

**ASUNTO: Consejo General del Notariado:
Comprar una vivienda: ¿Cómo le pueden ayudar los notarios?**

Estimado/a asociado/a:

Se reproduce nota del Consejo General del Notario:

“El lunes 17 de junio será el primer día hábil de la entrada en vigor de la Ley del crédito inmobiliario, una normativa que refuerza la protección al consumidor y la seguridad jurídica de la fase precontractual de los préstamos hipotecarios, atribuyendo a los notarios una importante función. Los notarios deberán cerciorarse de que las entidades financieras han entregado a los ciudadanos toda la información que establece la Ley y proporcionarles un asesoramiento imparcial y gratuito. Todo ello, como mínimo, en los diez días anteriores a la autorización y firma de las escrituras de los préstamos hipotecarios.

Desde el pasado lunes, 3 de junio, todos los notarios disponen de los medios técnicos que les permitirán recibir de las entidades financieras la documentación de los préstamos hipotecarios y concertar las citas para reunirse con los consumidores.

Para informar en detalle a todos los ciudadanos interesados en la adquisición de una vivienda con préstamo hipotecario, el Consejo General del Notariado ha editado el folleto informativo “*El gran paso: comprar una vivienda. ¿Cómo le pueden ayudar los notarios? (se adjunta)*”, del que se distribuirán 160.000 copias entre las más de 2.800 notarías, además de entre asociaciones y organismos públicos y privados relacionados con la compra de viviendas. También ha creado un vídeo animado que nos permite convertirnos en “testigos” de las reuniones que “Pedro y Cristina” mantienen con la notaria “Lucía” para comprar una vivienda financiada con un préstamo hipotecario.

El folleto y el vídeo ya están disponibles en la página pública www.notariado.org y en el espacio de Twitter : [@Notarios_ES](https://twitter.com/Notarios_ES)

El papel del notario en la fase precontractual

Según la Ley del crédito inmobiliario, los consumidores tienen derecho a elegir notario y a reunirse con él, como mínimo, en los 10 días naturales previos a la autorización y firma de la escritura pública de su préstamo hipotecario, sin coste alguno para ellos. Antes de la cita presencial, el notario elegido verificará que la entidad financiera ha entregado al consumidor toda la documentación exigible conforme al tipo de préstamo hipotecario que se haya solicitado, y que lo ha hecho en el plazo adecuado. En concreto, se asegurará de que el ciudadano ha recibido: el proyecto de contrato del préstamo; la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), documento que contiene toda la información de la hipoteca y que tiene carácter de oferta vinculante durante un mínimo de diez días; la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), con las cláusulas y los gastos de la hipoteca; la simulación de las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de tipos de interés; un documento sobre los gastos asociados a la escritura pública del préstamo, y las condiciones del seguro de daños del inmueble.

Si constata errores o carencias, el notario solicitará su subsanación a la entidad financiera. Si la documentación está correcta, cerrará día y hora para reunirse con el ciudadano. También acudirán las personas garantes o fiadoras del préstamo, si las hubiera.

Primera cita con el notario

En este primer encuentro, el notario explicará al ciudadano todas las cláusulas del préstamo, y contestará sus preguntas para que pueda tener, con su asesoramiento imparcial, un conocimiento completo del contrato que está a punto de firmar, así como de sus derechos y obligaciones. Con un pequeño test, se asegurará de que el futuro comprador lo tiene todo claro.

El notario redactará un acta, que será gratuita, en la que dejará constancia de los hechos comprobados y de las explicaciones dadas, así como de las preguntas que el ciudadano le haya planteado con sus respectivas respuestas. El acta será firmada por el/los prestatario/s y el notario, lo que se comunicará de manera inmediata a la entidad financiera. A partir de ahí se fijará la segunda cita con el notario para la autorización y firma de las escrituras de la compraventa y del préstamo hipotecario (que suelen hacerse a la vez).

Fase contractual: segunda cita con el notario

"El gran paso: comprar una vivienda. ¿Cómo le pueden ayudar los notarios" también se detiene en la etapa de la autorización y firma de las escrituras?

Ese día, el notario comprobará la identidad, capacidad y legitimaciones del comprador y vendedor, así como si es o no la vivienda habitual del vendedor; si es una Vivienda de Protección Oficial (VPO) y si está arrendada. Además, informará al comprador si sobre el inmueble pesa alguna carga, y si el vendedor está al corriente del pago de las cuotas de comunidad; solicitará al vendedor el certificado de eficiencia energética; comprobará los medios de pago que se van a utilizar; advertirá de posibles vicios ocultos en la vivienda; informará a los contratantes de sus obligaciones legales y de sus deberes fiscales; solicitará el justificante del pago del IBI y el número de referencia catastral de la vivienda; identificará al Titular Real en el caso de que intervenga una sociedad mercantil, y explicará el reparto de los gastos de la operación entre las partes. Por supuesto, leerá ambas escrituras, la de compraventa y la del préstamo (que suelen firmarse y autorizarse el mismo día) y explicará todos los conceptos básicos de ambas.

Gestiones posteriores

El folleto dedica un apartado específico a los gastos derivados de la compraventa y el préstamo, y señala las novedades que ha supuesto la Ley en cuanto al reparto de los gastos asociados al este último. Se explica que la entidad financiera asumirá los aranceles notariales y registrales, los costes de la gestoría y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, mientras que el comprador deberá pagar la tasación del inmueble."

Esperando que esta información sea de su interés, reciba un cordial saludo.