

Consejo General del Notariado

Balance de los notarios en el segundo aniversario de la LCCI

Aumentan la transparencia y la seguridad jurídica de los préstamos hipotecarios

- *Desde la entrada en vigor de la Ley en jun-19 y hasta abr-21¹ los notarios han autorizado 677.596 actas de transparencia, frente a los 606.498 préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas.*

Madrid, 16 de junio, 2021.- Tras dos años de andadura de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), que se cumplen hoy, el Notariado hace un balance positivo de su aplicación.

Su presidente, José Ángel Martínez Sanchiz, ha señalado que “han aumentado la transparencia y la seguridad jurídica de los préstamos hipotecarios”, en un encuentro mantenido hoy con los medios de comunicación.

“Tenemos la sensación de que los futuros prestatarios salen satisfechos de las reuniones a solas con los notarios elegidos, tras recibir toda la información y explicaciones necesarias para comprender una operación de gran complejidad, como es el préstamo hipotecario”.

Actas de transparencia

Entre junio de 2019 y abril de 2021 los notarios han autorizado 677.596 actas de transparencia, frente a los 606.498 préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipoteca.

En estas actas, que son gratuitas, los notarios verifican que la entidad financiera ha entregado al consumidor toda la documentación del préstamo con tiempo suficiente y que la información suministrada es la que debe ser en función del tipo de préstamo acordado por las partes.

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 un test de comprensión.

Los datos correspondientes a abril de 2021 son todavía provisionales, siendo el porcentaje de la información reportada para este mes del 79,96%.

Qué el número de actas de transparencia haya sido mayor que el número de préstamos hipotecarios, según el presidente del Notariado, “puede deberse a varias razones. Puede haber ocurrido que el notario autorice un acta positiva pero finalmente no llegue a formalizarse el préstamo hipotecario; o que la oferta vinculante de la entidad bancaria (FEIN) haya caducado, al posponerse la formalización de la operación (por enfermedad, viaje inesperado, accidente, problemas con la documentación de la parte vendedora, negociaciones de última hora entre las partes vendedora y compradora, etc.). También puede haber ocurrido que el acta notarial fuera negativa, lo que podría deberse, por ejemplo, a que el consumidor considerase que la oferta no reflejaba exactamente lo negociado con la entidad y acudiera a la misma para aclarar estas diferencias, con lo que habrá habido una nueva oferta de préstamo y por tanto se habrá autorizado una nueva acta que sí podrá ser positiva”.

Consultas de prestatarios

Por su parte, la portavoz del Consejo General del Notariado, Teresa Barea, ha señalado algunas de las consultas más comunes que los consumidores suelen hacer a los notarios, por ejemplo “si hay comisión en caso de realizar reembolsos anticipados, o qué ocurre con los seguros contratados en caso de amortización anticipada total del préstamo. También nos preguntan si es obligatorio contratar seguros u otros productos para obtener el préstamo o qué consecuencias se producen en caso de retraso o incumplimiento”.

Barea ha asegurado que los notarios les recuerdan que “si no quieren seguir teniendo el seguro contratado tienen derecho a obtener la devolución de la parte proporcional de prima que ya hubieran pagado”. También y en relación con el pago de las cuotas que “les puede llegar sin previo aviso un requerimiento de la entidad financiera con una comisión por reclamación de cuotas impagadas (no aplicable por el mero hecho del impago, pero sí para compensar gastos en los que incurre la entidad para gestionar el cobro de la cantidad retrasada)”.

Libre elección del notario

Según la experiencia notarial en estos dos años, la nueva normativa ha facilitado la elección del notario por los clientes de las entidades financieras; un derecho que corresponde al prestatario y que es irrenunciable. En esta ley-destacó Barea- se garantiza el derecho del consumidor a elegir el notario que prefiera y a reunirse con él a solas para poder consultarle sus dudas, sin ningún coste asociado a ello”.

“La experiencia muestra que estos encuentros a solas con el notario se producen, de media, entre 7 y 3 días antes de la autorización y firma del préstamo”, según Teresa Barea.