RESUMEN EN TITULARES LEY 5/2019
(Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario)

ACTA PREVIA Y GUÍA NOTARIAL

Alfonso de la Fuente Sancho
Notario de La Laguna

29/06/2019 (2ª Versión)

INDICE

1.- RESUMEN LEY 5/2019

1.1 Breve Idea General

1.2 Novedades Sustantivas

1.3 Proceso de Contratación

2.- ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN

2.1 GUÍA DE ACTUACIÓN NOTARIAL

2.2 ESQUEMA DE PLAZOS

2.3 CUESTIONES PUNTUALES

2.3.1 PLATAFORMAS TELEMÁTICAS

2.3.2 Rgto. Condic Generales Contratación

2.3.3 SITUACIONES TRANSITORIAS FIPER/FEIN

LEY 5/2019
1.1. BREVE IDEA GENERAL

1.-Entrada en vigor: 16 de Junio de 2019

2. CONTRATOS AFECTADOS (art 2)

2.1.- PRÉSTAMOS/CRÉDITOS HIPOTECARIOS (pago aplazado, Leasing Inmobiliario?)(art 4.3)

.- Prestamista Profesional (no sólo bancos)
.- Prestatario/ o Fiador/ o Garante = Persona Física.
.- Bien Hipotecado: residencial o terreno construir.

LEY 5/2019
1.1. BREVE IDEA GENERAL

2. CONTRATOS AFECTADOS.

2.2.- SUBROGACIÓN EMPRESARIAL

.- Bien Residencial (Vivienda, garaje,trastero)
.- Transmitente empresarial
.- Hay que comunicar al Banco con 30 días antelación
(Disposición Adicional 7ª)

2.3.- NOVACIÓN MODIFICATIVA.

Incluso de préstamos anteriores. (D.A 6ª)

2.4.- SUBROGACIÓN ENTRE PARTICULARES

También si el Banco acepta subrogación.(D.A 6ª)

Parece que NO si es mero pacto interno y no se pretende la aceptación del Banco, expresándolo así.

LEY 5/2019
1.1. BREVE IDEA GENERAL

3.- CONTRATOS EXCLUIDOS: (Art 2.4)

.- A empleados por su empresa.

.- Sin intereses y sin gastos

.- Descubiertos 1 mes

.- Acuerdo previo en órgano judicial.

.- Deuda preexistente no hipotecaria.

.- Hipoteca Inversa.

LEY 5/2019
1.1. BREVE IDEA GENERAL

4.- NORMATIVA APLICABLE

.- LEY 5/2019 de 15 de Marzo (LCCI)

.- RGTO. (Real Decreto 309/2019, de 26 de abril)

.- ORDEN (ECE/482/2019, de 26 de abril) (FIAE)

.- RESOLUCIÓN DGRN 16/05/2019. (sobre dudas actuación notarial)

.- INSTRUCCIÓN DGRN 13/06/2019 (Registro Cond. Grales Contratación)

.- INSTRUCCIÓN DGRN 14/06/2019 (Plataformas informáticas)

.- INSTRUCCIÓN DGRN 14/06/2019 (situaciones transitorias)

.- CIRCULAR Cjo. Gral. Notariado 1/2019 (obligatoria para notarios)

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

1.- PUBLICIDAD DE CONDICIONES GENERALES DE LOS MODELOS BANCARIOS. (art 7).

1.-Depósito de Modelos en Registro de Condiciones Generales de Contratación (RCGC).
Ver alcance comprobación por notarios y registradores: Comprobar si se ha depositado o no y expresarlo en la escritura.

2.-Publicidad en su web.

2.- VALOR DE TASACIÓN (art. 13) y (D.F. 1ª)

-Valor de Subasta: Al menos el 100% de valor tasación en ejecución extrajudicial.

- Ejecución judicial y extrajudicial= Valor igual

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

3.- INFORMACIÓN PREVIA.

. Entrega de Documentación al menos 10 días naturales antes (art 10). (En Cataluña habrá que aclarar si es de aplicación el plazo de 14 días naturales que establece el Artículo 262-4 del Código de Consumo y siguientes).

. Documentos a entregar : (art 14)

1.-FEIN (Ficha Europea Información Normalizada)

Contenido (Ver Anexo I)

1.- Datos Prestamista
2.- Datos Intermediario
3.-Datos Préstamo (moneda, duración , etc ..)
4.- Tipo de interés, Tae, y Gastos.

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

3.- INFORMACIÓN PREVIA.

1.-FEIN contenido (ver Anexo I)

5.- Número de Pagos
6.- Importe de Cuotas
7.- Cuadro Reembolso (amortización)
8.- Compromisos adicionales de vinculación.
9.- Reembolso anticipado
10.- Elementos de Flexibilidad (subrogación...)
11.- Otros derechos del prestatario (plazo, reflexión..
12.- Reclamaciones
13.- Consecuencias Incumplimiento (de pagos..)
14.- Información Adicional (idioma, proyecto contrato)
15.- Supervisor (autoridad y datos contacto)

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

3.- INFORMACIÓN PREVIA.

Documentos a entregar:

2.- FIAE (Ficha de advertencias estandarizadas) (art 14)

Ver contenido en Anexo II Orden ECE/482/2019 Hasta 29/07/2019 no es obligatoria.

Ver Disposición Final 3ª Orden ECE/482/2019, de 26 de abril,

Información sobre elementos más relevantes

1.- INDICES INTERÉS UTILIZADOS
2.- LÍMITES MÍNIMOS INTERÉS
3.- VENCIMIENTO ANTICIPADO
4.- GASTOS
5.- DIVISAS

3.- SIMULACIÓN CUOTAS EN DIFERENTES ESCENARIOS (Si interés es variable).

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

3.- INFORMACIÓN PREVIA.

Documentos a entregar: (art 14)

4.- **COPIA PROYECTO CONTRATO** (especificando gastos)

5.- **DESGLOSE GASTOS**

Prestatario: Tasación, copias solicitadas notaría.

Prestamista: Matriz notaría + copias solicitadas

Gestoría

Impuesto (conforme a Ley)

Registro

Si subrogación acreedor: Derecho a Compensación entre entidades.

6.- **PÓLIZA SEGURO** de daños y de Vida (en su caso)

7.- **INFORMACIÓN** derecho a elegir notario

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

4.- UNA SOLA COMISIÓN EN APERTURA (art 14.4)

(incluye estudio y cambio de moneda, en su caso)

5.-COMISIÓN REEMBOLSO ANTICIPADO

- Posible pacto preaviso al banco hasta 1 mes antes.
- Banco comunica costes 3 días hábiles.

1.-INTERÉS VARIABLE: (art 23)

3 primeros años=< pérdida financiera/0,25% cap. reembolsado

ó 5 primeros años=< pérdida financiera/0,15% cap.reembolsado

2.-NOVACION (a interés Fijo), o Subrogación Acreedor:

3 primeros años=< pérdida financiera/0,15% cap. reembolsado

3.- INTERÉS FIJO:

<10 años: =< pérdida financiera/2% cap.reembolsado

>10 años : =< pérdida financiera/1,5% cap. reembolsado

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

6.- VENCIMIENTO ANTICIPADO (art 24)

Primer mitad: Impago 3% capital o 12 cuotas
Segunda mitad: Impago 7% capital o 15 cuotas

Requerimiento con UN MES de antelación con advertencia.

7.- INTERESES DE DEMORA (art. 25)

TRES PUNTOS MÁS
NO SE PUEDE PACTAR EN CONTRA

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

8.- DEROGACIÓN EXPRESIÓN MANUSCRITA (Disposición derogatoria única)

9.- PROHIBICIÓN CLAÚSULA SUELO e INTERÉS NEGATIVO (art. 21.3/4)

10.- OBLIGACIÓN CONSIGNAR EMAIL Y REMITIR COPIA SIMPLE ESCRITURA AL PRESTATARIO (D. Adicional 8ª)

LEY 5/2019
1.2. NOVEDADES SUSTANTIVAS

11.- GASTOS: SE DISTRIBUYEN POR LEY.

.-Prestatario: Tasación
Copias que solicite

.- Prestamista: Escritura matriz
Copias que solicite
Impuesto AJD
Gestoría
Registro

Ver Artículo 14.1.e LCCI

LEY 5/2019
1.3. PROCESO DE CONTRATACIÓN

1.- OBLIGACIONES PRESTAMISTA (art 14)

A) Depósito Modelos en Rgto Cond. G. Contratación y publicación de ellos en su web

B) Información Previa al cliente con entrega de:

1.- FEIN (ficha europea de información normalizada)
2.- FIAE (ficha de advertencias estandarizadas
3 .- SIMULACIÓN ESCENARIOS (interés Variable)
4.- PROYECTO DE CONTRATO
5.- INFORMACIÓN GASTOS
6.- PÓLIZA SEGURO (si se ha pactado)
7.- INFORMACIÓN sobre asesoramiento notarial
8.- Opcionalmente información adicional si hay dudas

LEY 5/2019
1.3. PROCESO DE CONTRATACIÓN

2.- OBLIGACIONES PRESTATARIO/FIADOR/GARANTE.

Art 14.2

1.- MANIFESTACIÓN FIRMADA (declarando haber recibido toda la documentación e información sobre asesoramiento notarial y derecho a elección de notario)

2.- DESIGNAR NOTARIO (el prestatario mediante medios telemáticos o presencialmente)

3.- COMPARECER ANTE NOTARIO Y OTORGAR ACTA PREVIA

LEY 5/2019
1.3. PROCESO DE CONTRATACIÓN

3.- OBLIGACIONES DEL NOTARIO

1.-**TRAMITAR** GRATUITAMENTE "ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN, LEY 5/2019" (art 15)

2.-**OBJETO: (**lograr comprensibilidad real y completa de la operación por el deudor/fiador/ garante)

3.-**VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN**

Que está toda, que se ha depositado la minuta en el Registro de condiciones generales, que es coherente (FEIN y proyecto), plazo de entrega, firma y manifestación expresa del deudor/fiador/garante

4.-INFORMACIÓN INDIVIDUALIZADA

De todas las cuestiones en FEIN y FIAE y demás documentos
Hacer un TEST para cada grupo (prestatario/s, fiador/es, garante/s.
Constancia en acta de preguntas concretas y respuestas

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.1. GUÍA DE ACTUACIÓN NOTARIAL

1.- DÍA APERTURA ACTA

Opción A). (en el momento inicial: elección notario)

Día de elección telemática del notario y descarga del expediente por el notario en SIGNO.

Día de elección presencial en notaría del/los interesados. (Criterio de la DGRN R. 16/05/2019, párrafo 10)

Opción B).- (posteriormente)

. Día de COMPARECENCIA primer interesado para recibir Información (ART 12.1.F Rgto.)

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.1. GUÍA DE ACTUACIÓN NOTARIAL

2.- DILIGENCIA APERTURA : CONTENIDO

.- **Constancia** de elección notario y datos de la operación crediticia.

.- Reseña de los documentos recibidos y datos personales interesados con resultado.

.- Incorporación de documentos recibidos, excepto borrador de contrato.

.- Comprobación de que la minuta ha sido depositada en el registro de condiciones generales, y que el borrador es coherente con la FEIN y demás documentos

3.- DILIGENCIAS DE SUBSANACIÓN

.- Comunicación Banco incidencias

.- Subsanación por el Banco.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.1. GUÍA DE ACTUACIÓN NOTARIAL

4.- DILIGENCIA COMPARECENCIA INTERESADO/S

. Ratificación de la elección de notario

. Explicación individualizada de datos de la FEIN, FIAE y demás documentos con ayuda de TEST y constancia en Acta con incorporación de los TEST (mejor que interesados lo firmen)

. Reseña de dudas manifestadas y explicaciones.

. Manifestación de haber comprendido y de no albergar dudas de las cláusulas del préstamo

. Ver todos modelos de TESTdel Consejo General del Notariado en Circular 1/1019:

1A .- Prestatario.

1B.- Prestatario multidivisas.

2.- Fiador

3.- Hipotecante no deudor

. Pueden hacerse varias diligencias si no comparecen todos el mismo día.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.1. GUÍA DE ACTUACIÓN NOTARIAL

5.- DILIGENCIA FINAL DE CIERRE

Haciendo constar el juicio POSITIVO o NEGATIVO del notario sobre verificación documentos y comprensión interesados.

En caso de resultado **negativo** se remitirá al Banco copia simple electrónica. En caso **positivo** se comunica el resultado positivo dentro de la aplicación en SIGNO.

CASO DE NO COMPARECIENCIA:

Si el interesado no ha comparecido para la entrevista en el plazo ordinario esperado de 10 días, aún a pesar de haber elegido notario por internet o presencialmente, el acta abierta se cerrará el día anterior al de finalización del plazo de la Oferta, pues el plazo de 10 días es un plazo mínimo para otorgar la escritura, pero no para otorgar el acta, por lo que habrá que esperar hasta el último día posible, que es el penúltimo de la oferta, ya que el último tiene que ser el de firma de la escritura de préstamo.

6.- NOTA DE REFERENCIA

Poner nota de referencia de datos de la escritura del préstamo, cuando se firme para coordinación Acta/Préstamo Hipotecario

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.2. ESQUEMA DE PLAZOS

FASE PREVIA: EMISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN POR BANCO

DÍA 0: FIRMA MANUSCRITA Y ACEPTACIÓN POR EL PRESTATARIO/FIADOR/GARANTE.

.- OBLIGATORIAMENTE Remisión telemática del expediente por el Banco desde su plataforma particular a plataforma notarial (ANCERT) (Hasta 7 Documentos y Datos Personales).

.- TRANSITORIAMENTE hasta 31 de Julio 2019 puede ser remisión y entrega manual o por email.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.2. ESQUEMA DE PLAZOS

DÍA 1: **1.-ELECCIÓN DE NOTARIO POR PRESTATARIO.**

. Banco facilita a cliente número de operación

. Prestatario elige notario Telemáticamente, desde www.notariado.org

. Ancert envía una clave a su móvil/email que tiene que introducir, y el expediente llega a Ancert.

. (o Presencialmente en la notaria).

2.-**ANCERT ENVÍA EL EXPEDIENTE AL NOTARIO**

Envía un mensaje a la bandeja de entrada del notario elegido dentro de SIGNO.

3.- ACEPTACIÓN POR EL NOTARIO CON BAJADA Y EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA (el notario acepta el expediente y se baja la documentación, con firma avanzada de doble pin)

. Día del plazo inicial para otorgar el Acta (que no computa).

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.2. ESQUEMA DE PLAZOS

DÍA 2-11: Diferentes Diligencias.

- (Idealmente día 1 ó 2) DILIGENCIA DE APERTURA DEL ACTA. En otro caso el día de comparecencia del primer interesado.
- COMPROBACIÓN por el notario de documentación y datos personales,incluyendo consulta a registro de condiciones generales.
- TRAMITACIÓN de incidencias para subsanar. En tal caso se reinicia el cómputo cuando el banco envíe los documentos subsanados.
- COMPARECENCIA INTERESADOS

DÍA 11: Cierre del Acta .

Último día esperado para comparecencia y cierre del acta con juicio positivo o negativo y notificación a banco.

Si el interesado no ha comparecido en el plazo habitual habrá que esperar que comparezca, con el acta abierta, hasta el día penúltimo de la oferta, pues el último ha de ser necesariamente el de firma de la escritura

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.2. ESQUEMA DE PLAZOS

DÍA 12: PRIMER DÍA POSIBLE FIRMA ESCRITURA DEL PRÉSTAMO

ÚLTIMO DÍA POSIBLE: EL DE FIN DE LA OFERTA

A CONSIGNAR EN LA ESCRITURA (COMO NOVEDAD)

.- Datos y resultado positivo del acta previa (no hay que incorporarla).
.- Datos de identificación del modelo o minuta empleado
.- Datos depósito minuta en el Registro de Cond. Gen. de Contratación.
.- Email interesados para notificaciones (uno al menos)

PONER NOTA DE REFERENCIA en el Acta Previa de la escritura una vez firmada.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.3. CUESTIONES PUNTUALES

2.3.1 PLATAFORMAS TELEMÁTICAS. Hay de dos tipos:

1) Las de las entidades bancarias o gestorías.
2) La notarial, única para todos los notarios, que es la de ANCERT.

.- Tienen que reunir ambas determinados requisitos técnicos (sellado de tiempo, trazabilidad, etc, y ser intercomunicables)

.- Tiene que haber "remisión" de la documentación desde las primeras a la segunda, donde quedará alojada la documentación remitida y custodiada por el notariado.

.- El notario no debe ni puede darse de alta en ninguna plataforma bancaria y buscar allí la documentación.

Ver Circular 1/2019 del Cjo. Gral del Notariado de obligado cumplimiento.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.3. CUESTIONES PUNTUALES

2.3.1 PLATAFORMAS TELEMÁTICAS.

.- Este sistema es OBLIGATORIO para todos los notarios, según la Circular citada

.- Las plataformas de otras entidades bancarias o gestorías son sin duda del tipo 1, exclusivamente bancarias.

.- La plataforma implementada en el Colegio Notarial del País Vasco es del tipo 1 también, pues es una plataforma al servicio de una entidad bancaria.

No cambia su naturaleza el hecho de que esté gestionada por un Colegio Notarial pues lo hace en nombre y con poder y mandato de la entidad bancaria, por lo que no cumple los requisitos de plataforma notarial.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.3. CUESTIONES PUNTUALES

2.3.1 PLATAFORMAS TELEMÁTICAS: SITUACIÓN TRANSITORIA HASTA 31 DE JULIO DE 2019.

.- Ante la falta de puesta a punto de determinadas plataformas telemáticas bancarias se permite hasta el fin del periodo transitorio el envío de documentación para el Acta Previa de forma tradicional: o en mano o por email.

.- El día del cómputo inicial para el Acta será o el de la comparecencia del interesado para elegir notario (y autorización del acta previa) o el de la recepción por el notario de la documentación en su email oficial, si fuere una fecha previa.

.-Después del período transitorio el envío de documentación será siempre telemático a través de Ancert

Ver Instrucción 14/06/2019 DGRN.

Ver resumen de dicha Instrucción

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.3. CUESTIONES PUNTUALES

2.3.1 PLATAFORMAS TELEMÁTICAS: SITUACIÓN TRANSITORIA HASTA 31 DE JULIO DE 2019.

.- Ante la falta de puesta a punto de determinadas plataformas telemáticas bancarias se permite hasta el fin del periodo transitorio el envío de documentación para el Acta Previa de forma tradicional: o en mano o por email.

.- El día del cómputo inicial para el Acta será o el de la comparecencia del interesado para elegir notario (y autorización del acta previa) o el de la recepción por el notario de la documentación en su email oficial, si fuere una fecha previa.

.-Después del período transitorio el envío de documentación será siempre telemático a través de Ancert

Ver Instrucción 14/06/2019 DGRN.

Ver resumen de dicha Instrucción

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.3. CUESTIONES PUNTUALES

2.3.2 MINUTAS BANCARIAS Y DEPOSITO EN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.

.- El Banco está obligado a depositar sus minutas en el Registro de Condiciones Generales de Contratación.

.- Tiene que informar al notario el nombre del modelo de minuta utilizado (que por definición contiene condiciones generales de contratación) pues se utiliza para la contratación en masa e idealmente el Identificador Único del Depósito, que es un número facilitado por el registro al depositar el modelo.

.- El notario tiene que comprobar que se ha depositado en el citado Registro, cotejarlo con el borrador aportado, y consignarlo los datos y el resultado en la escritura.

.- Este Registro depende o es una sección del Registro de Bienes Muebles (provincial, donde tenga la sede la entidad bancaria) y la consulta es gratuita.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.3. CUESTIONES PUNTUALES

2.3.2 MINUTAS BANCARIAS Y DEPOSITO EN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.

.- Su consulta se hace en línea en la web www.registradores.org / registro on line/ 3 Rgto bienes Muebles /consulta de registro de condiciones generales . Para acceder directamente pinchar aquí

.- Hay que rellenar los datos de la entidad bancaria (predisponente) o nombre o NIF y la consulta nos mostrará todos los modelos depositados.

.- Comprobar, mejor en el Acta Previa, que el modelo a utilizar está depositado y cotejarlo con el borrador de contrato.

.- La existencia de alguna variación menor del texto convierte a esa condición general en condición particular y no impide la firma.

.- Si no estuviera depositado dicho modelo el Consejo General del Notariado (interpretando la Instrucción DGRN de 13 de junio de 2019) entiende que la única consecuencia es que el notario tiene que comunicar el incumplimiento a la DGRN.

Ver Instrucción 13/06/2019 DGRN.

Ver resumen de dicha Instrucción.

ACTA PREVIA DE COMPROBACIÓN
2.3. CUESTIONES PUNTUALES

2.3.3 SITUACIÓN TRANSITORIA FIPER/FEIN/FIAE

1.- **FIPER** entregadas antes del 16/06/2019: (no necesidad de FEIN)

Regla General: Necesidad de Acta Previa

Excepción: Que se haya aceptado y acredite la Oferta Vinculantes antes de dicha fecha

2.- **FEIN** entregada antes del 16/06/2019 : Válida, pues es posible su uso voluntario.

Desde 16/06/2019 es obligatoria la entrega por el banco.

3.- **FIAE:** Hasta 29/07/2019 no es obligatoria, pero es posible su entrega voluntaria.

Ver contenido en Anexo II Orden ECE/482/2019

Ver situación transitoria Disposición Final 3ª Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

VER INSTRUCCIÓN 14/06/2019

VER RESUMEN DE DICHA INSTRUCCIÓN

FIN