

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCL012382

**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.**

*(BOE de 29 de abril de 2019)*

## I

La 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.º 1093/2010 establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que traspone parcialmente dicha Directiva, refuerza la protección del prestatario en todas las fases en la relación entre prestamista y prestatario: publicidad, comercialización e información precontractual, vigencia del contrato y, si la hubiera, ejecución hipotecaria.

Algunos de estos elementos son: la obligación de utilizar un ejemplo representativo en la publicidad y en la información precontractual general, la exigencia de requisitos mínimos de conocimiento y competencia al personal de prestamistas e intermediarios inmobiliarios, la entrega de una ficha con advertencias estandarizadas al prestatario durante la fase precontractual y la información que el prestatario de un préstamo en moneda extranjera debe recibir durante la vigencia del contrato.

Son, en definitiva, todas ellas medidas que tienen como objetivos principales favorecer la transparencia en la contratación de préstamos inmobiliarios y el préstamo responsable.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sobre estas cuestiones establece también diversas habilitaciones a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa para el desarrollo reglamentario de determinados aspectos. En concreto, mediante esta orden ministerial se desarrollan para la completa transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, las disposiciones contenidas en los artículos 6.2, 16.2, 17.4, 20.3 y 23.8 y el apartado 2 de la disposición final decimoquinta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Así, la aprobación de esta orden resulta necesaria para garantizar la efectividad de las medidas introducidas en dicha Ley.

De esta forma, más concretamente, la presente orden establece los criterios para la determinación del ejemplo representativo en relación con la información básica que debe figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios, los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado y los plazos y términos en que debe facilitarse información al prestatario en el caso de que se trate de un préstamo concedido en moneda extranjera.

Asimismo, aunque no sea materia de transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, se desarrolla el contenido concreto de la ficha de advertencias estandarizadas, en desarrollo de la habilitación contenida en la letra a) del apartado 2 de la disposición final decimoquinta.

## II

La presente orden ministerial se estructura en dos artículos, una disposición transitoria, una disposición adicional, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El artículo 1 modifica la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios con un doble objetivo. De un lado, extiende las reglas de publicidad de la actividad bancaria a prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, con la finalidad de asegurar de que sean aplicadas normas análogas a la realización de la misma actividad, independientemente de quién la realice. De otro, se fijan las condiciones que tiene que cumplir el ejemplo representativo que figure en la publicidad realizada por los prestamistas o intermediarios de crédito en relación con la información básica que debe figurar en la misma.



Por su lado, el artículo 2 modifica de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Se modifica el objeto y ámbito de aplicación de dicha norma, ampliando el mismo, y adecuándolo a lo recogido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

La modificación efectuada en la orden aborda algunas cuestiones establecidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y que es preciso desarrollar, como son la adaptación de la ficha de información precontractual (FIPRE) y la regulación del contenido de la ficha de advertencias estandarizadas (FIAE), el índice aplicable para el cálculo del valor del mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés, y los términos en que debe facilitarse información al prestatario en el caso de que se trate de un préstamo concedido en moneda extranjera.

Asimismo, se introduce una nueva sección 6.<sup>a</sup> Esta sección, formada por los artículos 32 a 32 quinquies, tiene por objeto establecer los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado, así como de los intermediarios que sean personas físicas y, en el caso de que sean personas jurídicas, de sus administradores. Se establecen los conocimientos con que se debe contar, los tipos de formación, y los detalles sobre cómo deber ser impartida, y las políticas y procedimientos internos de las entidades en este ámbito. A estos respecto, se ha tomado la ejecución en España de los requisitos de conocimiento y competencia establecidos por la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE, teniendo en cuenta la menor complejidad que representan los préstamos inmobiliarios respecto al asesoramiento en productos de inversión.

También se regula la posibilidad de vincular a los préstamos inmobiliarios la apertura o mantenimiento de cuentas de pago o ahorro, mediante la creación de una nueva sección 7.<sup>a</sup>.

Junto con las modificaciones señaladas, que se refieren en todos los casos a las necesarias adaptaciones de la orden ministerial a la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, y a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, esta orden introduce un nuevo capítulo II bis, dedicado a las hipotecas inversas. La hipoteca inversa tiene actualmente un régimen específico de protección recogido en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre que incluye su propia ficha de información precontractual (FIPRE) y su propia ficha de información personalizada (FIPER), dadas sus características singulares respecto a los préstamos hipotecarios, al combinar un elemento de préstamo con otro de renta vitalicia basada en un cálculo actuarial. Sin embargo una parte de su régimen estaba basado en remisiones a disposiciones de la Orden que regulaban los préstamos hipotecarios y que ahora han perdido vigencia con la aprobación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que no se aplica a las hipotecas inversas. Así se realizan las modificaciones necesarias con el fin de eliminar todo atisbo de inseguridad jurídica sobre el mantenimiento del régimen actual de protección de este producto.

Por otro lado, se deja sin contenido el artículo 16, lo que trae su causa de la atribución a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de las competencias para supervisar la comercialización de los depósitos estructurados por el Real Decreto-ley 14/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

Por su parte, también quedan sin contenido los artículos 23 y 25, en la medida que los mismos se regulan directamente en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de manera adaptada a los requisitos de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014.

La disposición adicional única establece la obligación del Banco de España de realizar un informe en el que se evalúe la suficiencia y proporcionalidad de las horas lectivas mínimas exigidas a la formación inicial y a la continuada para cumplir con los requisitos de conocimientos y competencia establecidos en esta orden con el fin de proponer, en su caso, al Ministerio de Economía y Empresa una modificación de la misma.

La disposición transitoria única fija un periodo temporal durante el cual el personal que no haya adquirido la formación regulada en esta orden, podrá no obstante prestar los servicios correspondientes bajo supervisión, con diferente nivel y alcance.

La disposición derogatoria única establece la derogación de las normas de igual o inferior rango que se opongan a esta orden ministerial.

La disposición final primera establece el título competencial, recogiendo la competencia estatal exclusiva sobre legislación mercantil, las bases de la ordenación del crédito, banca y seguro, y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. La disposición final segunda recoge la declaración de incorporación de Derecho de la Unión Europea.

Finalmente, la disposición final tercera establece la entrada en vigor de la orden.



## III

Esta norma se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, a los que debe sujetarse el ejercicio de la potestad reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En aplicación de los principios de necesidad y eficacia, la norma persigue un interés general al adaptar la normativa reglamentaria a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, así como a la normativa de la Unión Europea.

Asimismo, esta norma proporciona coherencia a nuestro ordenamiento jurídico y es el instrumento más adecuado para ello, dado que su aprobación es de obligado cumplimiento por mandato de la citada Ley y como consecuencia de la necesaria transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014. Cumple, por tanto, con los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica.

En aplicación del principio de transparencia, en el procedimiento de elaboración de esta orden ministerial se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se ha sometido a los procedimientos de consulta y audiencia pública previstos en los artículos 133.1 y 133.2 de esta última Ley, posibilitando así la participación activa de los potenciales destinatarios.

Finalmente, se encuentra acreditado el principio de eficiencia, porque la iniciativa normativa no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias. Asimismo, el mandato de desarrollo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo y de transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, se realiza con la mayor urgencia posible, lo que no hace sino redundar en su mayor eficiencia.

Esta orden ministerial se dicta en virtud de la habilitación para el desarrollo normativo que establece la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en sus artículos 6.2, 16.2, 17.4, 20.3 y 23.8 y en el apartado 2 de la disposición final decimoquinta.

En su virtud, de acuerdo con el Consejo de Estado, dispongo:

**Artículo primero.** *Modificación de la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios.*

**Uno.** Se da nueva redacción al artículo 3, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

Queda sujeta al cumplimiento de las normas contenidas en la presente orden la actividad publicitaria dirigida a clientes o potenciales clientes en territorio español por parte de:

a) Cualquier entidad de crédito, establecimiento financiero de crédito, entidad de pago o de dinero electrónico española, extranjera o domiciliada en otro Estado miembro de la Unión Europea, que opere, en su caso, mediante sucursal, agente, intermediario o en régimen de libre prestación de servicios en relación con productos y servicios bancarios, incluidos los servicios de pago, distintos de los instrumentos financieros y servicios de inversión contemplados en la Orden EHA/1717/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de servicios y productos de inversión, y

b) Cualquier prestamista inmobiliario, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado definido en los artículos 4.2) y 4.5) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, español o extranjero que opere mediante sucursal, agente, o en régimen de libre prestación de servicios.»

**Dos.** Se añade una letra d) al artículo 4.5, con el siguiente tenor literal:

«d) El ejemplo representativo a que se refiere el artículo 6.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá ser determinado de conformidad con los siguientes criterios:

1.º El capital inicial del préstamo empleado para la elaboración del ejemplo será de un mínimo de 100.000 euros o, a partir de dicho importe, un múltiplo de 50.000 euros, con un máximo de 300.000 euros.



2.º El plazo de amortización empleado para la elaboración del ejemplo será de un mínimo de 10 años o, a partir de dicho plazo, un múltiplo de 5 años, con un máximo de 30 años.

3.º Cuando el anuncio mencione una tarifa promocional o condiciones especiales de uso que deriven del funcionamiento normal del préstamo en cuestión, aplicable de forma temporal, el ejemplo representativo deberá ilustrar las condiciones normales de ejecución del contrato de préstamo.

4.º El ejemplo representativo indicará que tiene tal condición.»

**Artículo segundo.** *Modificación de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

**Uno.** Se modifica el artículo 1, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Artículo 1. *Objeto.*

La presente orden ministerial tiene por objeto garantizar el adecuado nivel de protección de los clientes de productos y servicios bancarios de entidades de crédito, mediante la implantación de normas de conducta y medidas de transparencia en la prestación de servicios financieros bancarios.»

**Dos.** Se modifica el artículo 2, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente orden será de aplicación a los servicios bancarios dirigidos o prestados a clientes, o clientes potenciales, en territorio español por establecimientos financieros de crédito y entidades de crédito españolas, extranjeras o domiciliadas en otro Estado miembro de la Unión Europea que operen, en su caso, mediante sucursales, agente, intermediario o en régimen de libre prestación de servicios en relación con productos y servicios bancarios.

Se entenderá, a estos efectos, por clientes y clientes potenciales a las personas físicas. Asimismo, cuando a lo largo del articulado de la Orden se haga referencia a entidades o entidades de crédito, se entenderán incluidas todas las mencionadas en el párrafo anterior.

Las disposiciones previstas en las secciones 1.ª a 7.ª del capítulo II del título III serán aplicables a prestamistas inmobiliarios, a intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados, tal como se definen en el artículo 4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Asimismo, a los efectos de esta orden se entenderá por servicios bancarios aquellos que comprenden los servicios de caja, la captación de fondos reembolsables, especialmente depósitos, la concesión de crédito y préstamo, los servicios de pago y las demás actividades incluidas en el anexo de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito apartados 7 a 13.»

**Tres.** El artículo 16 queda sin contenido.

**Cuatro.** Se modifica la rúbrica del capítulo II del título III, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Normas relativas a los créditos y préstamos inmobiliarios regulados por la Ley 5/2019, de 15 de marzo»

**Cinco.** Se modifica el artículo 19, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Artículo 19. *Ámbito de aplicación.*

1. Este capítulo será de aplicación a las actividades realizadas por cualquier prestamista, intermediario de crédito o su representante que opere en España dirigidas o relacionadas con el diseño, el proceso de comercialización, la concesión, la gestión y el cumplimiento de los contratos de préstamo inmobiliario regulados en el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de préstamo inmobiliario.



2. El Banco de España podrá adaptar las exigencias de información contenidas en el presente capítulo para su aplicación a otro tipo de préstamos diferentes de los previstos en el apartado 1 y que queden fuera del ámbito de aplicación de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.»

**Seis.** Se da nueva redacción al artículo 21, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 21. *Ficha de información precontractual.*

1. Los prestamistas, intermediarios de crédito y sus representantes designados, en su caso, deberán proporcionar información general, clara y suficiente sobre los préstamos que ofertan a los potenciales prestatarios que la soliciten, con el contenido previsto en el artículo 9 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Esta información, que será gratuita y tendrá carácter orientativo, se facilitará mediante la ficha de información precontractual (FIPRE) que figura en el anexo I.

2. La ficha de información precontractual estará a disposición de los prestatarios o potenciales prestatarios, de forma gratuita, en todos los canales de comercialización utilizados por los prestamistas, intermediarios de crédito o sus representantes.»

**Siete.** Se da una nueva redacción al artículo 22, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 22. *Ficha de advertencias estandarizadas.*

El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, y, en su caso, a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato de préstamo, la ficha de advertencias estandarizadas (FIAE) que figura en el anexo II.»

**Ocho.** Los artículos 23 y 25 quedan sin contenido.

**Nueve.** Se modifica el artículo 26.2, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«2. En el caso de préstamos concedidos a tipo de interés variable, el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, y, en su caso, a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, el documento separado indicado en el artículo 14.1.c) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en el que se hará una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el cliente en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés y las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones, y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

A estos efectos, se presentarán al menos tres cuotas de amortización, calculadas mediante el empleo de los niveles máximos, medios y mínimos que el índice de referencia utilizado en la ficha europea de información normalizada (FEIN) haya presentado durante los últimos veinte años o el plazo máximo disponible si es menor. Si el tipo de interés aplicable inicialmente al préstamo se correspondiera con el nivel máximo o mínimo durante los últimos veinte años, se tomará como referencia para el cálculo dicho nivel incrementado o disminuido, según el caso, en un cincuenta por ciento.»

**Diez.** Se modifica el artículo 28, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Artículo 28. *Índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés.*

1. A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios y la consiguiente compensación por riesgo de tipo de interés a los que se refiere el artículo 9.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, así como del cálculo de la pérdida financiera señalada en el artículo 23.8



de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

2. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial así calculado se incorporará al documento contractual en todos aquellos préstamos sujetos a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

3. La forma de cálculo de los índices y tipos anteriores se determinará mediante circular del Banco de España.»

**Once.** Se da nueva redacción a la sección 5.ª del capítulo II del título III con el siguiente contenido:

#### «SECCIÓN 5.ª PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA

Artículo 31. *Información a remitir.*

1. Los prestamistas de préstamos inmobiliarios en moneda extranjera deberán suministrar la información a la que se refiere el artículo 20.3 de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, junto con el documento de liquidación previsto en el artículo 7 del 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. Dicha información se facilitará a elección del prestatario, o bien en la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos, o bien en la moneda en que tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o bien en euros.

2. En caso de que las liquidaciones se realicen en periodos superiores al trimestre, la información relativa al préstamo inmobiliario en moneda extranjera a la que se refiere el apartado anterior se desvinculará del documento de liquidación y deberá suministrarse al prestatario dentro de los veinte días siguientes a la finalización de cada trimestre natural.»

**Doce.** Se da nueva redacción a la sección 6.ª del capítulo II del título III con siguiente contenido:

#### «SECCIÓN 6.ª CONOCIMIENTOS Y COMPETENCIA APLICABLES AL PERSONAL AL SERVICIO DEL PRESTAMISTA DE CRÉDITO INMOBILIARIO, INTERMEDIARIO DE CRÉDITO INMOBILIARIO O REPRESENTANTE DESIGNADO

Artículo 32. *Ámbito subjetivo.*

1. El personal señalado en los artículos 16.1 y 16.4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, incluidas las personas físicas registradas como prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados, deberán reunir y mantener en todo momento los conocimientos y competencia necesarios y actualizados de conformidad con lo previsto en esta sección, cualquiera que sea la naturaleza de la relación jurídica que le una con el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado.

2. Las personas que desempeñen funciones de apoyo que no tengan relación con el proceso de comercialización o contratación de préstamos inmobiliarios y, en particular, el personal de administración o contabilidad de préstamos, de recursos humanos, de tecnologías de la información y las telecomunicaciones no se encontrarán sujetas a lo previsto en el apartado primero.



## Artículo 32 bis. *Materias.*

1. Los requisitos de conocimientos y competencia incluirán las siguientes materias:

a) Un conocimiento adecuado de los préstamos inmobiliarios, incluidas cualesquiera implicaciones fiscales generales y gastos en que vaya a incurrir el cliente en el contexto de las operaciones, y de los servicios accesorios que se ofrezcan junto con ellos, especialmente de los seguros accesorios al préstamo hipotecario.

b) Un conocimiento adecuado de los riesgos asociados a los productos de préstamo que ofrece al potencial prestatario, incluyendo en el caso de préstamos a tipo variable, los posibles efectos de los cambios de los tipos de interés en la cuota y en los casos de los préstamos en divisa, de los efectos de las posibles variaciones del tipo de cambio.

c) Un conocimiento adecuado de la legislación relativa a los contratos de préstamo inmobiliario ofrecidos a los potenciales prestatarios, en particular en lo que respecta a la protección del prestatario.

d) Un conocimiento y una comprensión adecuados del proceso de adquisición de bienes inmuebles.

e) Un conocimiento adecuado que le permita hacer una estimación de los costes y gastos totales en los que va a incurrir el cliente en el contexto de las operaciones de préstamo y servicios que ofrece al potencial prestatario.

f) Un conocimiento adecuado de la tasación de las garantías.

g) Un conocimiento adecuado del derecho de elección de notario, del funcionamiento de las notarías, y de la organización y del funcionamiento de los registros de propiedad.

h) Un conocimiento adecuado del mercado de préstamos inmobiliarios, en particular de la evolución de los precios de las viviendas y de la evolución de los tipos de interés, para poder evaluar la conveniencia de la operación.

i) Un conocimiento adecuado de las normas deontológicas del sector.

j) Un conocimiento adecuado del proceso de evaluación de la solvencia de los potenciales prestatarios o, si ha lugar, competencia en la evaluación de la solvencia de estos, haciendo especial énfasis en los conocimientos necesarios para valorar adecuadamente los informes de riesgo que emite la Central de Información de Riesgos del Banco de España.

k) Un nivel adecuado de competencias en materia financiera y económica, incluyendo un conocimiento sobre el efecto de las cifras económicas y acontecimientos nacionales e internacionales en los tipos de interés y el mercado inmobiliario.

l) Un conocimiento adecuado que permita identificar correctamente a las personas del mercado objetivo para las que se ha diseñado el préstamo inmobiliario.

m) Un conocimiento adecuado que permita diseñar préstamos inmobiliarios.

2. Para la concreción de los conocimientos y competencia sobre las materias recogidas en el apartado anterior se tendrán en cuenta las Directrices que, en su caso, haya publicado la Autoridad Bancaria Europea.

## Artículo 32 ter. *Tipos de formación.*

1. Todo el personal que se señala en el artículo 32 que informe o comercialice préstamos inmobiliarios directamente al prestatario o potencial prestatario deberá acreditar que posee conocimientos y competencia sobre las materias previstas en el artículo anterior, excepto la letra m), mediante la superación de módulos de formación con un mínimo de 50 horas.

2. El personal incluido en el artículo 32 que tenga la condición de directivo o adopte la decisión de concesión de préstamos inmobiliarios deberá acreditar que posee los conocimientos y competencia sobre la totalidad de las materias recogidas en el artículo anterior mediante la superación de módulos de formación con un mínimo de 50 horas.

3. El personal incluido en el artículo 32 que decida, se ocupe o participe en la elaboración o diseño de los sistemas de valoración del riesgo de crédito o diseñe y desarrolle productos de préstamo inmobiliario deberá acreditar que posee los conocimientos y competencia sobre todas las materias recogidas en el artículo anterior mediante la superación de módulos de formación con un mínimo de 50 horas.

4. El personal incluido en el artículo 32 que facilite asesoramiento sobre préstamos inmobiliarios, entendiéndose por tal lo establecido en el artículo 4.20) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, deberá acreditar que tiene



los conocimientos y competencia sobre la totalidad de las materias previstas en el artículo anterior, con una especial incidencia en las letras a), b), h), l) y m), mediante la superación de módulos de formación con un mínimo de 65 horas.

5. Los requisitos mínimos exigibles al personal de conformidad con lo previsto en las letras c), d) y g) del artículo anterior podrán entenderse cumplidos cuando se cuente con una titulación de grado o máster en ciencias jurídicas.

Los requisitos mínimos exigibles al personal de conformidad con lo previsto en la letra k) del artículo anterior podrán entenderse cumplidos cuando cuente con una titulación de grado o máster en Economía o Administración y Dirección de Empresas, o estén acreditados para prestar asesoramiento en materia de inversión de conformidad con lo previsto en el artículo 220 sexies del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y su normativa de desarrollo, con la correspondiente formación continuada actualizada.

6. La experiencia profesional consistente en la actividad laboral en ámbitos relacionados con la preparación, distribución, intermediación o concesión de productos de préstamo inmobiliario durante un mínimo de cinco años podrá equipararse a un máximo del 20 por ciento del tiempo exigible para la formación al que se refieren los apartados anteriores. Dicha equiparación deberá reflejarse expresamente en la certificación a que se refiere el artículo 32 quáter.

7. Una vez acreditados los conocimientos y competencia a los que se refieren los apartados anteriores, el personal incluido en el artículo 32 deberá recibir anualmente módulos de formación continuada, de contenido tanto teórico como práctico, que tendrán un mínimo de 10 horas para el personal y directivo al que se alude en los apartados 1 a 3 y 15 horas para el personal del apartado 4.

#### Artículo 32 quáter. *Impartición y certificación de la formación.*

1. La formación a la que se refiere el artículo anterior podrá ser impartida por el propio prestamista, intermediario de crédito o representante designado o mediante convenios con entidades o empresas formadoras o universidades, pudiendo realizarse de manera presencial o a distancia.

2. La acreditación de que el personal al servicio de los prestamistas, intermediarios de crédito o los representantes designados tienen los conocimientos y competencia exigibles de conformidad con lo previsto en este artículo será realizada por las entidades o empresas certificadoras, reconocidas expresamente por el Banco de España.

3. Las entidades o empresas certificadoras deberán establecer un sistema de acreditación objetivo, evaluando tanto el conocimiento teórico como práctico, orientado a los objetivos y necesidades de cada uno de los grupos de personal señalados en el artículo anterior.

En ningún caso, la actividad de formación y la de certificación podrá realizarse por la misma entidad o empresa.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, el Banco de España podrá publicar un listado de títulos o certificaciones, emitidos por universidades públicas o privadas o por entidades o empresas certificadoras que, de ser poseídos por el personal incluido en el artículo 32, acreditará los requisitos mínimos de conocimientos y competencia aplicables de conformidad con lo previsto en el artículo 32 ter.

#### Artículo 32 quinquies. *Políticas y procedimientos internos sobre conocimientos y competencia.*

1. Los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados deberán establecer y aplicar políticas y procedimientos que aseguren los siguientes objetivos:

a) Conocer y evaluar la cualificación del personal a su servicio en todo momento.

b) Elaborar un plan de formación inicial y continuada, llevando a cabo una revisión, al menos anual, de la evolución y las necesidades del personal, en la que se tenga en consideración la adecuación de los recursos puestos



a disposición éstos para la realización de los diferentes módulos formativos y los nuevos desarrollos normativos que afecten contenidos mínimos del artículo 32 bis.

c) Establecer los requisitos organizativos y las responsabilidades necesarias para asegurar el flujo adecuado de información interna respecto de la ejecución de los planes y sus resultados y, en particular, las personas certificadas, en función de los tipos de formación y actividades, conforme a lo indicado en los artículos anteriores.

d) Garantizar que todo el personal directivo y los miembros de los órganos de administración poseen la cualificación para prestar asesoramiento.

e) Garantizar que cuando el personal a su servicio no haya adquirido los conocimientos y competencia necesarios para la prestación de los servicios, no pueda prestarlos.

2. Los miembros del órgano de administración o, en su defecto, la persona física prestamista o intermediaria de crédito inmobiliario serán responsables del establecimiento y la aplicación de estas políticas y procedimientos. La unidad de cumplimiento normativo, unidad equivalente o en su defecto el órgano de administración o persona física prestamista o intermediaria de crédito inmobiliario será responsable del control de la aplicación de los procedimientos.

3. Al objeto de verificar el cumplimiento de las medidas previstas en esta sección, los prestamistas, los intermediarios de crédito y representantes designados pondrán a disposición de la autoridad competente para su supervisión conforme a lo previsto en los artículos 33 y 43 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, la totalidad de la información a que hace referencia el apartado 1.»

**Trece.** Se crea una nueva sección 7.<sup>a</sup> en el capítulo II del título III con el siguiente contenido:

#### «SECCIÓN 7.<sup>a</sup> PRÁCTICAS DE VENTAS VINCULADAS

Artículo 32 sexies. *Vinculaciones con el préstamo inmobiliario.*

En aplicación de lo previsto en el artículo 17.4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el prestamista podrá vincular el préstamo a la apertura o el mantenimiento de una cuenta de pago o de ahorro, por parte del prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del préstamo, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el préstamo u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago.»

**Catorce.** Se crea un nuevo capítulo II bis en el título III con el siguiente contenido:

#### «CAPÍTULO II BIS

Hipoteca inversa

#### SECCIÓN 1.<sup>a</sup> DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 32 septies. *Ámbito de aplicación.*

Las hipotecas inversas comercializadas en España conforme a lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria se regirán por este capítulo, así como por lo previsto en el título I, el artículo 24, el capítulo I y las secciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> del capítulo II del título III.



## SECCIÓN 2.ª INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Artículo 32 octies. *Guía de acceso a la hipoteca inversa.*

El Banco de España y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones elaborará conjuntamente una «Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa» en términos adaptados y análogos a los previstos en la disposición adicional tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Artículo 32 novies. *Ficha de información precontractual.*

1. Las entidades deberán proporcionar a los clientes que soliciten cualquiera de estos servicios, información clara y suficiente sobre los préstamos que ofertan. Esta información, que será gratuita y tendrá carácter orientativo, se facilitará mediante la ficha de información precontractual (FIPRE) que figura en el anexo III.

2. La ficha de información precontractual estará a disposición de los clientes de préstamos, de forma gratuita, en todos los canales de comercialización utilizados por la entidad.

Artículo 32 decies. *Ficha de información personalizada.*

1. Las entidades, una vez que el cliente haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias, proporcionarán a este la información personalizada que resulte necesaria para dar respuesta a su demanda de crédito, de forma que le permita comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si debe o no suscribir el contrato. Esta información se facilitará mediante la ficha de información personalizada (FIPER) que figura en el anexo IV.

2. La ficha de información personalizada se entregará a todos los clientes de préstamos, de forma gratuita, con la debida antelación y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por cualquier contrato u oferta.

3. Toda información adicional que la entidad facilite al cliente figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la ficha de información personalizada.

Artículo 32 undecies. *Oferta vinculante.*

1. Una vez el cliente y la entidad hayan mostrado su voluntad de contratar un determinado servicio bancario de préstamo hipotecario, se disponga de la tasación correspondiente del inmueble y se hayan efectuado las oportunas comprobaciones sobre su situación registral y sobre la capacidad financiera del cliente, este podrá solicitar a la entidad la entrega de una oferta vinculante.

2. La oferta vinculante se facilitará mediante una ficha de información personalizada como la que figura en el anexo IV en la que, adicionalmente, se especificará lo siguiente:

- a) Que se trata de una oferta vinculante.
- b) El plazo de vigencia de dicha oferta.

3. Toda información adicional que la entidad facilite al cliente en la oferta vinculante figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la ficha de información personalizada.

4. Si la oferta vinculante se hace al mismo tiempo que se entrega la ficha de información personalizada y coincide íntegramente en cuanto a su contenido, podrá facilitarse al cliente en un único documento.

5. Salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, la oferta vinculante tendrá un plazo de validez no inferior a catorce días naturales desde su fecha de entrega.



Artículo 32 duodeces. *Información adicional sobre cláusulas suelo y techo.*

En el caso de préstamos en que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo, se recogerá en un anexo a la ficha de información personalizada, el tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima.

### SECCIÓN 3.ª TASA ANUAL EQUIVALENTE

Artículo 32 terdecies. *Cálculo de la tasa anual equivalente.*

1. La tasa anual equivalente, que iguala, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos (disposiciones de crédito, reembolsos y gastos) existentes o futuros, asumidos por la entidad y por el cliente, se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el anexo V.

2. Para calcular la tasa anual equivalente se determinará el coste total del préstamo para el cliente, exceptuando los gastos que este tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones con arreglo al contrato de crédito.

Cuando sea obligatorio abrir una cuenta para obtener el préstamo, los costes de mantenimiento de dicha cuenta, los costes relativos a la utilización de un medio de pago que permita efectuar operaciones de pago y de disposición de crédito, así como otros costes relativos a las operaciones de pago, se incluirán en el coste total del crédito para el cliente, salvo que los costes de dicha cuenta se hayan especificado de forma clara y por separado en el contrato de préstamo o cualquier otro contrato suscrito con el cliente.

3. El cálculo de la tasa anual equivalente se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de préstamo estará vigente durante el período de tiempo acordado y que la entidad y el cliente cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato.

4. En los contratos de préstamo que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo de interés y, en su caso, de los gastos incluidos en la tasa anual equivalente que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la tasa anual equivalente se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y los demás gastos se computarán al nivel fijado en el momento de la firma del contrato.»

**Quince.** Se modifica el apartado 2 de la parte A del anexo I, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

#### «2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- Finalidad.
- Tipo de préstamo.
- (Si ha lugar) Préstamo en divisa.
- Plazo de amortización.
- (Si ha lugar) Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria.
- (Si ha lugar) Este préstamo requiere de la aportación de una garantía pignoratícia.
- (Si ha lugar) Este préstamo requiere de garantes personales.
- (Si ha lugar) El prestatario tiene la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo
- Ejemplo representativo.
- Reembolso del préstamo.
- (Si ha lugar) El incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de préstamo no garantiza el reembolso de su importe total en virtud del contrato;
- Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo.»

**Dieciséis.** Se modifica el apartado 4 de la parte A del anexo I, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

#### «4. PRODUCTOS Y SERVICIOS VINCULADOS Y COMBINADOS. GASTOS PREPARATORIOS



- (Si ha lugar) Listado de productos o servicios vinculados al contrato de préstamo.
- (Si ha lugar) Listado de productos o servicios combinados con contrato de préstamo.
- Gastos preparatorios.»

**Diecisiete.** Se modifica la sección 2 de la parte B del anexo I, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Sección “2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PRÉSTAMO”.

1. El “importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble” representará el ratio préstamo-valor de tasación. Este ratio irá acompañado de un ejemplo significativo, en valor absoluto, del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble.

2. En “finalidad”, se consignará la finalidad para la que se concede el préstamo, por ejemplo, adquisición de vivienda habitual, segunda residencia, rehabilitación u obtención de financiación para otros fines.

3. En la descripción de la clase de préstamo se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del préstamo (esto es, reembolsos constantes, crecientes o decrecientes).

4. Si se tratara de un préstamo en moneda extranjera se consignará expresamente, y se advertirá con claridad que, como consecuencia de esta circunstancia, la cuota mensual puede variar. Adicionalmente, se incluirá información sobre la fórmula utilizada para calcular los diferenciales de tipo de cambio y la periodicidad de su ajuste.

Si existiera algún límite al alza o a la baja del tipo de cambio o cualquier otro tipo de instrumento de que limite la variabilidad del mismo y cuya contratación sea un requisito para obtener el préstamo en las condiciones indicadas, deberá especificarse de forma destacada en esta sección.

Se advertirá que los pagos que periódicamente van a tener que realizar en concepto de amortización e intereses, han de ser obligatoriamente en la divisa en la que está formalizada la operación, que por ello es necesario realizar las correspondientes operaciones de compra de la divisa del préstamo y que, por tanto, el contravalor de dichos pagos en euros irá variando, al alza o a la baja, en función de la cotización de la divisa de financiación.

5. En “ejemplo representativo”, se consignará un ejemplo representativo del importe total del préstamo, del coste total del préstamo para el prestatario, del importe total adeudado por el prestatario y de la TAE.

6. En “reembolso del crédito”, se consignará la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el préstamo al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso).

7. En “consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo”, se consignará una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de préstamo.»

**Dieciocho.** Se modifica la sección 3 de la parte B del anexo I, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Sección “3. TIPO DE INTERÉS”.

1. En esta sección se explicará si el tipo de interés es fijo, variable o variable limitado y, en su caso, los periodos en los que el tipo aplicado consistirá en cada una de estas clases. Se señalará también la periodicidad de las revisiones del tipo variable y variable limitado.

2. El nivel del tipo de interés variable y variable limitado se expresará como un índice de referencia más un diferencial, si fuera el caso.

3. En caso de utilizarse un índice de referencia tal como se define en el artículo 3.1.3), del Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, se indicará su nombre y el de su administrador, así como las posibles implicaciones para el prestatario.

4. Se especificará de forma destacada la existencia de límites al alza (techos) del tipo de interés variable o de cualquier otro tipo de instrumento que limite la variabilidad del tipo de interés.»

**Diecinueve.** Se modifica el anexo II, que queda redactado como sigue:



## «ANEXO II

### Ficha de advertencias estandarizadas (FiAE)

El texto del modelo recogido en este anexo se reproducirá tal cual en la FiAE. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente.

Cuando se indique “si ha lugar”, el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de préstamo. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la advertencia entera. En caso de que se suprima la advertencia, la numeración de la FiAE se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño.

#### FICHA DE ADVERTENCIAS ESTANDARIZADAS (FiAE)

El presente documento se extiende por [denominación del prestamista] en [población] para [nombre del potencial deudor], a [fecha del día].

Se ha elaborado basándose en el contenido de la ficha europea de información normalizada (FEIN) y el proyecto de contrato de préstamo, cuyos contenidos son concordantes.

Se informa al deudor de la existencia de las siguientes cláusulas o elementos relevantes en el contrato de préstamo que se entrega junto con esta FiAE.

1. (Si ha lugar) El tipo de interés aplicable al préstamo se fija utilizando el siguiente índice o tipo de interés oficial de referencia [el que corresponda de entre los recogidos en el artículo 27.1 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre];

2. (Si ha lugar) El préstamo está denominado en moneda extranjera ([la divisa correspondiente]), lo que supone que el prestatario asume los riesgos derivados del tipo de cambio de la divisa. Como consecuencia de ello:

(i) los pagos que periódicamente van a tener que realizar en concepto de amortización e intereses, han de ser obligatoriamente en [la divisa correspondiente];

(ii) es necesario realizar las correspondientes operaciones de compra de la [divisa correspondiente];

(iii) el contravalor de dichos pagos irá variando, al alza o a la baja, en función de la cotización de [la divisa correspondiente].

3. El deudor asume el pago de los siguientes gastos asociados a la concesión del préstamo:

(i) los gastos de tasación del inmueble.

(ii) el coste de aquellas copias de la escritura del préstamo hipotecario que solicite expresamente.

(iii) (si ha lugar) [enumeración de otros gastos de constitución]

4. (Si ha lugar) El préstamo no limita al alza la variación del tipo de interés (no tiene techo), lo que puede llegar a suponer que el deudor tenga que asumir la totalidad de las subidas del índice utilizado como referencia.

5. El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.



ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

6. (Si ha lugar) El vencimiento anticipado del préstamo al que se refiere el número anterior puede suponer que el deudor tenga que asumir los gastos derivados de la ejecución del préstamo.

7. (Si ha lugar) Se está contratando un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés ligado al préstamo, lo que puede suponer la asunción de mayores costes para el deudor.»

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

##### **Única.** *Informe de evaluación.*

En el plazo de 24 meses a partir de la entrada en vigor de esta orden, el Banco de España realizará un informe en el que se evalúe la suficiencia y proporcionalidad de las horas lectivas mínimas exigidas a la formación inicial y a la continuada así como sus requisitos en función del tipo de personal o directivo, conforme al artículo 32 ter de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, con el fin de trasladar, en su caso, una propuesta de modificación al Ministerio de Economía y Empresa.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

##### **Única.** *Prestación de servicios bajo supervisión.*

1. Hasta el 16 de junio de 2020, el personal señalado en el artículo 16.1, 16.4 y 29.3 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, que no haya adquirido los conocimientos y competencia a que se refiere el artículo segundo. Doce podrá prestar los servicios bajo supervisión. El nivel y el alcance de la supervisión serán coherentes con los conocimientos y competencia de cada supervisado, y podrá consistir, en su caso, en supervisión durante las reuniones con prestatarios o referirse a otras formas de comunicación con los prestatarios, como llamadas telefónicas o correos electrónicos.

2. El personal que realice la supervisión a que se refiere el apartado 1:

a) Contará con los conocimientos y competencia suficientes previstos en el artículo segundo. Doce y recursos para actuar como un supervisor competente;

b) la supervisión que ejerza estará adaptada a los servicios que el personal supervisado haya de prestar y cumplirá los requisitos recogidos en el artículo segundo.doce;

c) asumirá la responsabilidad de la prestación de los servicios, cuando el supervisado preste servicios al prestatario, como si fuera él mismo quien los prestase.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

##### **Única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente orden ministerial.



## DISPOSICIONES FINALES

### **Primera.** *Título competencial.*

Esta orden ministerial se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

### **Segunda.** *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*

Mediante esta orden ministerial se traspone parcialmente la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014.

### **Tercera.** *Entrada en vigor.*

Esta orden entrará en vigor el día 16 de junio de 2019, subsistiendo hasta esta fecha la obligación de facilitar la ficha de información personalizada (FIPER), a excepción de los apartados siete y doce del artículo segundo, que entrarán en vigor a los 3 meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 26 de abril de 2019. La Ministra de Economía y Empresa, Nadia Calviño Santamaría.