

Balance del Notariado en el tercer aniversario de la LCCI

El número de actas de transparencia y préstamos hipotecarios se estabiliza

- *De 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de la ley, a 30 de abril de 2022 los notarios han autorizado 1.162.332 actas de transparencia.*
- *En el segundo semestre de 2021 las actas experimentaron un importante crecimiento (14,5%) con respecto al mismo periodo de 2020, mientras que en los cuatro primeros meses de 2022 se observan niveles similares a 2021.*
- *El comportamiento de los préstamos hipotecarios ha sido similar, con un aumento relevante en 2021 con respecto de 2020 y una tendencia general a la estabilización en 2022.*

Madrid, 15 de junio de 2022. El número de actas de transparencia y préstamos hipotecarios se ha estabilizado en los primeros meses del año tras el señalado incremento que experimentó entre marzo y julio de 2021, como resultado de la recuperación del mercado tras los meses más duros de la pandemia COVID-19.

Así lo constatan los datos que del Consejo General del Notariado en el tercer aniversario de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), que entró en vigor el 16 de junio de 2019.

En el segundo semestre de 2021 las actas crecieron el 14,5% con respecto al mismo periodo de 2020, mientras que durante los cuatro primeros meses de 2022 se mantienen en niveles similares a 2021.

Mediante estas actas, gratuitas, los notarios verifican que las entidades financieras han entregado a los consumidores toda la documentación de los préstamos con suficiente antelación, así como que la información facilitada se corresponde con el tipo de préstamo acordado por las partes. Esto representa un destacado avance en seguridad jurídica y transparencia, tal y como señala el presidente del Consejo General del Notariado, José Ángel Martínez Sanchiz, quien afirma que “la puesta en marcha de esta ley supuso un importante refuerzo de los derechos y garantías del consumidor, ya que posibilitó la libre elección del notario y la opción de poder reunirse con él a solas, y sin ningún tipo de coste añadido, para consultar las posibles dudas que puedan surgir antes de la autorización y firma del préstamo hipotecario”.

1,16 actas de media por cada préstamo hipotecario

Desde el 16 de junio de 2019 al 30 de abril de 2022, los notarios han autorizado 1.162.332 actas de transparencia, frente a 1.023.456 préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas. Esto supone que se han formalizado 1,16¹

¹ Considera el periodo julio 2019 - abril 2022, excluyendo el dato de junio de 2019 ya que 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.

actas de transparencia por cada hipoteca en todos los meses de aplicación de la ley, exceptuando el de su entrada en vigor.

La diferencia entre un dato y otro puede deberse a varias razones como que el notario autorizó un acta positiva, pero finalmente no llegó a formalizarse el préstamo hipotecario; que el notario autorizó un acta positiva, pero la oferta vinculante de la entidad bancaria (FEIN) caducó sin que la entidad hubiese remitido al notario un documento de prórroga de su vigencia; o que el notario autorizó un acta negativa, por ejemplo, porque el consumidor consideraba que la oferta no reflejaba exactamente lo negociado con la entidad.

Así, los notarios autorizaron un total de 472.883 actas en el año 2021, cifra significativamente superior a las 353.789 realizadas en 2020. Destaca especialmente el incremento interanual entre marzo y julio de 2021, derivado sobre todo de la comparativa con los meses de confinamiento en 2020 y del comienzo de la vuelta a la “normalidad” un año después del estallido de la pandemia.

El comportamiento de los préstamos hipotecarios ha sido similar, con un aumento en 2021 con respecto de 2020 (403.643 préstamos frente a 300.881) y una estabilización en 2022. En este caso, sin embargo, sí se ha registrado un incremento del 2,2% durante el primer cuatrimestre de 2022 con respecto al mismo periodo de 2021.

El papel del notariado en el préstamo hipotecario

El rol desempeñado por el notario durante la formalización de una hipoteca contribuye a reforzar la protección del consumidor, al realizar una labor de asesoramiento y resolución de dudas.

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

El establecimiento de 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 fue otra de las novedades introducidas por la normativa y, desde su aplicación, 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.

Para más información (informe adjunto).