

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

**16 de junio, 2021**



**CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO**

**ESTADÍSTICA NOTARIAL**

[www.cienotariado.org](http://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 el notario que prefiera y a reunirse con él a solas para poder consultarle sus dudas, sin ningún coste asociado a ello. Una vez que el consumidor ha elegido el notario, se lo comunica a la entidad financiera con la que vaya a contratar el préstamo hipotecario para que pueda remitirle la documentación.

Según la experiencia notarial en estos dos años, la nueva normativa ha facilitado la elección de notario por los clientes de las entidades financieras; un derecho que corresponde al prestatario y que es irrenunciable.

Por otro lado, la ley establece que tienen que transcurrir como mínimo 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 los dos primeros años de aplicación de la ley, 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.

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

### **Fase precontractual de la hipoteca**

En primer lugar, el notario interviene en la fase precontractual, previa a la autorización de la escritura pública de préstamo hipotecario. En esta fase, de forma gratuita, el notario verifica 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.

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, todos los citados gastos 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.

### **Consultas más frecuentes a los notarios**

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.

### **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, comprobará si el vendedor ha entregado el certificado de eficiencia energética y los medios de pago que se van a utilizar. 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 jun-19 y hasta abr-21<sup>1</sup> los notarios han autorizado 677.596 actas de transparencia, frente a los 606.498 préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas.

El número de actas de transparencia fue superior al de las hipotecas en todos los meses de aplicación de la ley, exceptuando el primero, ya que la ley entró en vigor a mediados, concretamente el 16 de junio de 2019.

Así, durante el período julio 2019-abril 2021<sup>2</sup>, 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<sup>3</sup>



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

<sup>1</sup> Los datos correspondientes a abril de 2021 son todavía provisionales, siendo el porcentaje de la información reportada para este mes del 79,96%.

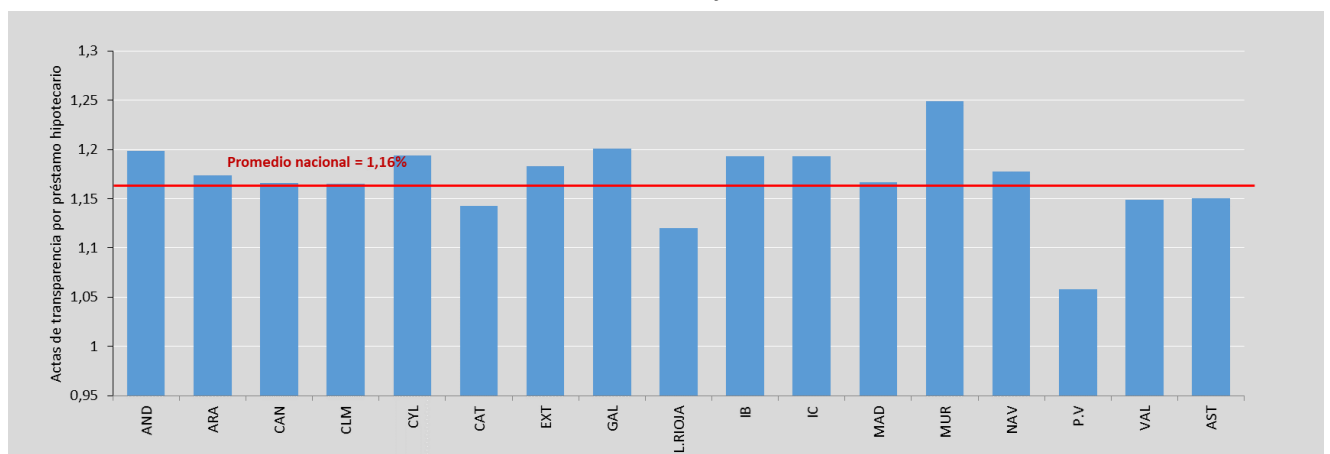
<sup>2</sup> Se excluye el dato de junio de 2019 porque, como se ha comentado, es un mes de aplicación parcial de la ley y el número de actas sobre préstamos es inusualmente bajo comparado con el resto de los meses.

<sup>3</sup> 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:

1. 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 por desavenencias con la parte vendedora o por cualquier otro motivo, o cambia de oferta o ya no necesita financiación bancaria.
2. 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.)
3. 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 hipotecario<sup>4</sup> para adquisición de inmuebles a nivel autonómico. Promedio mensual jul19-abr21*



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

<sup>4</sup> Préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas

## PERÍODO DE ALTA VOLATILIDAD

El período analizado se ha caracterizado por la volatilidad manifiesta del mercado hipotecario, a causa de un primer año de vigencia de la ley de cierta expansión y un segundo marcado por la pandemia Covid-19 que ha propiciado una crisis repentina, profunda e inédita al que ha seguido el inicio de una recuperación de notable intensidad.

Desde que la ley entró en vigor (jun-19) y hasta que terminó 2019, los notarios autorizaron 188.231 actas de transparencia. Mientras que durante todo el 2020 se autorizaron 353.789.

Con el inicio del estado de alarma a mediados del mes de marzo de 2020 y las restricciones a la actividad económica y la movilidad asociadas a tal situación, el mercado hipotecario y, en consecuencia, la autorización de actas de transparencia se redujo considerablemente, primero hasta las 25.354 actas en el tercer mes del año, y sobre todo después, en abril de 2020, hasta las 16.563 actas.

### Evolución de las actas de transparencia

En mayo y junio comenzó a recuperarse el mercado hipotecario, y, por tanto, los encuentros a solas entre consumidores y notarios, aunque todavía en niveles bajos (21.122 actas en mayo y 26.170 en junio), y no fue hasta julio de 2020, cuando la autorización actas de transparencia por los notarios alcanzó las 33.851, representando esta cifra una recuperación de la actividad hacia parámetros que podrían considerarse “normales”. Esta tendencia se mantuvo en la segunda mitad del año y, de esta manera, desde julio de 2020 hasta diciembre de 2020 los notarios autorizaron 203.896 actas, es decir, en la segunda mitad del año se autorizaron un 36% más de actas que durante la primera mitad.

Finalmente, siendo la información de carácter provisional<sup>5</sup>, durante los cuatro primeros meses de 2021 se han llegado a autorizar 135.576 actas de transparencia.

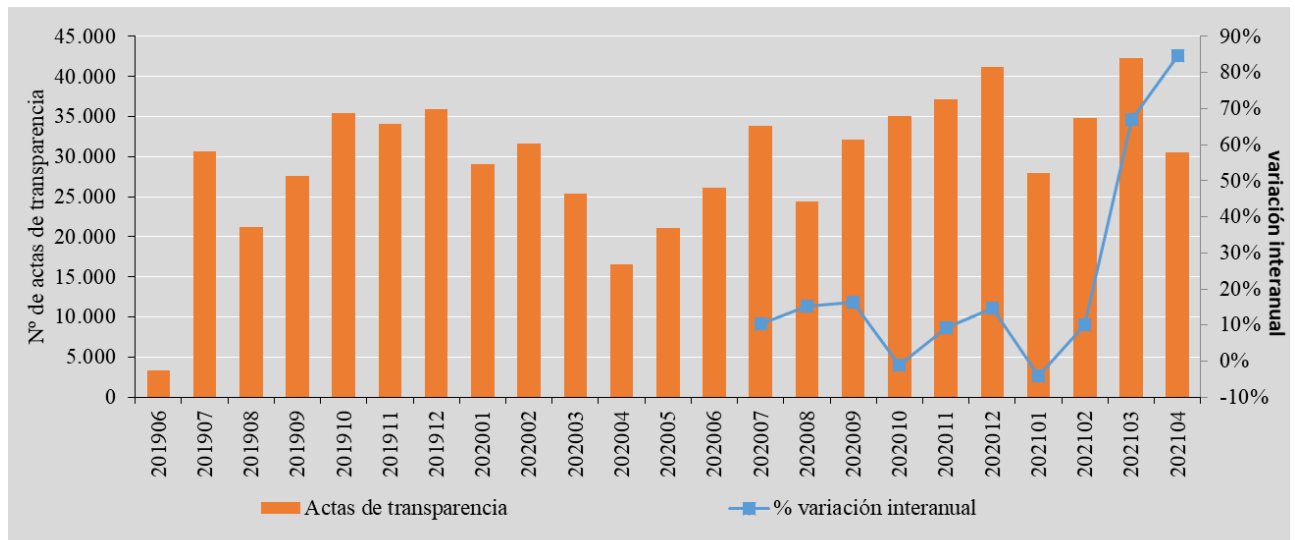
Además, en términos interanuales, la segunda mitad del año 2020 también experimentó un nivel de autorización de actas de transparencia superior al mismo período del año anterior, ya que en el segundo semestre de 2019 los notarios autorizaron 184.956 actas de transparencia, es decir, un 10,2% menos que en el segundo semestre de 2020.

El *Gráfico 3* recoge la evolución de las actas de transparencia desde el inicio de su aplicación hasta el último dato disponible.

---

<sup>5</sup> Véase la nota al pie de página 1

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



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

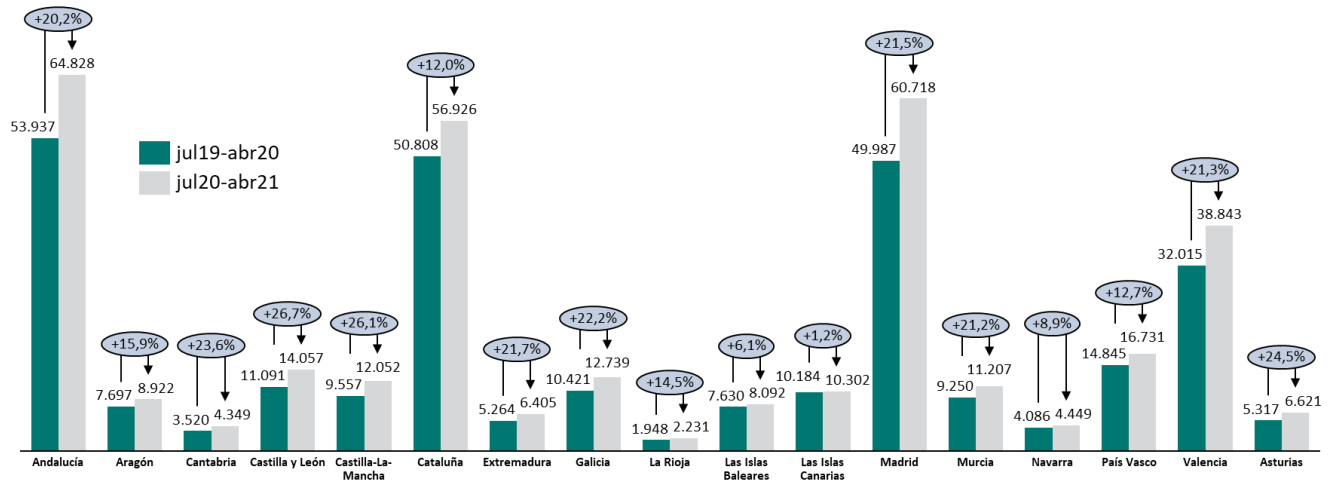
### Comparativa entre actas de transparencia-préstamos hipotecarios

Para comparar cuál ha sido la evolución de los préstamos hipotecarios en contraposición a las actas de transparencia se van a comparar dos períodos lo más largos posible entre sí. Se ha seleccionado el período entre julio de 2019 y abril de 2020 que se comparará con el mismo período para el siguiente año, es decir, el comprendido entre julio de 2020 y abril de 2021.

Entre jul-19 y abr-20 se autorizaron a nivel nacional 287.557 actas de transparencia, mientras que entre jul-20 y abr-21 fueron 339.472, es decir, un 18,1% más. Mientras, el número de préstamos hipotecarios para la compra de un inmueble fue de 253.228 entre jul-19 y abr-20 y de 286.621 entre jul-20 y abr-21, es decir, un 13,2% más. Lo que indica que las actas de transparencia crecieron 4,9 puntos porcentuales más que los propios préstamos.

A nivel autonómico, esta tendencia a nivel nacional se mantiene, si bien existe cierta disparidad interterritorial y en la magnitud de los incrementos. El **Gráfico 4** muestra los incrementos interanuales en la autorización de actas de transparencia en los dos períodos de estudio a nivel autonómico, y como se puede observar, en todas las autonomías se han producido incrementos interanuales relevantes.

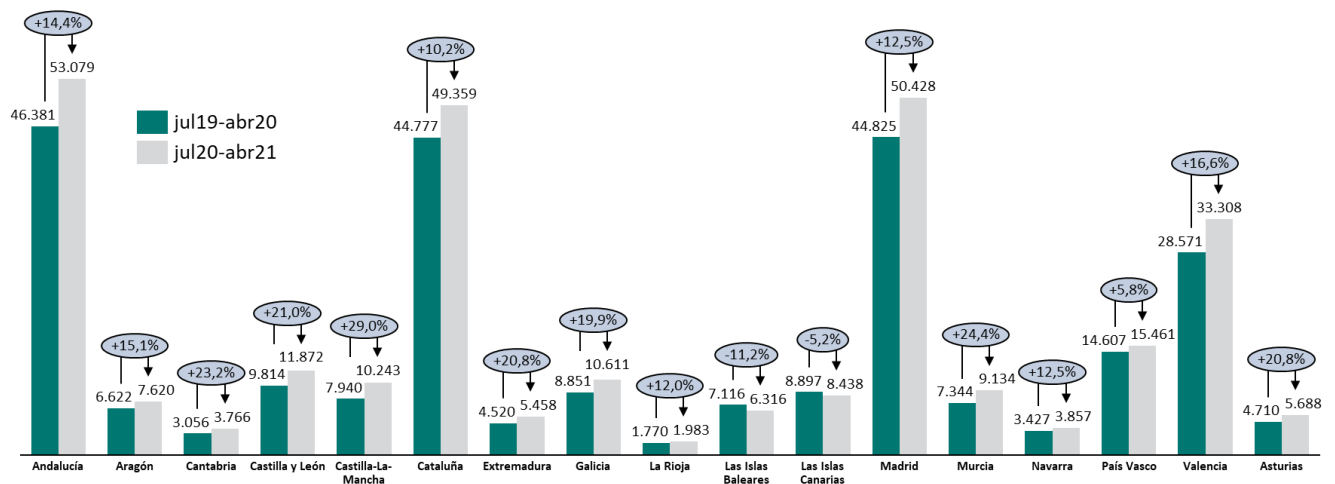
Gráfico 4: Actas de transparencia a nivel autonómico julio 2019-abril 2020 frente a julio 2020-abril 2021



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

El **Gráfico 5** muestra los incrementos interanuales en los préstamos hipotecarios para adquisición de inmuebles en los dos periodos de estudio a nivel autonómico, y como se puede observar, la tendencia de aumento generalizado se rompe ya que nos encontramos con que, en los dos archipiélagos, el número de préstamos ha sido menor en el segundo periodo, en contraposición a lo que sucedía con el número de actas.

Gráfico 5: Préstamos hipotecarios para adquisición de inmuebles<sup>6</sup> a nivel autonómico julio 2019-abril 2020 frente a julio 2020-abril 2021



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

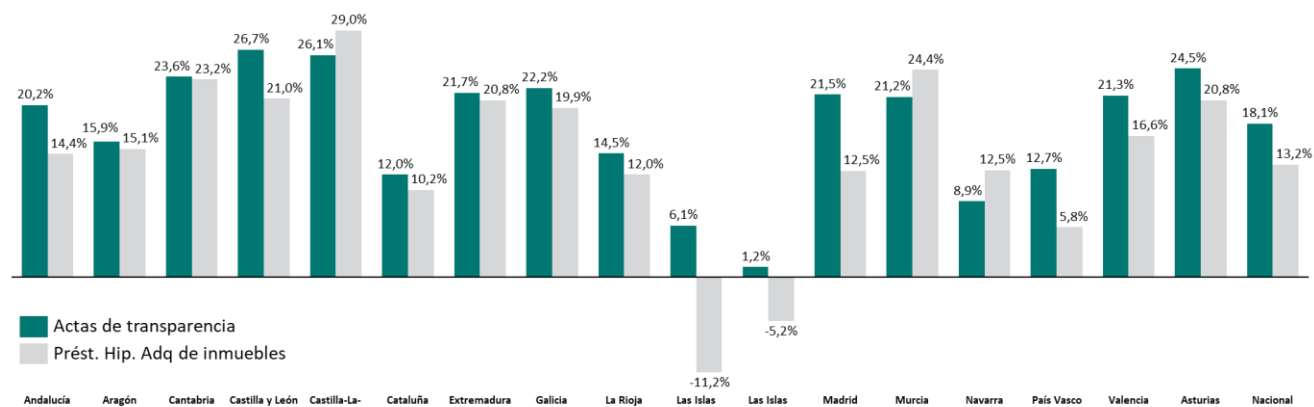
<sup>6</sup> Préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas



De la conjunción de los dos gráficos anteriores, se puede entender que, si bien ambas variables (actas y préstamos) han crecido entre julio de 2020 y abril de 2021 en comparación al mismo período un año atrás en casi todas las autonomías, el crecimiento experimentado por las actas de transparencia ha sido mayor en 14 de las 17 autonomías. Además, se da el caso de que en los dos archipiélagos los préstamos hipotecarios para adquisición de inmuebles han disminuido en el período de estudio y, sin embargo, el número de actas de transparencia material ha aumentado.

La relación entre ambas variables se puede observar con más claridad en el **Gráfico 6**

*Gráfico 6: Comparativa variación interanual de actas de transparencia y préstamos hipotecarios para adquisición de inmuebles<sup>7</sup> (julio 2019-abril 2020 frente a julio 2020-abril 2021)*



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Como se puede observar, la variación de las actas de transparencia ha sido más positiva que la de los préstamos para adquisición de inmuebles en catorce autonomías, estando entre ellas Andalucía, Cataluña, Madrid, y la Comunidad Valenciana, que entre las cuatro aglutinan el grueso de las operaciones a nivel nacional, tanto en la autorización de actas de transparencia material como en los préstamos hipotecarios.

En definitiva, se puede observar que, si bien ha existido cierta volatilidad propiciada por la irrupción de la crisis motivada por la Covid-19, en general la tendencia de aplicación de la LCCI ha sido alcista y se ha mantenido en niveles más altos que la propia formalización de préstamos hipotecarios a nivel nacional y en casi todas las autonomías.

<sup>7</sup> Préstamos hipotecarios, incluidas novaciones, subrogaciones y ampliaciones de hipotecas