

Tercer aniversario de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

15 de junio, 2022



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

ESTADÍSTICA NOTARIAL
1428
535

www.cienotariado.org

LA LABOR DE LOS NOTARIOS EN LAS FASES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El 16 de junio de 2019 entró en vigor la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), con el objetivo, entre otros, de reforzar la protección del consumidor y la seguridad jurídica de la fase precontractual del préstamo hipotecario.

En esta ley se garantiza el derecho del consumidor a elegir notario y a reunirse con él en privado para poder consultarle sus dudas, sin ningún coste asociado a ello. El notario, por su parte, realiza una labor de asesoramiento y resuelve las dudas del consumidor con imparcialidad. Una vez que el consumidor ha elegido el notario, lo comunica a la entidad financiera con la que vaya a contratar el préstamo hipotecario, para que esta pueda remitirle la documentación.

Según la experiencia notarial en estos tres años, la nueva normativa ha facilitado la elección de notario por los clientes de las entidades financieras que van a contraer un préstamo hipotecario: un derecho que corresponde al prestatario y que es irrenunciable.

Por otro lado, la ley establece que deben darse un plazo de 10 días naturales desde que la entidad financiera pone la documentación a disposición del notario elegido en la Sede Electrónica Notarial hasta que se autoriza y firma la escritura de préstamo hipotecario.

Tras estos tres años de aplicación de la ley se ha podido constatar que estos encuentros del prestatario a solas con el notario se producen de media entre 7 y 3 días antes de la autorización y la firma del préstamo.

De esta forma, el notario está presente en dos momentos clave del préstamo hipotecario:

1. Fase precontractual de la hipoteca

En primer lugar, el notario interviene en la fase precontractual, previa a la autorización de la escritura pública del préstamo hipotecario. En esta fase, y de forma gratuita, el notario verifica que la entidad financiera ha entregado al prestatario toda la documentación del préstamo con tiempo suficiente y que la información suministrada es la exigida en función del tipo de préstamo acordado por las partes.

La documentación entregada por la entidad financiera deberá ser:

- La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) u oferta vinculante.
- La Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE). Documento que da información complementaria de las cláusulas del préstamo o crédito que sean relevantes.
- La simulación de las cuotas periódicas que deberá satisfacer bajo diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés, en el caso de que el préstamo sea a interés variable.
- Un documento sobre los gastos asociados a la formalización del préstamo hipotecario (honorarios notariales, honorarios registrales, gastos de gestoría, tasación e impuestos). Tras la LCCI y la modificación de la normativa tributaria, son asumidos por la entidad financiera, a excepción de la tasación.

- El proyecto de contrato del préstamo.
- Un documento que contenga la advertencia de que la parte prestataria debe acudir al despacho del notario elegido para realizar el acta previa de transparencia.
- Información sobre el contrato de seguro de daños, en el caso de que se establezca la obligación de contratar un seguro de dicha naturaleza sobre la finca hipotecada.
- Un documento que contenga la manifestación de la parte prestataria de haber recibido todos los documentos de entrega obligatoria.

A continuación, el notario se reúne con el consumidor (prestatario, fiador e hipotecante no deudor) en solitario y repasa con él toda la documentación precontractual entregada por la entidad financiera a fin de que el consumidor le confirme que efectivamente la recibió. Tras esto, el notario le explica el contenido de la documentación precontractual, responde a las preguntas que le plantee, le aclara posibles dudas y, finalmente, el consumidor responde un test de comprensión. La explicación tiene que ser jurídica, no económica, y abarca todo el contenido del proyecto de contrato.

Concluido lo anterior, el notario redacta y autoriza el acta notarial de transparencia, que refleja las dudas planteadas por el deudor y el asesoramiento prestado por el notario. El acta puede ser positiva o negativa, lo que dependerá de que esté completa la documentación precontractual, de que ésta se corresponda con lo entregado al consumidor por la entidad financiera y con lo negociado entre ambas partes y de que el consumidor haya superado el test de comprensión.

El notario tiene que comunicar a la entidad prestamista, a través de medios telemáticos seguros, el resultado positivo o negativo del acta.

En este contexto, algunas consultas comunes que los consumidores suelen hacer a los notarios son:

- Si hay comisión en caso de realizar reembolsos anticipados.
- Qué ocurre con los seguros contratados en caso de amortización anticipada total del préstamo.
- Si es obligatorio contratar seguros u otros productos para obtener el préstamo.
- Qué consecuencias se producen en caso de retraso o incumplimiento.
- Qué significa el valor de subasta.

2. Fase contractual de la hipoteca

El segundo momento en el que interviene el notario elegido es el día de la autorización y firma de la escritura pública del préstamo hipotecario (y, en su caso, de la escritura previa de compraventa u otro negocio de transmisión de la propiedad de la finca hipotecada), ya con todas las partes presentes.

Ese día el notario deberá comprobar la identidad, capacidad y legitimación tanto del comprador como del vendedor. También deberá informar al comprador si sobre el inmueble pesa alguna carga registral y si el vendedor acredita o no estar al corriente del pago de las cuotas de la comunidad de vecinos. Además, identificará los medios de pago que se van a utilizar y comprobará si el vendedor ha entregado el certificado de eficiencia energética. El notario también deberá informar a los contratantes de sus obligaciones legales y de sus deberes fiscales, incorporándose a la escritura la referencia catastral de la vivienda. Asimismo, informará del reparto de los gastos de la operación entre las partes. Es labor del notario también explicar el contenido de las escrituras de compraventa y préstamo, solventando todas las dudas que pudieran surgir en el momento del otorgamiento.

MAYOR NÚMERO DE ACTAS DE TRANSPARENCIA QUE PRÉSTAMOS

Desde la entrada en vigor de la Ley en junio de 2019 y hasta abril de 22¹, los notarios han autorizado 1.162.332 actas de transparencia, frente a los 1.023.456 préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas.

Continuando con la tendencia observada en los años anteriores, el número de actas de transparencia ha sido superior al de las hipotecas en todos los meses de aplicación de la ley (**Gráfico 1**), exceptuando el primero, ya que la ley entró en vigor a mediados de mes, concretamente el 16 de junio de 2019. Así, durante el período julio 2019 - abril 2022², se han venido formalizando aproximadamente 1,16 actas de transparencia por cada préstamo hipotecario para adquisición de un inmueble.

Gráfico 1: Actas de transparencia y préstamos hipotecarios para adquisición de inmuebles ³



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

¹ Los datos correspondientes a abril de 2022 son todavía provisionales, siendo el porcentaje de la información reportada para este mes del 71,91%.

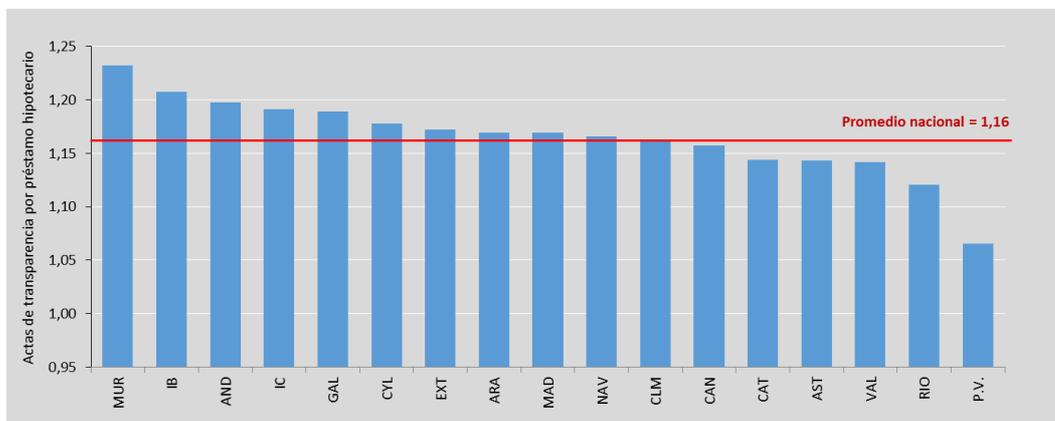
² Se excluye el dato de junio de 2019 porque, como se ha comentado, es un mes de aplicación parcial de la ley y el número de actas sobre préstamos es inusualmente bajo comparado con el resto de los meses.

³ Préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas

Como se puede observar en el **Gráfico 1**, excepto en el mes de junio de 2019, el número de actas fue mayor que el de los préstamos a nivel nacional. Esto se puede deber a varias razones, siendo las fundamentales:

- A. El notario autorizó un acta positiva pero finalmente no llegó a formalizarse el préstamo hipotecario. Esta situación puede producirse, por ejemplo, si el consumidor decide finalmente no comprar el inmueble, o cambia de oferta o ya no necesita financiación bancaria.
- B. El notario autorizó un acta positiva pero la oferta vinculante de la entidad bancaria (FEIN) caducó sin que la entidad, antes de producirse dicha caducidad, hubiese remitido al notario un documento de prórroga de su vigencia. Esta oferta tiene un plazo legal de 10 días naturales, pero en la práctica suele ser de un mes o más. El plazo de vigencia de la FEIN puede agotarse al ralentizarse o posponerse la formalización de la operación por múltiples causas (enfermedad, viaje inesperado, accidente, problemas con la documentación de la parte vendedora, negociaciones de última hora entre las partes vendedora y compradora, etc.).
- C. El notario autorizó un acta negativa. Esto puede deberse, por ejemplo, a que el consumidor considere que la oferta no refleja exactamente lo negociado con la entidad y acuda a la misma para aclarar estas diferencias, con lo que habrá una nueva oferta de préstamo y por tanto se generará una nueva acta que sí podrá ser positiva.

Gráfico 2: Actas de transparencia por préstamo hipotecario⁴ para adquisición de inmuebles a nivel autonómico. Promedio mensual jul19-abr22



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

RECUPERACIÓN Y ESTABILIZACIÓN DEL MERCADO

Durante el periodo transcurrido desde el anterior análisis, correspondiente a junio de 2021, se ha observado un incremento y posterior estabilización de los valores de actas y de préstamos

⁴ Préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas

hipotecarios, confirmando la recuperación del mercado tras los meses más duros de la pandemia COVID-19.

Así, durante 2021, el número de actas autorizadas por los notarios alcanzó las 472.883, cifra significativamente superior a las 353.789 actas que se realizaron en 2020. En los cuatro primeros meses de 2022, por su parte, el número de actas se situó en los niveles de 2021: en 2021 se formalizaron 147.793 actas entre enero y abril (valor que mejoraba los datos de 102.601 actas en 2020), mientras que en 2022 se realizaron 147.419, cifra que aumentará debido a que todavía falta por contabilizar operaciones de las notarías respecto de los actos notariales efectuados en el mes de abril.

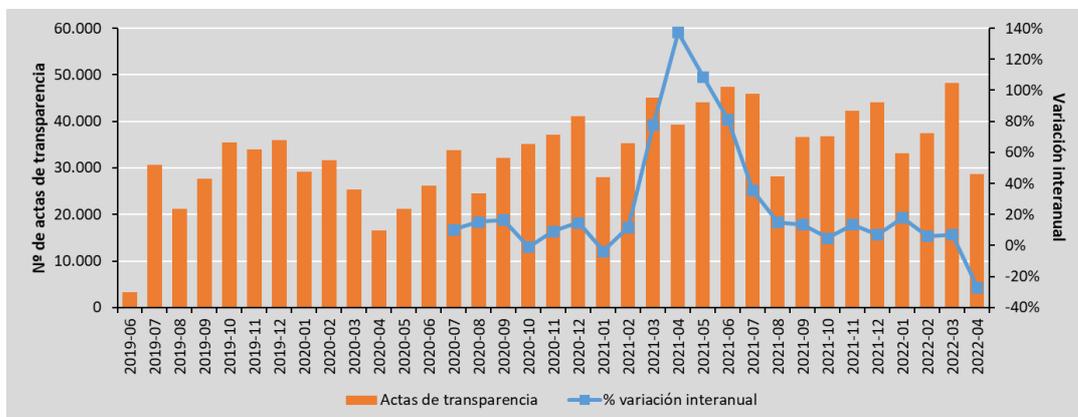
En el caso de los préstamos hipotecarios la situación es análoga, con un aumento de los préstamos totales en 2021 con respecto a 2020 (403.643 préstamos frente a 300.881), y una estabilización en los valores de 2022. En este último caso, el número de préstamos en el primer cuatrimestre de 2022 ha sido de 126.269, mientras que en el mismo periodo de 2021 fue de 123.586, esto es, un 2,2% más.

Evolución de las actas de transparencia

Tras el destacable incremento interanual de las actas entre marzo y julio de 2021, debido sobre todo a la vuelta a condiciones de mayor normalidad tras el comienzo de la pandemia, se observa una estabilización en las tasas de crecimiento interanual durante el resto de 2021, situándose estas entre el 4,7% y el 14,9% durante el periodo agosto - diciembre. Así, el número total de actas realizadas en la segunda mitad de 2021 fue de 233.550, lo que supone un incremento del 14,5% con respecto al mismo periodo de 2020 (203.896).

En lo que va de 2022, salvo en el mes de enero, las tasas de crecimiento interanual se situaron en niveles menores, con febrero y marzo alcanzando el 5,9% y el 7,0%, respectivamente, observándose, tal como se ha comentado anteriormente, una estabilización en el número de actas realizadas con respecto al año anterior. El **Gráfico 3** recoge la evolución de las actas de transparencia desde el inicio de su aplicación hasta el último dato disponible.

Gráfico 3. Evolución de las actas de transparencia desde el inicio de su aplicación



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Comparativa entre actas de transparencia y préstamos hipotecarios

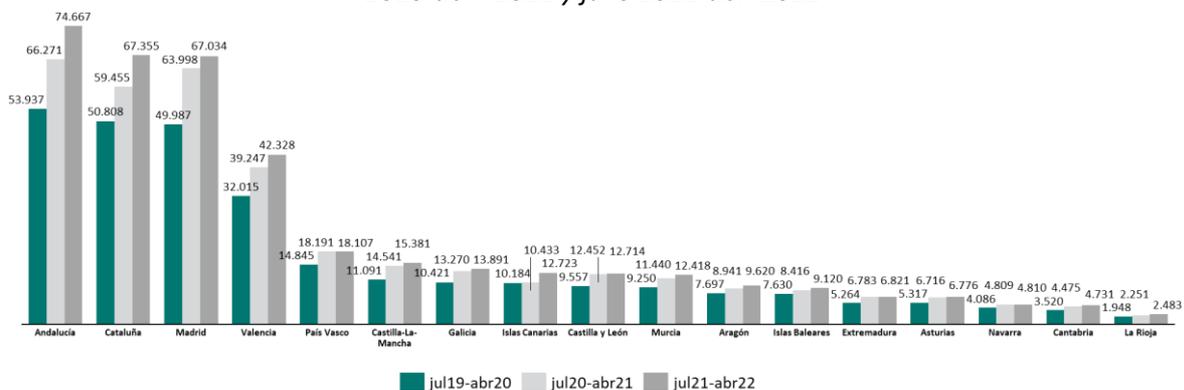
Con el objetivo de comparar la evolución de los préstamos hipotecarios y las actas de transparencia desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, se consideran los periodos más largos comparables con los datos disponibles. Para ello, se tiene en cuenta el número de estos dos actos que se realizaron entre los meses de julio y abril, obteniendo así tres periodos de comparación: julio de 2019 a abril de 2020, julio de 2020 a abril de 2021, y julio de 2021 a abril de 2022.

A nivel agregado para el conjunto de España, se obtiene que el número de actas de transparencia realizadas pasó de 287.557 entre julio de 2019 y abril de 2020, a 351.689 (un 22,3% más) entre julio de 2020 y abril de 2021, y a 380.979 entre julio de 2021 y abril de 2020. Este último valor supone un incremento del 8,3% en relación al periodo de comparación anterior, y del 32,5% con respecto al primer periodo, muy influenciado negativamente por la atonía en la realización de operaciones a cuenta de la crisis sanitaria en su fase más severa y las medidas dirigidas a contenerla.

Por su parte, el número de hipotecas ha seguido una tendencia similar, con un total nacional de 253.228 hipotecas entre julio de 2019 y abril de 2020, 297.253 hipotecas entre julio de 2020 y abril de 2021, y 327.619 hipotecas ente julio de 2021 y abril de 2022. Esto valores suponen un incremento acumulado entre el primer y el segundo periodo del 10,2%, y entre el primer y el tercer periodo del 29,4%, ligeramente por debajo de lo observado en el caso de las actas.

A nivel autonómico, tal como muestra el **Gráfico 4**, la tendencia general comentada se mantiene, aunque existen ciertas diferencias entre territorios. Si bien entre los periodos de julio 2019 - abril 2020 y julio 2020 - abril 2021 el número de actas aumentó en todas las comunidades por encima del 10% (salvo en las Islas Canarias, donde el aumento fue sólo del 2,4%), este no fue el caso en el último periodo de análisis. En autonomías como Asturias, Extremadura, Navarra o País Vasco el incremento de actas en este periodo con respecto a julio de 2020 – abril de 2021 fue inferior al 2%, mientras que sólo en Andalucía, Cataluña, La Rioja o las Islas Canarias el aumento estuvo por encima del 10%.

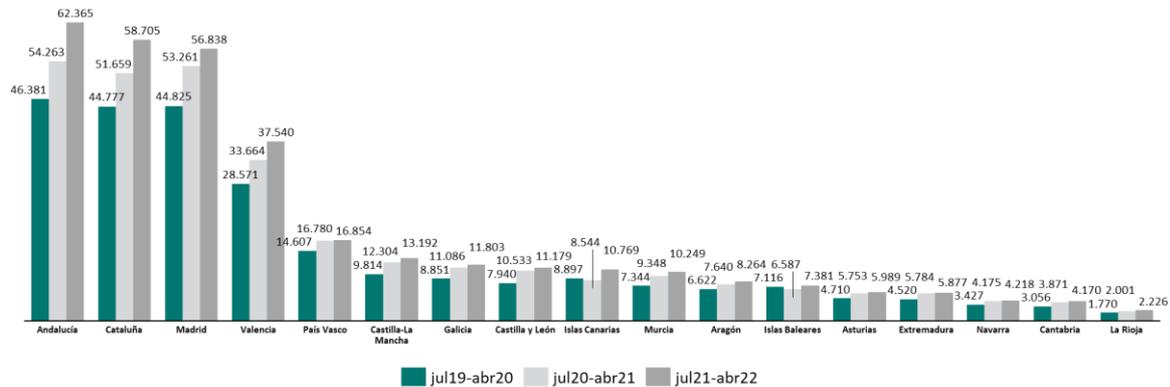
Gráfico 4: Actas de transparencia a nivel autonómico para los periodos julio 2019-abril 2020, julio 2020-abril 2021 y julio 2021-abril2022



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

En el caso de los préstamos hipotecarios, presentados en el **Gráfico 5**, la evolución de los incrementos anuales entre los tres periodos de comparación es similar a la de las actas. A nivel nacional, el número de préstamos hipotecarios en el periodo julio 2021 – abril 2022 fue de 327.619, un 10,2% superior al periodo julio 2020 – abril 2021 (297.253 préstamos) y un 29,4% al periodo julio 2019 – abril 2020 (253.228 préstamos). A nivel autonómico, es destacable el aumento de los préstamos tanto en las Islas Baleares como en las Islas Canarias entre el segundo y el tercer periodo (un 12,1% y un 26,0%, respectivamente), hecho que probablemente se deba a la recuperación más tardía en los niveles de préstamos hipotecarios en estas dos comunidades, reflejado en que fueran las dos únicas comunidades con una evolución negativa entre el primer y el segundo periodo de comparación (-7,4% en el caso de Baleares y -4,0% en el caso de Canarias).

Gráfico 5: Préstamos hipotecarios para adquisición de inmuebles⁵ a nivel autonómico para los periodos julio 2019-abril 2020, julio 2020-abril 2021 y julio 2021-abril 2022

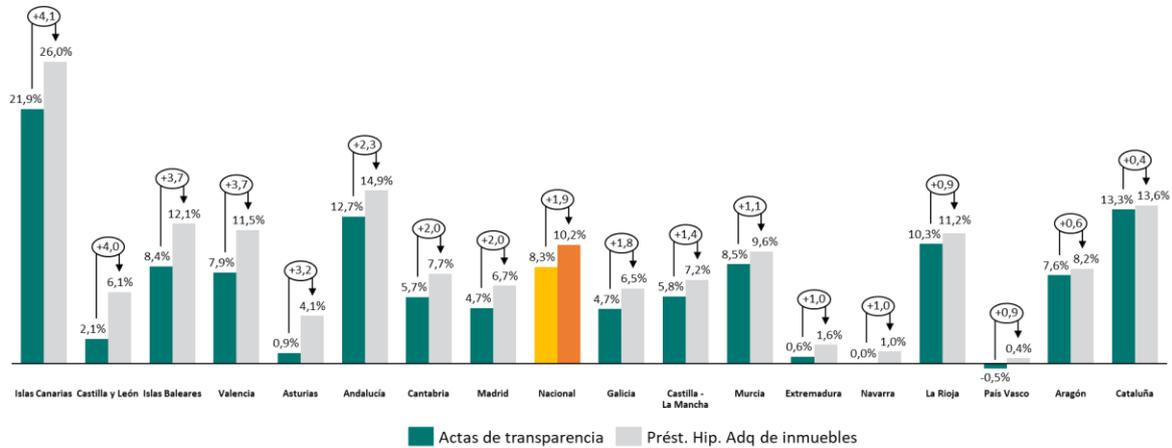


Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Del análisis conjunto de la evolución de ambas variables en el periodo julio 2021 – abril 2022 con respecto al periodo anterior (julio 2020 – abril 2021), recogido en el **Gráfico 6**, se observa que en todas las comunidades autónomas el número de préstamos hipotecarios ha crecido más que el número de actas. Con respecto a esto, cabe destacar que la diferencia entre el aumento de los préstamos hipotecarios y las actas de transparencia ha sido mayor a 3 puntos porcentuales (p.p.) en 5 comunidades: Islas Canarias, 4,1 p.p.; Castilla y León, 4,0 p.p.; Islas Baleares, 3,7 p.p.; la Comunidad Valenciana, 3,7 p.p.; y Asturias, 3,2 p.p.

⁵ Préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas

Gráfico 6: Comparativa variación interanual de actas de transparencia y préstamos hipotecarios para adquisición de inmuebles⁶ (julio 2020-abril 2021 frente a julio 2021-abril 2022)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

En suma, la evolución de los datos de actas de transparencia y préstamos hipotecarios tras tres años de la entrada en vigor de la LCCI permite observar un crecimiento y una posterior estabilización en los valores de ambas, asociado a una recuperación del mercado tras la crisis derivada de la pandemia de la COVID-19, siguiéndose la tendencia observada desde el inicio de la aplicación de la LCCI de mayor número mensual de actas de transparencias que de préstamos hipotecarios.

⁶ Préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas