

Instrucción de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas informáticas de las entidades financieras y gestorías, para la tramitación de la información previa a las escrituras de préstamo hipotecario, en los días siguientes a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Fecha: 2019-06-14 12:00:00

Fecha de Publicación en el BOE: 2019-06-15 12:00:00

Marginal: 72045972

TEXTO COMPLETO :

El artículo 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, prevé el otorgamiento, con carácter previo a la escritura, por las personas físicas a quienes sea aplicable la propia Ley en sus distintos supuestos, como prestatarios, avalistas o hipotecantes no deudores, de un acta de información sobre las condiciones del préstamo. Para la preparación y otorgamiento de dicha acta, la entidad prestamista, la intermediaria de crédito o su representante designado deberán remitir al Notario una serie de documentos e información, a cuyo efecto se regula por el artículo 14.1.g la forma de dicha remisión, en los siguientes términos:

«g) Cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado.

Esta documentación junto a la manifestación firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, deberá remitirse también al Notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos seguros cuyas especificaciones se determinarán reglamentariamente, que deberán cumplir las siguientes exigencias mínimas: El sistema deberá permitir al Notario una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación, para su puesta a disposición del mismo Notario, los citados documentos firmados por el prestatario; deberá garantizar que no se ocasione ningún coste, directo o indirecto, para el cliente; y deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier Notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección que tiene y puede ejercitar por este medio.»

Por consiguiente, para la preparación del acta y la subsiguiente escritura han de emplearse unos medios telemáticos seguros que deben cumplir una serie de requisitos, que se derivan del citado artículo 14 de la Ley 5/2019, así como, en aquello que se refiera a la función pública notarial, de los artículos 107 y siguientes, en particular el artículo 108 in fine, de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en su redacción vigente, y de las normas que desarrollan dichas leyes, principalmente el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril.

Ante la inminencia de la entrada en vigor de la Ley, se procede a dictar esta instrucción, con el fin de aclarar ciertos extremos sobre el uso de tales medios informáticos en los días inmediatos a dicha entrada en vigor, por cuanto se está planteando el problema de las operaciones que se estén tramitando por entidades que no dispongan aún de la correspondiente plataforma con todos sus requisitos, por no haber tenido tiempo de

completar su desarrollo antes del día 16 de junio, fecha de entrada en vigor de la Ley.

Ciertamente, la previsión del artículo 14 es que han de utilizarse, de forma imperativa, unos medios telemáticos seguros que han de cumplir las exigencias que se establecen en la Ley. Ello es coherente con la idea y principios de la administración digital, con sus indudables ventajas de eficiencia y trazabilidad, que resultan de particular utilidad en el terreno del crédito hipotecario y la protección del consumidor.

La exigencia del empleo de los medios telemáticos para la remisión de la documentación de forma que quede garantizado el cumplimiento de las exigencias legales (designación del Notario por el consumidor o cliente, comprobación fehaciente por el Notario de la fecha y no alteración de la documentación enviada, y notificación por éste a la entidad de las vicisitudes del acta de información) se convierte por ello en un instrumento particularmente útil. Sin embargo, su utilidad es formal y auxiliar, pero no sustancial, por cuanto lo esencial es el respeto de los principios anteriormente enumerados, de fehaciencia, libertad de elección de Notario y respeto de las formas legalmente exigibles para la dación de fe.

En consecuencia, teniendo en cuenta que la imposibilidad de formalizar las operaciones de las entidades que no hayan logrado desarrollar sus medios digitales en plazo tendría unas consecuencias muy negativas no sólo para la economía del país, sino en numerosas ocasiones para ciudadanos que, teniendo concedido un préstamo, se vieran en la imposibilidad de formalizarlo a tiempo por la falta de esos medios telemáticos, parece imprescindible encontrar una solución transitoria en tanto no se complete la puesta en marcha de las plataformas telemáticas de dichas entidades o gestorías. Por consiguiente, considerándose que el plazo adicional aquí señalado debe ser suficiente para el desarrollo de los indicados medios técnicos, y que resulta prioritaria la garantía de los intereses de los ciudadanos que hayan solicitado financiación en alguno de los supuestos que se encuentran dentro de la esfera de aplicación de la Ley 5/2019, cumpliéndose, por lo demás íntegramente los principios y garantías materiales que la misma ha establecido, y que están plenamente en vigor a partir del día 16 de junio de 2019, por medio de la presente se autoriza hasta el día 31 de julio de 2019, la firma de operaciones, mediando siempre el acta previa de información al cliente, pero tramitándose la preparación de la misma sin hacer uso de las plataformas informáticas previstas en dicha ley, empleando otros medios alternativos, como la entrega de la documentación en papel, su remisión por correo, o incluso por medios informáticos que reúnan las debidas medidas de seguridad.

Ello se debe hacer sin merma de los restantes principios que con carácter imperativo se establecen en la ley:

Se debe garantizar al prestatario el ejercicio de su derecho de elección de Notario, con la debida información y concediéndole la facilidad de pueda «dirigirse a cualquier Notario de su libre elección», siempre que tenga una conexión razonable con algunos de los elementos personales o reales del negocio, para que por éste se solicite dicha documentación y se prepare el acta sobre la base de la documentación recibida.

En segundo lugar, se debe asegurar la fehaciencia de la fecha de la entrega de la documentación al prestatario, así como de su no modificación desde la entrega. Este requisito resulta imprescindible y de importancia primordial, por cuanto la firma de la escritura únicamente será posible una vez transcurrido el plazo de diez días desde la fecha acreditada de la entrega de la documentación e información al cliente. No resulta bastante para dicha acreditación el mero reconocimiento por el cliente, ya que el mismo podría encubrir la renuncia al plazo de diez días, abriendo la puerta a la impugnabilidad del contrato en el supuesto de que el Notario no hubiera negado su autorización, como debería.

La acreditación fehaciente de la fecha puede lograrse mediante medios diversos, como la entrega de la documentación con la firma del recibí por el cliente en la notaría el mismo día de su generación; la remisión de esa misma documentación a la Notaría por otros medios desde ese mismo día; la legitimación de las firmas puestas sobre los documentos o la obtención de un testimonio notarial de los mismos; el depósito en otra notaría de esos documentos el día que se hayan firmado; el cálculo del hash del archivo informático que, una vez firmados, los contenga junto con el depósito notarial de todos los hashes de los documentos de cada

día, acreditándose por ese depósito la fecha de la existencia de dichos documentos y su no alteración por el propio hash, o cualquier otro medio análogo que cada entidad diseñe, con tal que el mismo sea suficiente para dicha prueba «fehaciente».

En el acta se deberá plasmar la forma en que se han realizado los necesarios controles, en especial el del respeto de la libre elección de Notario (a cuyo efecto, cabría reflejar en la misma acta la forma en que dicho derecho se ha ejercido por el cliente), así como el relativo al cómputo del plazo de diez días desde la entrega de la documentación hasta la firma de la escritura.

Por último, las notificaciones que deba realizar el Notario, para garantizar su efectividad, especialmente en los casos en que se hayan detectado errores o carencias en la documentación, deberán respetar las formas de notificación fehaciente por los medios tradicionales en papel.

Madrid, 14 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.