

ASUNTO: Contratos crédito inmobiliario: Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN).

Estimado/a asociado/a:

El BOE del pasado 15 de junio publicó las siguientes instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (que se adjuntan):

- 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 gestoras, 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.
- Instrucción de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la firma de operaciones cuya comercialización, oferta y entrega al consumidor de la información se han desarrollado bajo la vigencia de la normativa anterior, formalizándose el préstamo tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

A continuación, se reproduce nota de prensa emitida por el Ministerio de Justicia:

"El Ministerio de Justicia, a través del Director General de los Registros y del Notariado, Pedro Garrido Chamorro, ha emitido dos instrucciones que clarifican el régimen transitorio para el trámite de información que deben cumplimentar los notarios con los clientes de las entidades de crédito antes de que estos formalicen sus contratos de préstamo.

La primera instrucción tiene por objetivo que no se paralicen las operaciones de préstamo al no haberse completado la conexión informática de las plataformas telemáticas de algunas entidades de crédito para la remisión de la información precontractual a las notarías.

La nueva ley obliga a las entidades a remitir sus ofertas vinculantes de crédito a los notarios "por medios telemáticos seguros" que deben permitir al fedatario público la "comprobación fehaciente de la fecha en la que se incorporaron a la aplicación".

Desde el domingo 16 de junio hasta el próximo 31 de julio, estas comunicaciones se podrán efectuar sin hacer uso de esas plataformas telemáticas previstas en la 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. De esta forma, con carácter transitorio y durante un mes y



medio desde el próximo domingo, fecha de entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario aprobada el pasado 15 de marzo, se admitirá el uso de tales medios alternativos.

Todo ello, sin embargo, debe hacerse salvaguardando las nuevas obligaciones que establece la ley. En primer lugar, la libertad de elección de notario por parte del cliente deberá quedar garantizada.

La instrucción también establece, de forma ejemplificativa, los medios por los que, durante las próximas semanas, los bancos podrán asegurar la fehaciencia de la fecha de entrega de sus ofertas vinculantes, un requisito de importancia primordial, ya que la escritura pública solo puede firmarse una vez transcurrido un plazo de 10 días desde esa fecha. En ese plazo, el notario deberá asesorar pormenorizadamente al prestatario sobre las cláusulas del contrato que se dispone a firmar y hacerlo constar en acta.

Garrido también ha aprobado una segunda instrucción en la que explica cómo se deben firmar las operaciones cuya oferta vinculante se haya entregado con los requisitos de la normativa todavía vigente, pero que vayan a elevarse a escritura pública tras la entrada en vigor de la nueva ley, el próximo domingo 16 de junio.

En este caso, solo podrán formalizarse con efectos de la normativa anterior los contratos en los que se haya acreditado que el prestatario ha aceptado la oferta vinculante sin modificaciones antes de esa fecha. Si no se acredita el acuerdo previo, se aplicará la nueva normativa y será necesario el otorgamiento del acta notarial de información previa.”

Se adjuntan las dos instrucciones arriba mencionadas.

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