudas
- ▶ Razones de eficiencia
 - ▶ Búsqueda más eficiente
 - ▶ Poder de negociación
- ▶ Establecer un marco transparente en la relación con el cliente

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Marco legal



6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito:

¿Cuál es la finalidad de la Ley?

- Transparencia
- Profesionalidad
- Leal competencia
- ¿Protección de los consumidores o del buen funcionamiento del sistema financiero?

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ámbito de actividades



6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ámbito

- Dos Actividades
 - 1) Financiación hipotecaria
 - 2) Intermediación financiera

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ámbito

1) Financiación hipotecaria

- ▶ En forma de:
 - ▶ Préstamo (¿que permita el pago aplazado?)
 - ▶ Crédito (apertura de crédito)

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ámbito

2) Intermediación financiera

- ▶ Finalidad: Para la celebración de un préstamo o crédito
- ▶ Contenido: Mediante trabajos preparatorios
 - ▶ Presentación
 - ▶ Propuesta
 - ▶ Puesta a disposición
- ▶ Clases de intermediarios
 - ▶ Exclusivos
 - ▶ Vinculados
 - ▶ Independientes

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ámbito

- Noción de Intermediario Independiente
 - “empresas que, sin mantener vínculos contractuales que supongan afección con entidades de crédito o empresas que comercialicen créditos o préstamos, **ofrezcan asesoramiento independiente**, profesional e imparcial a quienes demanden su intervención para la obtención de un crédito o préstamo.”
 - “estarán obligadas a seleccionar entre los productos que se ofrecen en el mercado los que mejor se adapten a las características que el consumidor les haya manifestado”
- Caracteres
 - Independencia
 - Profesionalidad
 - Imparcialidad

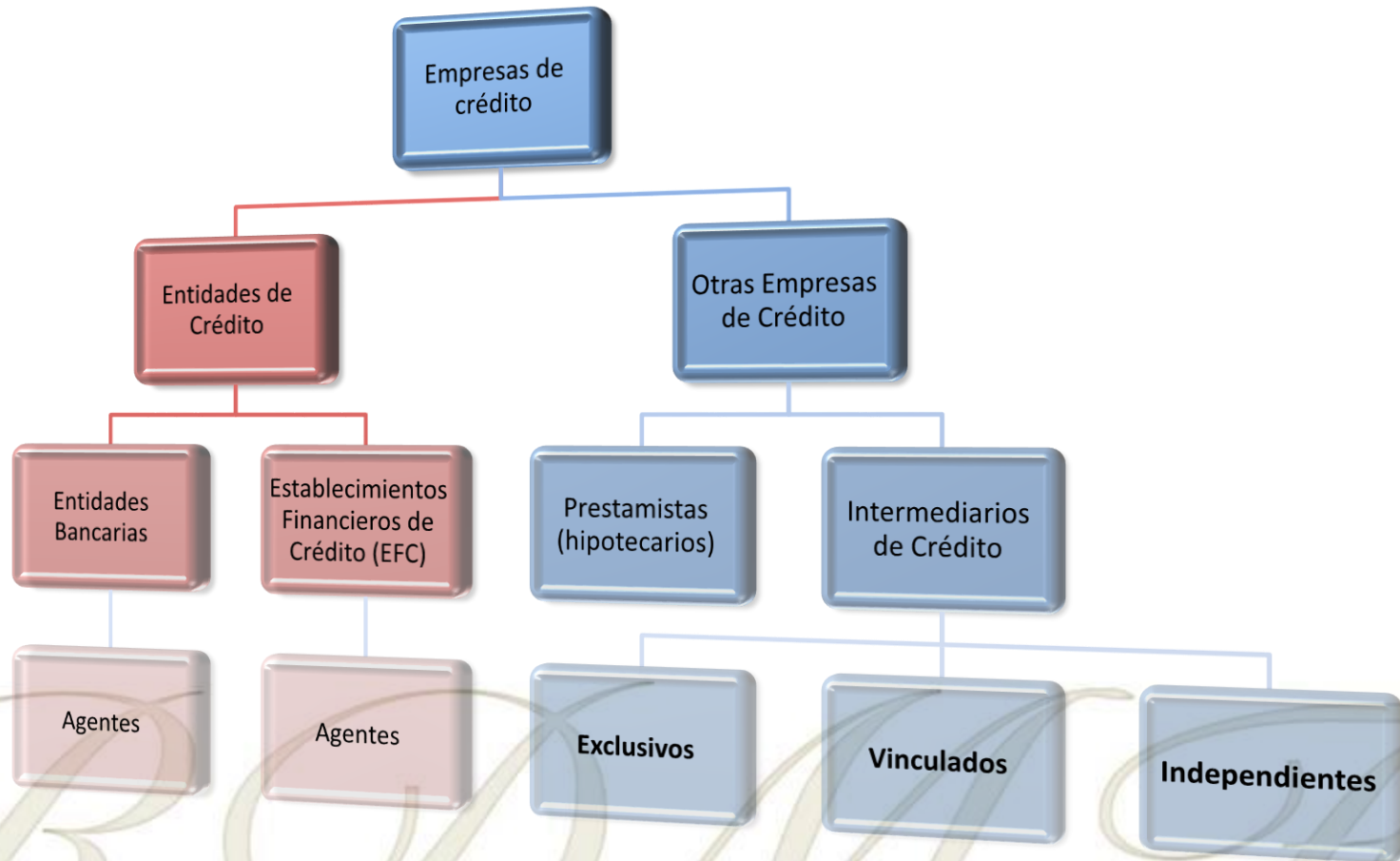
6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ámbito

- Caracteres de las actividades
 - ▶ Profesionales
 - ▶ Realizadas por empresas
 - ▶ Empresario individual
 - ▶ Persona jurídica
 - ▶ Con habitualidad
 - ▶ Con ánimo de lucro
 - ▶ Con conocimientos técnicos
 - ▶ De Consumo
 - ▶ Prestadas a los consumidores

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ámbito

- Actividades excluidas
 - Las prestadas por entidades de crédito
 - Las comprendidas en la Ley 28/1998, de venta a plazos de bienes muebles
- Actividades exceptuadas
 - Proveedores que intermedien en la financiación de los productos que comercialicen: sólo se aplica art. 22.5 (obligadas a trasladar la información relativa a la financiación)

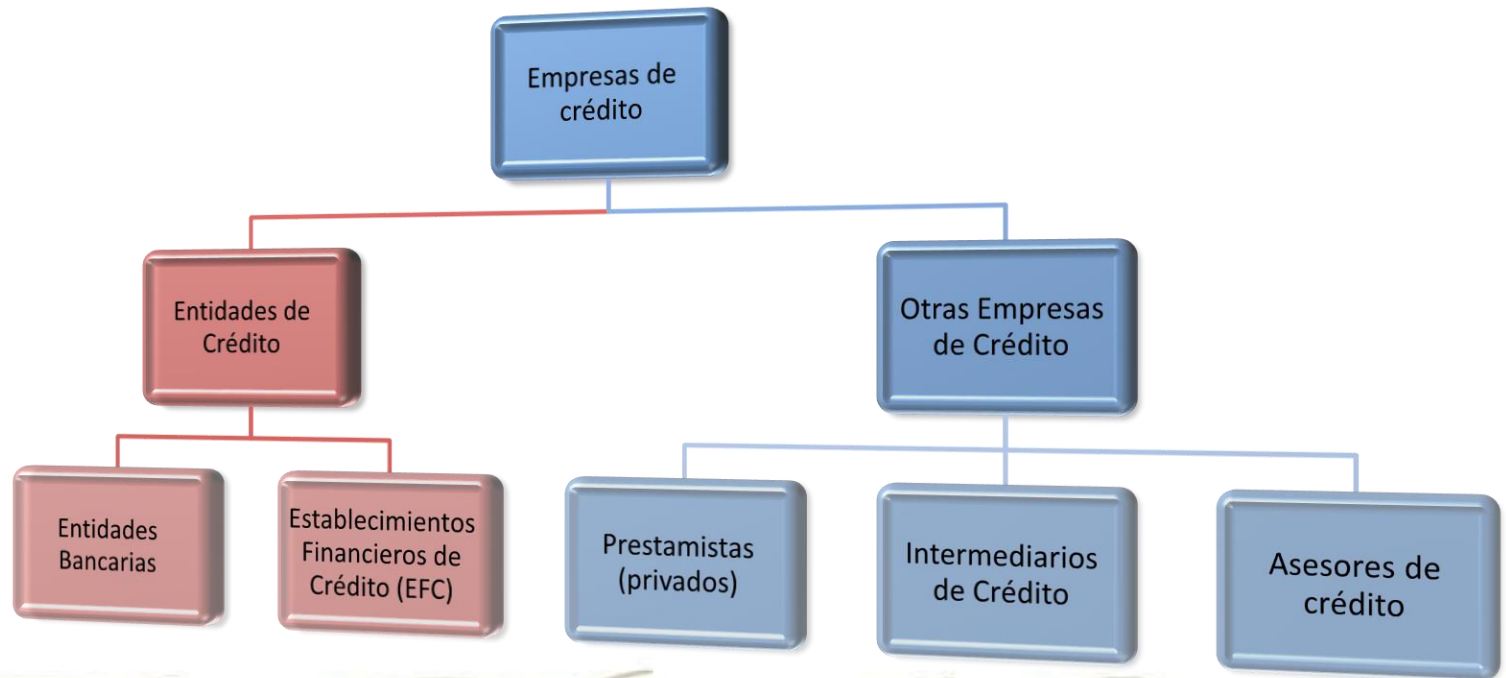
6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: sujetos



6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: cuestiones abiertas

- ¿Qué diferencia hay entre un intermediario de crédito vinculado en exclusiva y un agente de un banco?
- ¿Puede un intermediario de crédito independiente ser agente de un banco?

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: ¿A quienes se aplica?



6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: ¿Qué ocurre en el resto de Europa?



- Reino Unido
 - [Mortgage Intermediaries](#)
- Irlanda:
 - [Mortgage Intermediaries](#)
 - [Moneylender](#)
 - [Credit Intermediaries](#)
- Bélgica
 - [Courtiers en services bancaires](#)
- Francia
 - [Intermédiaires en opérations bancaires](#)
- Italia
 - [Mediatore creditizio](#)
- Otros países: Canadá
 - [Courtier immobilier](#)

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito:

¿Cuál es el contenido de la Ley?

- Extiende a las “empresas de crédito” buena parte del régimen de transparencia aplicable a las entidades de crédito.
- Regula el acceso a la profesión y el ejercicio de la actividad
- Establece un régimen sancionador

- ✓ Seguro de responsabilidad civil
- ✓ Inscripción en el Registro de Autoridades de Consumo
- ✓ Folletos de tarifas
- ✓ Prohibición de cobrar a los clientes cuando “trabajen” en exclusiva.
- ✓ Los independientes podrán cobrar del cliente pactándolo por escrito
- ✓ Derecho de desistimiento

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Contenido

- Registros públicos
- Publicidad
- Obligaciones de transparencia
 - Información previa
 - Tablón de anuncios
- Seguro o Aval
- Régimen sancionador
- Resolución Extrajudicial de Conflictos

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Registros

- Clases
 - Autonómicos
 - Estatal ([AECOSAN](#))
- Caracteres
 - Públicos
 - Gratuitos
 - Actualizados
- ▶ Contenido
 - Identificación de la empresa
 - Ámbito territorial
 - Actividad
 - Cobertura (seguro o aval)
 - Folleto de precios
- ▶ Incumplimiento
 - infracción muy grave

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Publicidad

- Incluir TAE, cuando incluya coste del crédito
- En agrupaciones
 - Incluir gastos relacionados con la agrupación de deudas
 - Prohibido
 - hacer referencia a la reducción de la cuota mensual a pagar, sin mencionar de forma expresa el aumento del capital pendiente y el plazo de pago del nuevo préstamo
- En la intermediación
 - Indicar la actividad que se desarrolla y el carácter de la misma (vinculado o independiente)

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Transparencia

- De las condiciones generales
- Del folleto de precios, comisiones y gastos repercutibles
 - Por servicios prestados y gastos habidos
 - Solicitados por el cliente
 - Con reglas especiales para la financiación hipotecaria
- Tablón de anuncios, con folleto y derechos consumidores (real o virtual)

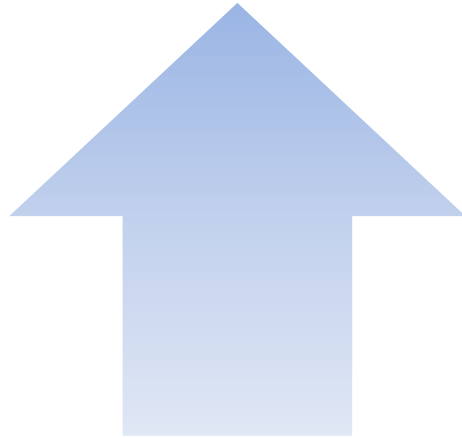
6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Seguro o Aval

- De responsabilidad civil
 - que cubra las responsabilidades en que pudieran incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de la actividad profesional
- Determinar el importe de la cobertura corresponde al Gobierno

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Régimen sancionador

- Incumplimientos serán sancionados como Infracción en materia de consumo
- No inscripción en el Registro Estatal:
 - Sanción por Infracción muy grave: multa de entre 15.025,31 y 601.012,10 euros, pudiendo alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de infracción.
 - Además, se podrá acordar el cierre temporal del establecimiento por un plazo máximo de cinco años.
- Resto Infracciones leves: sanción de multa hasta 3.005,06 euros.

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Obligaciones del asesor financiero



- Actuar con diligencia y transparencia
- Prestar el servicio idóneo
- Gestionar los conflictos de interés
- No recibir incentivos prohibidos, por ej. retrocesiones



- Responde frente al cliente por incumplir su Lex Artis

- Es una obligación de medios no de resultados ([Caso Inverban](#))

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito:

Sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos

- No es obligatorio estar adherido a un sistema de resolución extrajudicial de conflictos (Sistema Arbitral del Consumo)
 - De estar adherido se informará del sistema a la clientela a través del Tablón de Anuncios
- ¿Pueden designar un defensor del cliente como sistema de mediación?
- Los clientes no pueden acudir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Financiación hipotecaria

- Folleto informativo
- Información previa (con 5 días de antelación)
- Tasación
- Oferta vinculante
- Contenido del contrato
- Deberes de notarios y registradores

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Intermediación financiera

- Información previa (con 15 días de antelación)
- Derecho de desistimiento (en 14 días)
 - Sin alegación de causa
 - Sin penalización
- Obligaciones adicionales
 - ▶ Relativas a la retribución
 - ▶ Idoneidad y Mejor ejecución: 3 ofertas vinculantes

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Remuneración

- Intermediarios exclusivos o vinculados
 - Tienen expresamente prohibido cobrar del cliente
- Intermediarios independientes: pueden cobrar del cliente
 - Previo pacto escrito
 - ¿Pueden cobrar también de las empresas?
 - ¿Pueden cobrar incentivos a la distribución (rappels)?

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ofertas vinculantes

- Obligación de presentar tres ofertas vinculantes plantea dos problemas:
 - Inviabilidad, por la reticencia de la banca
 - Encarece la operación: son gastos repercutibles al cliente

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Ofertas vinculantes

- El problema de la viabilidad
 - Disciplina bancaria
 - Banco de España debe obligar a emitir las ofertas
 - Competencia desleal
 - Denunciable ante la CNC y objeto de demanda ante los Juzgados de lo Mercantil
- El problema del coste
 - El Instituto Nacional de Consumo debería coordinar con el Banco de España un procedimiento simplificado de solicitud y emisión de ofertas vinculantes
 - Las negativas a conceder crédito pueden computarse
 - La banca debe aceptar las tasaciones solicitadas por los intermediarios

6) Estatuto de los Intermediarios de Crédito: Consideraciones finales

- Nuevo marco legal, nuevas oportunidades de negocio
 - Consolidada la actividad profesional de los prestamistas privados
 - Ofrece un marco de transparencia a los intermediarios de crédito
 - ¿Hacia un nuevo asesor financiero: de crédito e inversiones?
- Para que la competencia sea leal, las entidades de crédito deben emitir ofertas vinculantes a petición de los intermediarios
- La efectividad del nuevo marco legal depende de las autoridades de consumo de las comunidades autónomas y de la colaboración del Banco de España y de las autoridades de la competencia

8) Consideraciones finales

- Nuevas formas de distribución, nuevas profesiones financieras
- Papel fundamental de los asesores financieros
 - ▶ SEGUROS: Mediadores de seguros: modelo a seguir
 - ▶ INVERSIÓN: MiFID II acuña el distintivo “independiente”
 - ▶ CRÉDITO: La Ley de intermediación en el crédito, necesaria pero mal concebida

Conclusiones

Restablecer la confianza

- Cumpliendo el marco legal
- Con la colaboración de la industria

Aplicar la reserva legal

- Apartando del mercado a los asesores no registrados

Reconversión del sector

- Hacer efectiva la prohibición: si vendes no asesores

Muchas gracias por su atención

Asesoramiento financiero

Fernando Zunzunegui

SAP ALAVA 15/09/2011: Caso Meinl

- la expresión utilizada por BANCO BANIF S.A. para describir a sus empleados era la de "asesor personal", de modo que el sentido literal, la necesaria diferenciación de los empleados de la banca general, y la predisposición por la entidad de esa denominación permiten concluir que el contrato suscrito no era de simple intermediación financiera, sino como expresan las sentencias del Tribunal Supremo antes citadas, y los preceptos mencionados de la Ley de Mercado de Valores, un contrato de "gestión asesorada", en el que el cliente daba sin duda las órdenes, pero tras obtener información y asesoramiento por parte del banco.
- Ofrecer un servicio de "banca privada", donde serán asistidos por "asesores personales", caracterizado por una información solvente y un asesoramiento a la medida de cada cliente, permite concluir que los del BANCO BANIF S.A. supusieron, con razón, que la información comercial ofrecida era una invitación a invertir en dicha sociedad cuya situación había sido ponderada por aquél, considerándose ventajosa.



Gobernador del Banco de España

- ▶ “Algunas de estas entidades pueden ayudar a determinados prestatarios a conseguir mejores condiciones, a negociar con los bancos y, por tanto, es una cosa incómoda para algunos bancos, porque tienen un intermediario que puede tener mayor conocimiento, y siempre que eso esté hecho correctamente, hay funciones útiles que pueden prestar estas entidades. No se trata de acabar con ellas sino, como usted decía, de evitar el engaño.”

- Comparecencia del señor Gobernador del Banco de España (Fernández Ordóñez) en el Congreso de los Diputados de 24 de abril de 2007



The European Parliament :

- ▶ “Recognises the beneficial role that credit intermediaries, such as mortgage brokers, can play in helping customers access competitive mortgage credit from domestic and non-domestic lenders and supports the Commission's commitment to consult on an appropriate regulatory environment for such operator”
 - European Parliament resolution on mortgage credit in the EU, Tuesday, 14 November 2006, Strasbourg



Agència Catalana del Consum (ACC):

Conductas sancionadas

- Publicidad engañosa
 - que destaca las ventajas de la operación y silencia sus riesgos.
- Falta de autenticidad en la publicidad
 - presentándose en su publicidad como entidades que conceden créditos, en lugar de meros intermediarios entre los clientes y las entidades de crédito
- Remuneración
 - Falta de comunicación al cliente del importe de la remuneración del servicio de intermediación
- Cláusulas abusivas
 - renuncia al fuero del consumidor para someterse a los jueces y tribunales del lugar de residencia del intermediario
 - reserva en favor del intermediario para modificar unilateralmente las condiciones del contrato.



Banco de España: respalda el Anteproyecto

BANCO DE **ESPAÑA**
Eurosistema

Departamento de Instituciones Financieras
División de Regulación
12.07.07

RESPUESTA A LAS PREGUNTAS PLANTEADAS POR EL LIBRO VERDE SOBRE LOS SERVICIOS FINANCIEROS AL POR MENOR EN EL MERCADO ÚNICO

7. Con vistas a la puesta en marcha de su estudio sobre los intermediarios de crédito, a finales del presente año, la Comisión desearía saber si los interesados consideran suficiente el marco legislativo actual y si los consumidores encuentran problemas específicos en su relación con los intermediarios de crédito, en particular en un contexto transfronterizo.

En España se está elaborando un marco legislativo específico para los intermediarios de crédito independientes (los que actúan en nombre y por cuenta de las entidades de crédito están regulados desde 1995 sin que haya surgido problema alguno con ellos) que operen en nuestro país.

El nuevo marco trata de asegurar una información transparente para los usuarios, y no menor de la que recibirían en una relación directa con las entidades de crédito, y evitar abusos en las relaciones de estos intermediarios con los consumidores.

Las disposiciones que se contemplan en la propuesta de Directiva de Crédito al Consumo deberían ser suficientes para, respetando el principio de subsidiariedad, asegurar un marco armonizado adecuado.



Reino Unido: Mortgage Intermediaries

- By 'mortgage broker' and 'home reversion broker' we mean a firm (other than an authorised professional firm) whose only regulated activities involve arranging deals in, or advising on, regulated mortgage contracts or home reversion plans, and agreeing to carry on these Activities.

- Statutory regulation of mortgage lenders and intermediaries began on 31 October 2004 when these firms became subject to the FSA's regulatory regime, and in particular the Mortgage Conduct of Business rulebook (MCOB).

Statistics on mortgage intermediaries - March 2007

Statistics as at month end March 2007

Number of directly authorised mortgage intermediaries

	Wholesale Firms and Relationship Managed Firms (a)	Small Retail Firms (b)	Total
Total Mortgage Intermediaries (c)	412	6,579	6,991
Primary Category Mortgage Intermediaries (d)	55	3,290	3,345
Non-Primary Category Mortgage Intermediaries (e)	357	3,289	3,646

Notes

- Wholesale Firms and Relationship Managed Firms** - Firms with a dedicated relationship manager at the FSA.
- Small Retail Firms** - Firms that use the FSA's Firm Contact Centre as their primary point of contact at the FSA.
- Total Mortgage Intermediaries** - All firms with mortgage advising/arranging FSA permissions.
- Primary Category Mortgage Intermediaries** - Firms that conduct mortgage mediation as their main business activity.
- Non-Primary Category Mortgage Intermediaries** - Firms that conduct mortgage mediation, but not as their main business activity, for example some general insurance intermediaries.



Irlanda: Mortgage Intermediaries

- Regulación: Consumer Credit Act, 1995
 - A **mortgage intermediary** is defined as "any person, other than a mortgage lender or credit institution, who in return for a commission, payment or consideration of any kind in relation to a credit transaction, arranges or offers to arrange the provision of a housing loan by a mortgage lender."
- Autoridad: Financial Regulator
- Documentación: An application must be accompanied by the following:
 - Tax Clearance Certificate
 - Letters of Appointment
 - Certificate of Incorporation or business name
- An authorisation is valid for 12 months from the date specified on the authorisation



Irlanda: moneylender

- Regulación: Consumer Credit Act, 1995
 - **Moneylender** is defined as "a person who carries on the business of moneylending or who advertises or announces himself or holds himself out in any way as carrying on that business", where moneylending means credit supplied by a moneylender to a consumer on foot of a moneylending agreement.
- Autoridad: Financial Regulator
- Documentación:
 - Prior to submitting an application for a money-lender's license the applicant must publish notice of his intention to apply for a license in any national or local newspaper
 - The application for a money-lending license should then be made in writing to the Financial Regulator



Irlanda: Credit Intermediaries

- Regulación: Consumer Credit Act, 1995
 - Noción **Credit Intermediaries**: "a person, other than a credit institution or mortgage lender, who in the course of his business arranges or offers to arrange for a consumer the provision of credit or the letting of goods in return for a commission, payment or consideration of any kind from the provider of the credit or the owner, as the case may be."
- Autoridad: National Consumer Agency (NCA)
- Documentación:
 - Formulario de solicitud de inscripción
 - Listado de intermediarios de crédito (Register of Authorised Credit Intermediaries)
 - Listado de entidades financieras vinculadas a cada uno de los intermediarios (Register of Authorised Credit Intermediaries)



Bélgica: courtiers en services bancaires

- Regulación:
 - loi du 22 mars 2006 relative à l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et à la distribution d'instruments financiers.
- Autoridad:
 - Commission bancaire, financière et des Assurances (CBFA)
- Acceso a la profesión
 - inscrit au registre des intermédiaires qui est tenu par la CBFA.
 - Démontrer connaissances professionnelles requises et qu'il a acquis une expérience pratique suffisante.
 - Catégorie des « agents » ou des « courtiers ».



Francia: Intermédiaires en opérations bancaires (IOB)

- Régulation:
 - Code monétaire et financier (Art. L-519)
- Actividad
 - Met en rapport les parties intéressées à la conclusion d'une opération de banque sans se porter ducroire
 - Agit en vertu d'un mandat délivré par établissement de crédit
 - N'est pas habilité à fournir des conseils financiers
 - Mention: "Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent." Art. L-312 Code de la consommation



Italia: mediatore creditizio

- E' mediatore creditizio "colui che professionalmente, anche se non a titolo esclusivo, ovvero abitualmente mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari determinati con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma" (art. 2, comma 1, del [D.P.R. 28 luglio 2000, n. 287](#)).
- Riservata ai soggetti iscritti in apposito Albo, tenuto dall'Ufficio Italiano dei Cambi (UIC).
- Compatibile con lo svolgimento di altre attività professionali

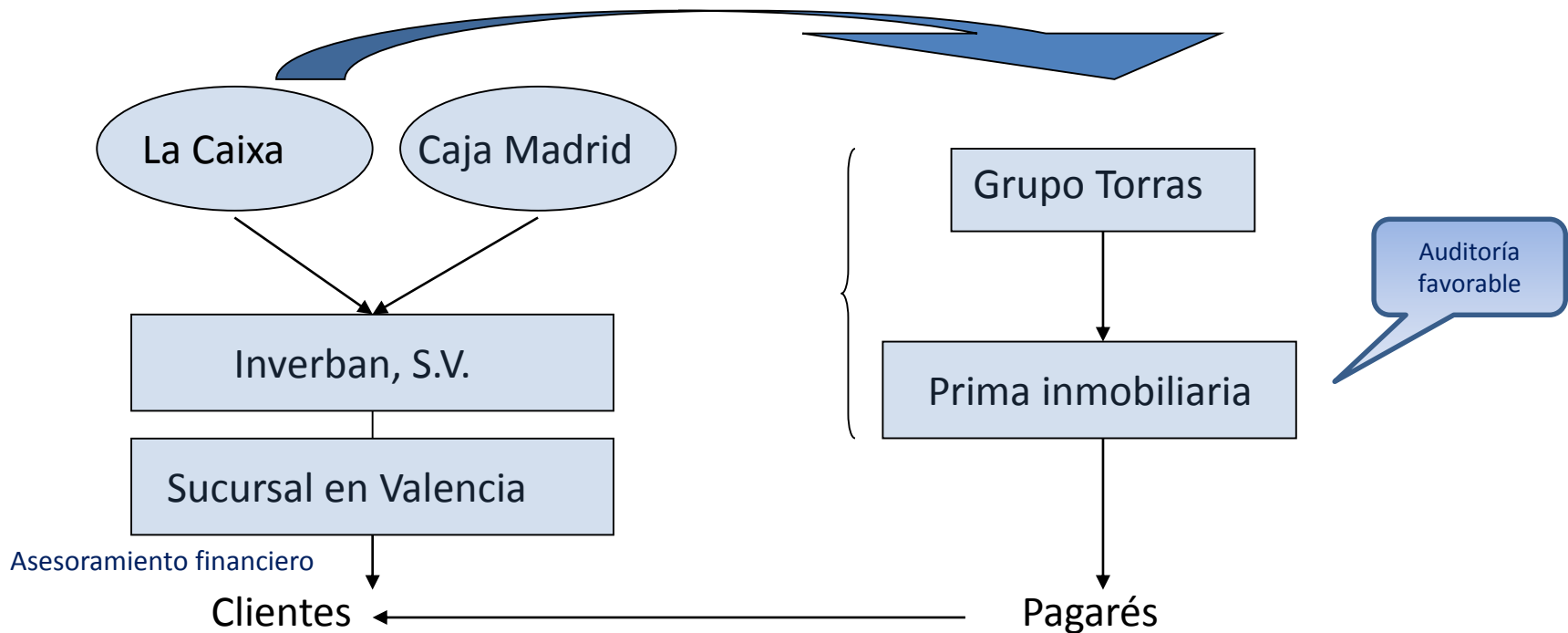


Canada: courtier immobilier

- Regulación
 - Loi sur le courtage immobilier (Quebec)
- Autoridad
 - Association des courtiers et agents immobiliers
- Actividad
 - exerce l'activité de courtier immobilier toute personne qui, contre rétribution et pour autrui, se livre à une opération de courtage relative à l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un immeuble, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, l'achat ou la vente d'une telle promesse, le prêt garanti par hypothèque immobilière, l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, à l'exclusion d'une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières
- Acceso a la profesión
 - Certificat de courtier immobilier délivré par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.



Caso Inverban (STS 20 enero 2003)



“la complejidad de los mercados financieros...obliga los inversores a buscar personas especializadas...que les asesoren y gestionen sus ahorros”

Fallo: obligación de indemnizar de los daños y perjuicios = restituir el importe de los pagarés, más los intereses legales

