

CIRCULAR DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO 1/2019, DE 24 DE MAYO, RELATIVA A LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO (EN LO SUCESIVO, LCCI)

I

La LCCI, junto con sus normas de desarrollo integradas por el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril (en adelante, RDCCI) y la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril que, a su vez, modifica la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicio bancarios (en lo sucesivo, OTPCSB), se enmarcan en el proceso de transposición de la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 cuya *“finalidad es la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que la componen, así como el justo equilibrio entre las partes”*.

En esencia, la Directiva y las normas de transposición exigen que el prestamista en su condición de profesional tenga un *“plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el prestatario”*, razón por la cual los derechos reconocidos a las personas físicas que asumen la condición de prestatario, fiador o avalista e hipotecante no deudor son irrenunciables (art. 3 del LCC), lo que exige que, en caso de duda, la interpretación que se haga de la norma tenga siempre en cuenta su finalidad, esto es, su carácter protector de los intereses de las indicadas personas físicas.

Sin embargo, la LCCI ha ampliado el ámbito subjetivo de protección de la Directiva, pues no solo se aplica a aquellas personas físicas que sean consumidoras, esto es las *“que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial”*, sino a cualesquiera personas físicas *“con independencia de que sean o no consumidores”*.

II

La Ley encomienda al notario la comprobación de la transparencia material en los términos previstos en su art. 15.

La Ley, de acuerdo con la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, concibe la contratación del préstamo hipotecario como un proceso *in itinere* compuesto por diversas etapas, publicidad y comercialización, e información precontractual, como pasos previos a la definitiva prestación del consentimiento por medio de la escritura pública correspondiente.

La Ley intercala, entre la información precontractual suministrada por el prestamista y la escritura pública, un acta destinada -en efecto- a comprobar la concurrencia de los requisitos necesarios para establecer que el prestatario ha tenido la posibilidad de comprender la carga jurídica y económica de la operación en ciernes (transparencia material).

La comprobación de la transparencia material, a través del acta notarial de información precontractual, se convierte por imperativo legal en una función pública.

El art. 15 de la Ley establece con este fin el contenido del acta notarial que requiere del notario una actuación, que encierra la doble función de verificación y asesoramiento, amén de la realización de un test de comprensibilidad. En concreto, el acta integra las siguientes acciones:

1. De verificación: (I) La entrega en plazo de la documentación pertinente (art. 14.1 Ley), (II) Que dicha documentación es la apropiada para el tipo de préstamo de que se trata, (III) Que dicha documentación no incurre en defectos (como la inclusión en la FEIN o FIAE de prescripciones contrarias a la legalidad).
2. De asesoramiento: explicación individualizada de las cláusulas correspondientes, y contestación a las preguntas o dudas que se susciten, en el buen entendido de que el asesoramiento que preste el notario -de acuerdo con la Ley- no ha de contener recomendaciones de índole financiera.
3. La realización de un test que permita afirmar el conocimiento de causa y de las consecuencias por parte del prestatario, avalista o hipotecante no deudor.
4. La consignación de la declaración realizada por los mismos de que comprenden la operación.

Por lo demás, el acta puede ser positiva o negativa a la vista de las comprobaciones verificadas; y el notario, en el ejercicio de su función pública, habrá de consignar en ella el resultado en un sentido u otro y trasladar al prestamista dicho resultado consignado en el acta.

Esas nuevas funciones fueron valoradas muy positivamente por el Consejo de Estado en su Dictamen 709/2017, de 14 de septiembre, al afirmar en la letra G) de sus consideraciones que *“el Consejo de Estado considera que la solución acogida en el anteproyecto es la más acertada para asegurar, de un modo objetivo y suficiente, que el prestatario ha tenido un adecuado conocimiento y comprensión de las obligaciones que asume en virtud del contrato que va a suscribir, habiéndose establecido el carácter obligatorio de la intervención notarial”*.

III

La LCCI entrará en vigor el próximo 16 de junio y plantea diferentes cuestiones que exigen unificar la práctica notarial en aras de alcanzar el mejor cumplimiento de la finalidad pretendida por el cuerpo normativo antes indicado.

Descendiendo al plano estrictamente notarial, único ámbito en el que pueden desenvolverse las Circulares de obligado cumplimiento contempladas en la normativa notarial, es preciso clarificar determinados aspectos que se agruparán del siguiente modo: uso de medios telemáticos; libre elección de notario por la persona física; cómputo del plazo de diez días, que se extenderá a catorce en la caso de la Comunidad Autónoma de

Cataluña, para la autorización del acta de información precontractual; cuestiones atinentes al acta y contenido del test previsto en el art. 15.2 c) de la LCCI.

IV

Por último, la posibilidad de utilizar circulares de orden interno para esta materia, ha sido consagrada por el Tribunal Supremo, desde el momento en que dicho órgano jurisdiccional entiende que, atendida la naturaleza jerárquica en la que la prestación del servicio notarial se efectúa, tanto la DGRN en el ámbito previsto por el Reglamento Notarial (artículos 307 y 313), como el Consejo General del Notariado (artículo 344 A).4), pueden ordenar el ejercicio de la función notarial, siempre que no se innove el ordenamiento jurídico, lo que no se produce en el presente caso, pudiendo a través de tal ordenación concretar las obligaciones de los notarios e imponer criterios uniformes a los que debe quedar sujeta la práctica notarial.

En tal sentido, el Tribunal Supremo en innumerables Sentencias (por todas, 7 de octubre de 2008, rec. núm. 100/2007), tras recordar que no cabe atribuir valor normativo a tales circulares de orden interno, en el sentido tradicional de expresión de potestad normativa, dado que el Consejo carece de la misma, añade a continuación que la posibilidad de que se adopten tales circulares de orden interno con especial vinculación a los notarios, se deriva de modo natural de la subordinación jerárquica de éstos a su organización corporativa, con especial mención al Consejo General del Notariado, dado que éste representa a la totalidad de la función pública notarial, por lo que examinadas las competencias de tal Consejo cabe adoptar este tipo de circulares, a modo de instrucciones u órdenes de servicio (art. 21 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), que vinculan al inferior respecto del superior, dado que su objeto natural es *"velar por el exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes por parte de los Colegios y de los notarios"*.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 344 A) 4 del Reglamento Notarial, se aprueba la presente Circular de orden interno 1/2019.

I. Uso de medios telemáticos.

1. Las competencias atribuidas por la LCCI y su normativa de desarrollo se insertan en el ejercicio de la función pública notarial, plasmada en el acta de información precontractual, a su vez determinante para la procedencia o improcedencia de la ulterior escritura pública de préstamo hipotecario.
2. Como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN), órgano jerárquico superior de los notarios, Colegios Notariales y Consejo General del Notariado, en su Resolución en consulta planteada por este Consejo, de fecha 16 de mayo de 2019, concluye que tales actuaciones se incardinan en ámbito de la función pública notarial, pues

“La consecuencia documental es evidente: todas las comunicaciones previstas constituyen un traslado o testimonio de la diligencia extendida en el acta que ya se está autorizando y se firma electrónicamente por el notario y por tanto deben obligatoriamente realizarse por el notario elegido de conformidad con la legislación notarial, y la técnica de sus traslados (copia o testimonio, aún electrónicos) por el canal previsto, cumpliendo lo previsto a tal efecto en la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y del orden social (Artículo 17 bis de la Ley del Notariado).

Y a su vez las comunicaciones del notario a la entidad financiera que puedan ser requeridas, puesto que forman parte, tienen el carácter de copias electrónicas o bien testimonios parciales de dicha acta, ...” (Parágrafo 12, párrafos segundo y tercero).

Ya que

“El Art. 12.c) implica del Real Decreto 309/2019 implica una actuación de control y validación, tanto del número del documento de identidad del prestatario (cuando se persona en la notaría que elija, o bien cuando realice la comunicación con la misma en el contexto digital señalado), como de la validez y corrección de los datos e información comunicados por el prestamista, intermediario de crédito o representante designado y el ajuste a la legalidad tanto de las condiciones del préstamo como de la información que sobre ellas se haya remitido” (párrafo quinto, del parágrafo 15).

Como consecuencia de que como

“Correctamente señala el Consejo General del Notariado [que] la totalidad de las comunicaciones que debe efectuar el notario traen causa del ejercicio de una función pública que no puede exteriorizarse de cualquier forma, ni tener cualquier contenido, habida cuenta de que (igual que ocurre con la acción administrativa) el notario queda sujeto en su actuación a una estricta normativa que regula no solo la forma (por ejemplo, si se emplean medios telemáticos qué tipo de firma electrónica debe emplearse, a través de qué plataforma debe actuarse, qué sello de tiempo debe imponerse; requisitos para la extensión de un acta y, en su caso, copia de la misma; remisión de testimonios, incluido los de las comunicaciones electrónicas efectuadas que practique el notario (ex art. 253 del RN) sino también el fondo, como en relación con los traslados auténticos de matriz” (parágrafo 25).

3. Por tanto, el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado, así como el gestor de cualesquiera de ellos, no podrá exigir al notario que se incorpore o integre en una plataforma privada a los efectos del ejercicio de las funciones previstas en la LCCI.

4. Del mismo modo, la Dirección General afirma que

“En su hermenéutica más evidente, la remisión implica que la información relevante - información precontractual prevista en la Ley- se desplaza desde la plataforma o aplicación informática que esté utilizando el banco, intermediario financiero o representante del mismo a la plataforma o aplicación que esté utilizando el notario. Queda, pues desde este momento bajo el control propio y exclusivo del notario, puesto que se ha consumado la remisión, sin que el banco pueda ya tener acceso a los documentos electrónicos o información que ha remitido, por ejemplo para alterarlos. En consecuencia, esos documentos e información habrán debido quedar alojados bien en una plataforma notarial distinta de la del Banco, o bien en el ordenador del notario, pro en todo caso desligándose conceptual y físicamente en términos absolutos de la plataforma de la entidad financiera” (parágrafo 14, párrafo 3).

Y es que

“Por otra parte, la comprobación fehaciente de la fecha solo es posible (y solo será tal) cuando la incorporación a la aplicación quede bajo la fe pública notarial. Por ello, el RD 309/2019, de 26 de abril distingue “comprobar fehacientemente la fecha” (art. 11.1 d) (obligación del notario) de acreditar indubitadamente la fecha” (art. 11.2 c) (obligación del prestamista, intermediario de crédito o representante designado)” (parágrafo 14, párrafo 4).

Ya que

“Además, tal ejercicio de la función pública implica, como se ha indicado, la utilización por el notario de su firma electrónica cualificada en las comunicaciones que deba realizar, que como ya se ha advertido tienen el carácter de testimonio o remisión de copia del contenido de una diligencia incorporada al protocolo del notario. Para dicha remisión está obligado a utilizar, como consecuencia de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la plataforma regulada en la misma, con la que se garantiza la más completa seguridad jurídica e informática” (parágrafo 15, párrafo 2).

Lo que tiene también reflejo al tiempo de las condiciones de ejecución del derecho del consumidor a elegir libremente notario, ya que

“La inclusión en la plataforma notarial de la totalidad de los notarios en sus más concretas y actualizadas coordenadas de localización, en nada limita ni excluye la aplicación del citado artículo 126 del Reglamento Notarial)” (parágrafo 35, párrafo primero).

5. En consecuencia, el notario no podrá recibir o practicar comunicaciones en el marco de las funciones previstas en la LCCI al margen de la plataforma notarial,

pues a través de tal plataforma se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos, 106 a 108 y 110 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

6. Igualmente, el notario no podrá remitir otros testimonios o, en su caso, copias simples del acta de información precontractual al margen o fuera del ámbito de los medios telemáticos indicados, ya que aquéllos o éstas requieren el cumplimiento de unos requisitos de forma y fondo cuando se practican telemáticamente que solo pueden cumplirse a través de la indicada plataforma, tal y como ha señalado la DGRN en la resolución a la consulta antes indicada cuando afirma que

“Tal ejercicio de función pública implica la utilización por el notario de su firma electrónica cualificada, para lo que está obligado a utilizar, como consecuencia de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la plataforma regulada en la misma, con la que se garantiza la más completa seguridad jurídica e informática.”

II. Libre elección de notario por el prestatario.

7. Como se deriva de la normativa notarial (artículo 126 del Reglamento Notarial) el derecho a elegir libremente notario en los préstamos corresponde al prestatario. Del mismo modo se reconoce por el Consejo de Estado en el Dictamen antes indicado (epígrafe 5, del apartado F) cuando afirma que *“la facultad de elección del notario corresponde al prestatario”*.
8. En consecuencia, ese derecho es irrenunciable (artículo 3 de la LCCI) y cualquier cláusula o actuación del predisponente que limite el derecho del consumidor a elegir notario podrá ser considerada abusiva (así, art. 89.8 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias).
9. Como afirma la DGRN en la resolución a la consulta de este Consejo, tal derecho solo tiene los límites previstos en la legislación notarial que son los

“Basados en la lógica, en la buena fe y en las conexiones razonables del negocio con el objeto y partes del negocio -préstamo o crédito hipotecario, que puede estar vinculado con otra operación (generalmente una compraventa previa) o incluso ser un negocio mixto de subrogación hipotecaria del comprador en la deuda del vendedor-”.

Por tanto, sigue afirmando la DGRN

“El derecho de elección en los supuestos de contratación bancaria corresponderá al cliente de aquéllas, quien, sin embargo, no podrá imponer notario que carezca de conexión razonable con algunos de los elementos personales o reales del negocio”.

10. Como señala la propia DGRN en la resolución en consulta (epígrafes 31 y siguientes) se pueden emplear por el consumidor medios telemáticos para elegir libremente al notario de su elección que quedarían ratificados mediante su comparecencia en la notaría exhibiendo el documento nacional de identidad u otro expedido con idéntica finalidad.
11. En consecuencia, la elección del notario por el prestatario, puede tener lugar: directamente mediante la comparecencia ante notario; o bien de forma mixta y sucesiva mediante la utilización del sistema de designación telemática a través de la plataforma notarial, designación que se consuma y deviene irrevocable con la comparecencia ante el notario elegido (epígrafes 35 y 39 de la Consulta).
12. En atención a la Resolución de la DGRN relativa a la Consulta planteada por este Consejo, existirá un sistema telemático de elección de notario que deberá interpretarse en el sentido expuesto en el párrafo precedente.

III. Cuestiones relativas al acta de información precontractual.

A) Cómputo del plazo de diez días previsto en los artículos 10, 14 y 15 de la LCCI; el plazo de 14 días previsto en el artículo 262-4 del Código de Consumo vigente en la Comunidad Autónoma de Cataluña.

13. El cómputo del plazo mínimo de diez días naturales comienza el día en que se suba o incorpore la documentación legalmente exigida a la plataforma notarial prevista en el artículo 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Hay que advertir que, entre la información remitida por el prestamista, deben incluirse -debidamente estructurada- los datos del prestatario y los de contacto, conforme con el art. 12 a) del RDCCI y Anexo I de la LCCI al regular la FEIN.
14. Al tratarse de un plazo civil, de conformidad con el artículo 5 del Código Civil, del cómputo se excluye el día inicial de subida o incorporación de la documentación completa a la plataforma notarial.
15. En consecuencia, el notario cuando reciba en su plataforma notarial la comunicación de haber sido inicialmente elegido por el prestatario deberá ponerse en contacto con éste y, en su caso, con el resto de personas que deban comparecer en el acta, para concertar la correspondiente cita.
16. El plazo de diez días no se reinicia por el hecho de que el prestatario modifique o cambie mediante su comparecencia al notario inicialmente designado por medios telemáticos.

17. Si existieran errores en la documentación remitida por el prestamista, ya sea por insuficiencia o contenido, el plazo se reiniciará en su integridad, esto es, los diez días previstos, desde el momento en que el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado, subsane el error comunicado por el notario (art. 12.1 d) del RDLCCI).
18. El plazo será de catorce días para todos los notarios con plaza demarcada en la Comunidad Autónoma de Cataluña, al estar vigente el artículo 262-4 del Código de Consumo aprobado por la Comunidad Autónoma. Dicho plazo se computa de idéntico modo al de diez días previsto en la LCCI.
19. El plazo de diez días es un plazo mínimo para el otorgamiento de la escritura de préstamo; no constituye un plazo máximo para la autorización del acta, el notario podrá autorizar el acta de información precontractual hasta el día inmediato anterior a la expiración del plazo de vigencia de la FEIN/oferta vinculante, en los términos determinados en la misma, de conformidad con el Anexo I de la LCCI. A estos efectos la entidad prestamista podrá prorrogar el plazo de vigencia de la FEIN/oferta vinculante siempre que lo comunique antes de su vencimiento a través de la plataforma notarial, adicionando la nueva TAE.
20. La escritura de préstamo hipotecario en todo caso deberá autorizarse dentro del plazo de vigencia, inicial o prorrogado, de la FEIN/oferta vinculante.

B) Autorización del acta de información precontractual.

B.1) Naturaleza del acta.

21. El acta notarial de información precontractual no es un acta de notoriedad por la que el notario incorpore un juicio sobre la comprensión del interesado; simplemente acredita que ha dispuesto de los medios precisos para comprender la carga jurídica y económica del préstamo (transparencia material).

Es un acta mixta que aglutina la constatación de hechos, la emisión de un juicio de legalidad y las manifestaciones del interesado.

Por tanto, es en primer término, un acta de presencia que consigna tanto los hechos ajenos, como propios del notario. En particular: la verificación de que toda documentación se ha descargado en el sistema y la fecha en que se ha hecho; la explicación individualizada de las cláusulas de la FEIN y FiAE por el notario; la realización de preguntas por el consumidor, la contestación dada y la realización del test.

La verificación o comprobación comporta un juicio de legalidad en el sentido de concordar la documentación y sus contenidos con lo prescrito en la Ley.

Es también un acta de manifestaciones así las realizadas por el interesado para corroborar la previa entrega de la documentación y su firma en el pertinente recibo de aquéllas, las contestaciones al test y también su declaración final de haber comprendido. El notario, en todos estos casos, únicamente da fe de las declaraciones efectuadas por el prestatario y, en su caso, fiador o garante, no de su veracidad intrínseca o de su concordancia con la voluntad interna de los intervinientes.

B.2) Única acta; identidad de notario autorizante del acta y de la escritura de préstamo con garantía real hipotecaria.

22. Solo cabe autorizar un acta, aun cuando existan pluralidad de prestatarios y/o garantes o avalistas y/o hipotecantes no deudores, pues del notario se exige que efectúe un juicio positivo o negativo conjunto acerca del cumplimiento de los requisitos de información precontractual que la LCCI impone al prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado, con relación a una única operación de préstamo.
23. Autorizará el acta el notario elegido por el prestatario, con la única excepción de los casos de sustitución previstos en la legislación notarial. El notario que autorice el acta será el mismo que autorice la escritura con la única excepción de los casos de sustitución previstos en la legislación notarial.

B.3) Contenido del acta de información precontractual.

24. Fecha de inicio de acta: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2 de la LCCI sólo cuando formalmente esté completa y validada la documentación es posible iniciar el acta.
25. De acuerdo con el sistema de elección de notario previsto en el Reglamento (artículo 12.1 b) y, sin perjuicio de una previa designación por medios telemáticos antes expuesta y admitida por la DGRN, la elección definitiva tiene lugar por la comparecencia ante el notario; sólo en ese momento el notario puede considerarse el elegido por el prestatario para la autorización del acta y la escritura, por lo que la solución más segura es retrasar la autorización del acta a ese momento.
26. Esto no excluye la autorización del acta ab initio por el notario en el momento en que efectúa la descarga de la documentación tal y como expresa el epígrafe 10 de la Resolución de la Consulta, si bien en ese caso se abre la posibilidad de que el prestatario cambie de opinión en cuanto al notario elegido, supuesto posible, aunque excepcional, y se deba cerrar el acta sin que ni siquiera haya comparecido el prestatario.
27. No se exige unidad de acta, por lo que las comparecencias de los prestatarios para caso de pluralidad, o de los garantes o avalistas o hipotecante no deudor, pueden

ser sucesivas y en momentos distintos, con el único límite del plazo de validez de la FEIN que tiene el carácter de oferta vinculante (artículo 10 de la LCCI).

28. No se podrá admitir presencia del prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o representante designado, por sí o por medio de persona que les represente, en la comparecencia del prestatario, fiador o garante, o hipotecante no deudor.
29. Esas comparecencias darán lugar a diligencias separadas que inexcusablemente deberán ser firmadas por cada compareciente, al exigir la LCCI un asesoramiento individualizado a cada uno de ellos, en donde se recojan las cuestiones planteadas por los mismos (art. 15.2 c) de la LCCI). En consecuencia, no cabe una diligencia del notario extendida “*por sí y ante sí*”, ya que en la diligencia deberán recogerse las manifestaciones del prestatario, avalista o garante e hipotecante no deudor en presencia del notario.
30. Solo cabrá extender un acta negativa por incomparecencia del prestatario, avalista o garante e hipotecante no deudor, cuando se aprecie que exista una voluntad exteriorizada mediante hechos constatados de no comparecer ante el notario, o cuando habiendo transcurrido el plazo de validez de la FEIN, alguno de los citados no hubiera comparecido.
31. No obstante, cabrá que el prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado prorrogue el plazo de validez de la FEIN/oferta vinculante siempre que le fuere comunicada tal circunstancia al notario elegido a través de la plataforma notarial, para su ulterior constancia mediante diligencia en el acta. Tal comunicación deberá haberse recibido antes del plazo de expiración de la FEIN inicialmente remitida.
32. El acta podrá tener un contenido positivo o negativo (artículo 12.1 f) del RDCCI).
33. Tratándose de un acta de contenido negativo por incomparecencia, incumplimiento de los deberes de información precontractual del prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado o por resultado negativo en el test a que se refiere el inciso final del art. 15.2 c) de la LCCI, el notario deberá comunicar obligatoriamente tal circunstancia al prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado (art. 12.1 f), párr. segundo del RDCCI).
34. Dicha comunicación se podrá efectuar a elección del notario, mediante un testimonio parcial o mediante la remisión de copia simple electrónica (párrafos 29 y 30 de la Resolución de la DGRN relativa a la consulta de este Consejo).
35. En cualquier caso, la remisión de ese testimonio parcial o de esa copia simple electrónica deberá efectuarse desde la plataforma notarial, como se expuso en el epígrafe I de esta Circular.

36. Si el contenido del acta fuera positivo tal circunstancia deberá también comunicarse telemáticamente a través de la plataforma notarial al prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado (art. 12.1 f), párr. 2 del RDCCI).
37. Siendo el acta positiva deberá incluirse en la escritura de préstamo una reseña del *“número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo”*. En la tramitación parlamentaria de la ley se rechazaron todas las enmiendas presentadas que pretendían la incorporación del acta para su calificación registral.
38. La ley limita expresamente el reflejo del acta de información precontractual en la escritura a su reseña (artículos 15.7 y 22.2 LCCI), por lo que debe entenderse prohibida la incorporación de la misma a la escritura de préstamo. La reseña es imperativa y no queda a la libertad de decisión ni del notario ni de las partes del negocio.
39. En consecuencia, deberá emplearse la misma técnica notarial ya consagrada por el Tribunal Supremo (SS de 20 y 22 de noviembre de 2018) en su interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. La reseña es la única cuestión relativa al acta objeto de calificación por el registrador al tiempo de la presentación de la escritura de préstamo con garantía real hipotecaria (art. 22.2 de la LCCI).

B.4) Comparecencia mediante representante.

40. De conformidad con el artículo 15, apartados 3 y 4, de la LCCI el prestatario, avalista o garante e hipotecante no deudor podrá comparecer representado para que el notario extienda el acta y/o la escritura de préstamo con garantía real hipotecaria.
41. Sin embargo, será indiferente que se comparezca mediante representación en el acta de información precontractual y no en la escritura de préstamo con garantía real hipotecaria, o viceversa.
42. Por último, el juicio de suficiencia de las facultades representativas del representante compete al notario ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que deberá incorporarse al acta y/o la escritura en los términos legal y reglamentariamente previstos.
43. El principio de transparencia material y el valor legal reconocido al acta en relación al mismo determinan que, en ningún caso, será admisible la actuación en el acta a través de mandatario verbal.

IV. El test previsto en el art. 15.2 c) inciso final de la LCCI.

44. El test incluido en el Anexo I será uniforme para todas las actas de información precontractual previstas en la LCCI. En consecuencia, sin perjuicio de las preguntas y respuestas que se puedan producir en el curso del acta, no procede suprimir ni adicionar nuevas cuestiones al test.
45. El test deberá efectuarse tras el asesoramiento individualizado que, respecto de cada una de las cláusulas específicas recogidas en la FEIN y FiaE, realice el notario.
46. El test se realizará en presencia del notario, el cual deberá indicar en el acta esta circunstancia, así como, en su caso, las aclaraciones que se le soliciten al respecto.
47. Igualmente, el notario decidirá si el test es contestado separadamente por cada uno de los intervinientes o si procede a recoger las respectivas respuestas según se vayan expresando por aquellos.
48. En cualquier caso, no es preciso que el test sea firmado por los interesados, ya que, al quedar incorporado al acta, las respuestas incluidas en el mismo, quedan asumidas por los intervinientes al firmar dicha acta.

ANEXO I

CONTENIDO DEL TEST A QUE SE REFIERE EL ART. 15.2 C) DE LA LCCI

A) TEST PARA PRESTATARIO

1.-ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN PRECONTRACTUAL

1.1.- ¿Confirma haber recibido en el día expresado en su manifestación la siguiente documentación?

a) FEIN SI/NO b) FiAE SI/NO c) copia del proyecto del contrato SI/NO d) documento que contiene información de los gastos SI/NO e) documento que contiene las condiciones de las garantías del seguro que se exige SI/NO f) documento que contiene la advertencia al prestatario de la obligación de recibir el asesoramiento notarial SI/NO

g) (Solo para el caso de préstamo con interés variable) Documento con referencia a las cuotas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés SI/NO

1.2.- ¿La entidad le ha explicado el contenido de los documentos indicados y respondido a sus preguntas?
SI/NO

2.-ELECCIÓN DE NOTARIO

2.1.- ¿Le informó la entidad financiera de que era usted quien tenía derecho a elegir notario?
SI/NO

2.2.- ¿Confirma usted que soy el notario elegido?
SI/NO

3.-CARACTERÍSTICAS Y AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

3.1.- ¿Conoce el capital y la duración del préstamo, y el importe y periodicidad de sus cuotas?
SI/NO

3.2.- ¿Conoce que cada una de las cuotas comprende una parte de capital del préstamo y otra parte de intereses?
SI/NO

4.-TIPO DE INTERÉS

4.1.- El tipo de interés que le han ofrecido es fijo durante toda la vida del préstamo o está prevista su variación en algún momento.

FIJO/VARIABLE

4.2.- ¿Existen en su oferta bonificaciones para el tipo de interés en caso de que contrate determinados productos con el prestamista o entidades por él señaladas?
SI/NO

4.3.- En caso de préstamo a interés fijo ¿Sabe usted que no se beneficiará de una bajada futura de los tipos de referencia del mercado?
SI/NO

4.3.- En caso de préstamo a interés variable,

a) ¿es usted conocedor de que el interés futuro se calcula sumando un diferencial al tipo de interés de referencia pactado?
SI/NO

b) ¿Comprende que los tipos de interés de referencia varían a lo largo del tiempo y que esta variación podría suponer un incremento de la cuota?
SI/NO

5.- SUBROGACIÓN DE ACREEDOR

5.1 ¿Conoce que puede cambiar de prestamista a través de un procedimiento llamado subrogación que conlleva la amortización total anticipada de su préstamo y tiene bonificaciones fiscales y arancelarias?
SI/NO

6.-AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DEL PRÉSTAMO

6.1.- En la oferta que le ha hecho la entidad prestamista ¿está prevista una comisión por amortización anticipada?

- En caso de amortización total: SI/NO
- En caso de amortización parcial: SI/NO
- En caso de cambio de prestamista (subrogación de acreedor): SI/NO

6.2.- Comprende que esta comisión, de existir, sólo podrá cobrarse si la amortización anticipada produce una pérdida para la entidad prestamista que está deberá justificarle.
SI/NO

7.-COMISIONES

7.1.- Tiene su préstamo:

-comisión de apertura SI/NO

-comisión de modificación de condiciones (novación): SI/NO

-comisión de reclamación de cuotas impagadas: SI/NO

8.-INCUMPLIMIENTO

8.1.- ¿Ha comprendido usted que en caso de impago se le cobrará el interés de demora legalmente fijado sobre el importe que haya dejado de pagar?

SI/NO

8.2.- ¿Ha comprendido usted que si el impago alcanza una determinada cuantía la entidad financiera puede declarar vencido anticipadamente el préstamo y reclamar a cada uno de los prestatarios la totalidad de lo adeudado?

SI/NO

9.-EJECUCIÓN HIPOTECARIA

9.1.- ¿Comprende que el impago del préstamo puede conllevar la pérdida del bien hipotecado y su venta en pública subasta?

SI/NO

9.2.- ¿Responde de esta deuda con todos sus bienes, presentes o futuros o sólo con el bien hipotecado?

CON TODOS LOS BIENES/SOLO CON EL BIEN HIPOTECADO

9.3.- ¿Comprende que, si responde con todos sus bienes y el valor obtenido en la subasta de la finca hipotecada es inferior a lo adeudado, va a seguir debiendo la diferencia al prestamista?

SI/NO

B) TEST PARA FIADOR*

***Si se tratase de un crédito las referencias a préstamo, prestamista y prestatario, deben entenderse hechas a crédito, acreedor y acreditado**

1.-ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN PRECONTRACTUAL

1.1.- ¿Confirma haber recibido en el día expresado en su manifestación la siguiente documentación?

a) FEIN SI/NO b) FiAE SI/NO c) copia del proyecto del contrato SI/NO d) documento que contiene información de los gastos SI/NO e) documento que contiene las condiciones de las garantías del seguro que se exige SI/NO f) documento que contiene la advertencia al prestatario de la obligación de recibir el asesoramiento notarial SI/NO

g) (Solo para el caso de préstamo con interés variable) Documento con referencia a las cuotas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés SI/NO

1.2.- ¿La entidad le ha explicado el contenido de los documentos indicados y respondido a sus preguntas?

SI/NO

2.-CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

2.1.- ¿Conoce el capital, la duración del préstamo y el importe y la periodicidad de las cuotas?

SI/NO

2.2.- ¿Ha comprendido usted que si el impago alcanza una determinada cuantía la entidad financiera puede declarar vencido anticipadamente el préstamo y reclamar todo lo adeudado?

SI/NO

3.- RESPONSABILIDAD DEL FIADOR

3.1.- ¿Conoce usted que si el prestatario no atiende algún pago la entidad prestamista puede reclamarle toda la cantidad impagada?

SI/NO

3.2.- ¿Y comprende que en ese caso el prestamista puede dirigirse directamente contra sus bienes sin que esté obligado a procurar la venta en subasta del bien hipotecado o dirigirse previamente contra otros bienes del prestatario?

SI/NO

3.3.- Si son varios los fiadores ¿responde cada uno de ustedes por la totalidad de la deuda y así puede reclamárselo el prestamista?

SI/NO

3.4.- Si se ve obligado a pagar alguna cantidad de la deuda ¿sabe que puede reclamar al prestatario la devolución de lo satisfecho al prestamista?

SI/NO

3.5.- Sabe que las obligaciones que asume como fiador pasarán a sus herederos en caso de fallecimiento.

SI/NO

C) TEST PARA HIPOTECANTE NO DEUDOR*

***Si se tratase de un crédito las referencias a préstamo, prestamista y prestatario, deben entenderse hechas a crédito, acreedor y acreditado**

1.-ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN PRECONTRACTUAL

1.1.- ¿Confirma haber recibido en el día expresado en su manifestación la siguiente documentación?

a) FEIN SI/NO b) FiAE SI/NO c) copia del proyecto del contrato SI/NO d) documento que contiene información de los gastos SI/NO e) documento que contiene las condiciones de las garantías del seguro que se exige SI/NO f) documento que contiene la advertencia al prestatario de la obligación de recibir el asesoramiento notarial SI/NO

g) (Solo para el caso de préstamo con interés variable) Documento con referencia a las cuotas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés SI/NO

1.2.- ¿La entidad le ha explicado el contenido de los documentos indicados y respondido a sus preguntas?

SI/NO

2.-CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

2.1.- ¿Conoce el capital, la duración del préstamo y el importe y periodicidad de las cuotas?

SI/NO

2.2.- ¿Ha comprendido usted que si el impago alcanza una determinada cuantía la entidad financiera puede declarar vencido anticipadamente el préstamo y reclamar todo lo adeudado?

SI/NO

3.- RESPONSABILIDAD DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR

3.1.- ¿Ha comprendido usted que en caso de impago del préstamo la entidad prestamista puede solicitar la venta en pública subasta del bien de su propiedad hipotecado en garantía de la deuda?

SI/NO

3.2.- ¿Sabe que en ese caso el prestamista puede dirigirse directamente contra su bien sin que tenga que intentar cobrar primero con la venta en subasta del bien hipotecado por el prestatario (si existe) o con cargo a otros bienes del prestatario?

SI/NO

3.3.- ¿Conoce que con el importe obtenido en la subasta se paga primero lo debido a la entidad financiera por todos los conceptos (incluidos los gastos judiciales y extrajudiciales en que haya incurrido la entidad) y sólo si sobra algo, se le entregaría a usted el sobrante?

SI/NO

3.4.- Si pierde su bien en caso de ejecución hipotecaria ¿sabe que puede luego reclamar al prestatario la devolución de lo satisfecho al prestamista?

SI/NO

D) PREGUNTAS A AÑADIR EN EL TEST DEL PRESTATARIO SÓLO PARA EL CASO DE PRÉSTAMO MULTIDIVISA

1. ¿Conoce que, con independencia, de la posible variación del tipo de interés el importe de sus cuotas cambiará sustancialmente en función de cómo evolucione el tipo de cambio de la moneda en la que está referenciado el capital respecto del Euro?

SI/NO

2. ¿Comprende que, como consecuencia de esa evolución puede ocurrir que, transcurrido un tiempo durante el cual ha estado pagando puntualmente sus cuotas, sin embargo, el capital en euros adeudado sea superior al que debía al principio del préstamo?

SI/NO

3. ¿Sabe que, en cualquier momento, puede volver a referenciar el préstamo a la moneda del Estado miembro donde resida o en el que perciba la mayor parte de sus ingresos?

SI/NO

4. ¿Comprende que, en la medida en que recibe sus ingresos en una moneda distinta de aquella en la que tiene que devolver el préstamo, este producto constituye para usted un alto riesgo financiero?
SI/NO
5. ¿Le han ofrecido un producto para limitar el riesgo del tipo de cambio?
SI/NO

E) TEST PARA EL ACREDITADO

1.-ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN PRECONTRACTUAL

1.1.- ¿Confirma haber recibido en el día expresado en su manifestación la siguiente documentación?

a) FEIN SI/NO b) FiAE SI/NO c) copia del proyecto del contrato SI/NO d) documento que contiene información de los gastos SI/NO e) documento que contiene las condiciones de las garantías del seguro que se exige SI/NO f) documento que contiene la advertencia al prestatario de la obligación de recibir el asesoramiento notarial SI/NO

g) (Solo para el caso de crédito con interés variable) Documento con referencia a las cuotas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés SI/NO

1.2.- ¿La entidad le ha explicado el contenido de los documentos indicados y respondido a sus preguntas?
SI/NO

2.-ELECCIÓN DE NOTARIO

2.1.- ¿Le informó la entidad financiera de que era usted quien tenía derecho a elegir notario?
SI/NO

2.2.- ¿Confirma usted que soy el notario elegido?
SI/NO

3.-CARACTERÍSTICAS Y AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO

3.1.- ¿Conoce el límite y la duración del crédito, y la periodicidad en la liquidación de los intereses?
SI/NO

3.2.- Su crédito tiene pactadas reducciones en el límite con anterioridad al vencimiento?

SI/NO

4.-TIPO DE INTERÉS

4.1.- El tipo de interés que le han ofrecido es fijo durante toda la vida del crédito o está prevista su variación en algún momento.

FIJO/VARIABLE

4.2.- ¿Existen en su oferta bonificaciones para el tipo de interés en caso de que contrate determinados productos con la entidad acreedora u otras entidades por él señaladas?

SI/NO

4.3.- En caso de crédito a interés fijo ¿Sabe usted que no se beneficiará de una bajada futura de los tipos de referencia del mercado?

SI/NO

4.3.- En caso de crédito a interés variable,

a) ¿es usted conocedor de que el interés futuro se calcula sumando un diferencial al tipo de interés de referencia pactado?

SI/NO

b) ¿Comprende que los tipos de interés de referencia varían a lo largo del tiempo y que esta variación podría suponer un incremento de los intereses a pagar?

SI/NO

5.- SUBROGACIÓN DE ACREEDOR

5.1 ¿Conoce que puede cambiar de acreedor a través de un procedimiento llamado subrogación que conlleva la amortización total anticipada de su crédito y tiene bonificaciones fiscales y arancelarias?

SI/NO

6.-CANCELACIÓN ANTICIPADA DEL CRÉDITO

6.1.- En la oferta que le ha hecho la entidad prestamista ¿está prevista una comisión por amortización anticipada?

SI/NO

6.2.- Comprende que esta comisión, de existir, sólo podrá cobrarse si la cancelación anticipada produce una pérdida para la entidad acreedora que está deberá justificarle.

SI/NO

7.-COMISIONES

7.1.- Tiene su crédito:

-comisión de apertura SI/NO

-comisión de disponibilidad SI/NO

-comisión de modificación de condiciones (novación): SI/NO

-comisión de excedido SI/NO

-comisión de reclamación de impagos: SI/NO

8.-INCUMPLIMIENTO

8.1.- ¿Ha comprendido usted que en caso de impago se le cobrará el interés de demora legalmente fijado sobre el importe que haya dejado de pagar?

SI/NO

8.2.- ¿Ha comprendido usted que al vencimiento del crédito tendrá que devolver la cantidad dispuesta con los intereses devengados y no satisfechos en ese momento?

SI/NO

9.-EJECUCIÓN HIPOTECARIA

9.1.- ¿Comprende que el impago del crédito puede conllevar la pérdida del bien hipotecado y su venta en pública subasta?

SI/NO

9.2.- ¿Responde de esta deuda con todos sus bienes, presentes o futuros o sólo con el bien hipotecado?

CON TODOS LOS BIENES/SOLO CON EL BIEN HIPOTECADO

9.3.- ¿Comprende que, si responde con todos sus bienes y el valor obtenido en la subasta de la finca hipotecada es inferior a lo adeudado, va a seguir debiendo la diferencia al acreedor?

SI/NO