

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6343 *Resolución de 15 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Santiago Mora Velarde, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 12 de agosto de 2019 ante la notaria de Madrid, doña Alicia Velarde Valiente, como sustituta por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Santiago Mora Velarde, con el número 2.526 del protocolo de este último, se formalizó un préstamo, concedido por «Banco Santander, S.A.» para financiar la adquisición por el prestatario, persona física, de una vivienda habitual en cuya garantía se constituyó hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura el notario expresaba lo siguiente:

«Yo el Notario, hago constar que el prestatario otorgó ante mi sustituido compañero, el Acta Notarial de información precontractual regulada en el artículo 15 de la Ley 5/2019, con fecha 31 de julio de 2019 y número 2.462 de mi protocolo. Declaro bajo mi responsabilidad, de acuerdo con el Acta, que los prestatarios han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo».

II

Presentada el mismo día 12 de agosto de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El precedente documento ha sido presentado en esta Oficina telemáticamente el día doce de agosto de dos mil diecinueve; habiendo causado el asiento de presentación número 649 del Diario 193.

Se corresponde con una escritura de préstamo hipotecario otorgada el día doce de agosto de dos mil diecinueve, ante la Notario de Madrid, Doña Alicia Velarde Valiente, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, Don Santiago Mora Velarde, con el número 2526/2019 de protocolo.

Don Alberto Muñoz Calvo, registrador de la Propiedad de Madrid número nueve y su distrito hipotecario, que suscribe la presente manifiesta, que:

Conforme al artículo 19 bis de la ley Hipotecaria, previa calificación del precedente documento en el plazo legal, y una vez examinados los antecedentes del Registro, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes:

Hechos.

I. En el documento que por la presente se califica, don J. P. M., constituye hipoteca a favor de Banco Santander, S.A., sobre la finca registral número 49827, en garantía de un préstamo de ciento cincuenta y un mil doscientos euros de principal.

II. Falta la aseveración en la escritura acerca de la coincidencia de sus estipulaciones con las contenidas en la oferta vinculante recogida en la FEIN.

Fundamentos de Derecho.

Primero: Es de aplicación lo dispuesto en los artículos 29 y 30 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 2899/11 y en el artículo 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Medios de impugnación

Contra la presente calificación puede interponerse: (...)

Madrid, dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve.—El Registrador de la Propiedad.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Santiago Mora Velarde, notario de Madrid, interpuso recurso el día 16 de octubre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. La nota de calificación fundamenta la suspensión de la inscripción solicitada porque “Falta la aseveración en la escritura acerca de la coincidencia de sus estipulaciones con las contenidas en la oferta vinculante recogida en la FEIN”.

Fundamenta su decisión el registrador en el incumplimiento de los artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11 y del artículo 83 de la LGDCU.

Segundo. La reciente Ley de Crédito Inmobiliario, Ley 5/2019, contiene la muy relevante novedad de crear un nuevo documento notarial imprescindible como documento previo para el otorgamiento de escrituras públicas de préstamo hipotecario: “el acta notarial acreditativa del cumplimiento del principio de transparencia material”.

La LCI, al regular las normas de transparencia, establece en su artículo 14.1 la documentación que el prestamista deberá entregar necesariamente al prestatario y al notario, para que por éste se compruebe el principio de transparencia material.

Entre dicha documentación destacan dos documentos:

- a) La FEIN, cuyo contenido figura predeterminado en el Anexo I de la LCI, que tendrá la consideración de oferta vinculante.
- b) Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de la FEIN.

El notario, al comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material en cumplimiento del artículo 15 de la LCI, verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1 y hará constar en el acta notarial previa que el contenido del proyecto de contrato se ajusta al contenido de la FEIN. Por consiguiente, el acta notarial constituye el documento predeterminado por la Ley 5/2019 para recoger tal manifestación del notario.

De dicha forma, el notario deja constancia de la transparencia de las cláusulas incorporadas al contrato, ya que tras su debido asesoramiento al prestatario se incorporan al acta previa y son firmadas por el prestatario en prueba de conformidad. Se evita así la pretendida nulidad de las cláusulas incorporadas de modo no transparente, alegada en la nota de calificación ex artículo 83 de la LGDCU, ya que las cláusulas contractuales, en prueba de su transparencia fueron incorporadas al acta notarial previa, tras haber sido asesoradas y explicadas por el notario al prestatario.

Con el otorgamiento del acta notarial previa requerida por la LCI se garantiza indubitadamente la plena transparencia de las cláusulas contractuales, al haber sido incorporadas a un documento público pre contractual.

En consecuencia, la LCI no requiere que se tenga que reiterar en la escritura pública de préstamo hipotecario, que el contenido del proyecto de contrato se ajusta al contenido de la FEIN, puesto que ya se hizo constar en el acta notarial previa.

Dado que las estipulaciones de la escritura pública tienen necesariamente que coincidir con el contenido del proyecto de contrato, tampoco es necesario, ni lo exige la normativa vigente, que se tenga que hacer constar en la escritura pública que no existen discrepancias entre el contenido de la FEIN y las estipulaciones de la escritura.

Tercero. En cuanto a la documentación pre contractual, el artículo 14.1 de la LCI indica literalmente que deberá ajustarse el contenido del proyecto de contrato al contenido de la FEIN; pero no indica que deban coincidir, ya que el contenido del proyecto de contrato es más amplio que el contenido de la FEIN.

El contenido de la FEIN viene regulado en detalle en el anexo I de la LCI y dentro del mismo no se incluyen las distintas comisiones que pueden ser pactadas en la escritura de préstamo. Sólo se incluye, en el punto 9 de la FEIN, la comisión de reembolso anticipado, pero no figura contemplada ninguna otra comisión. Comisiones que, en cambio, sí deben figurar en el proyecto de contrato presentado al cliente.

Reiteramos, por tanto, que al otorgar el acta previa, el notario deberá comprobar el necesario ajuste entre los contenidos de la FEIN y del proyecto de contrato y hacerlo constar así en dicho acta, pero no puede hacer constar su coincidencia, pues sus contenidos no son idénticos.

Cuarto. El artículo 15.7 de la Ley 5/2019, LCI, exige un único requisito obligatorio que el notario deberá cumplir necesariamente en la escritura pública de préstamo hipotecario, para acreditar el debido cumplimiento del principio de transparencia material regulado en el artículo 15 de la Ley.

Dicha obligación se concreta en insertar en la escritura pública una reseña identificativa del acta de transparencia material regulado en dicho precepto. Dicha reseña incluirá la afirmación del notario, bajo su responsabilidad, de haber cumplido el control de legalidad sobre las condiciones financieras del préstamo y haber prestado al prestatario el asesoramiento personalizado respecto a la oferta vinculante del préstamo hipotecario realizada por el Banco a su cliente.

La ley no exige ningún otro requisito adicional que deba cumplir el notario, ya que la reseña identificativa del acta absorbe y acredita plenamente el contenido del acta previa, que se presume veraz e íntegro, tal como se establece en el artículo 15.6 de la Ley. En definitiva, la reseña practicada en la escritura pública, identificativa del acta notarial previa, constituye condición necesaria y suficiente para el despacho de la escritura pública del préstamo hipotecario.

Quinto. La nota de calificación del registrador alega en sus fundamentos de Derecho que son de aplicación los artículos 29 y 30 de la Orden EHA/2899/11.

Pero ya hemos indicado que al otorgarse el acta notarial previa, el notario hace constar que el contenido del proyecto de contrato se ajusta al contenido de la FEIN. Dicha constatación notarial acredita que no se desvirtúa el contenido de la FEIN y da así cumplimiento al artículo 29 de la Orden.

Y puesto que el artículo 30 de la Orden determina que «el notario debe comprobar y advertir antes de autorizar la escritura si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual, finalmente suscrito», queremos resaltar que el cumplimiento literal de dicho precepto se realiza al otorgar el acta notarial previa, que como su propio nombre indica es previa al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, ya que en ella el notario comprueba, asesora y advierte de que no existen discrepancias entre los contenidos de ambos documentos.

Queremos resaltar que al dictarse la Orden 2899/11 el notario sólo podía hacer constar la inexistencia de discrepancias en la escritura pública de préstamo. Pero al habilitar e imponer la LCI un nuevo documento notarial que ha de autorizarse con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, es precisamente en ese documento donde procede realizar la manifestación notarial de ajuste entre los contenidos de ambos documentos.

Deben decaer, por consiguiente, los fundamentos jurídicos de la nota de calificación recurrida, debiéndose dictar por ese centro directivo una resolución que obligue a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de préstamo hipotecario, por ser plenamente conforme con la normativa vigente.

Sexto. En conclusión, la LCI adjudica al notario la responsabilidad de realizar el control de legalidad de las cláusulas financieras de la escritura pública de préstamo hipotecario, al adjudicarlo, en su artículo 15, la responsabilidad de la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

El artículo 15.2 de la LC1 determina que “el notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1”. En caso de que quede acreditado su cumplimiento, así lo hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario.

Dicho acta notarial previa constituye el documento predeterminado por la Ley para recoger la manifestación del notario de que el contenido de la copia del proyecto de contrato, remitida telemáticamente al notario por el Banco, “se ajusta” al contenido de la FEIN, de conformidad con el artículo 14.1 de la Ley.

El control de legalidad de las normas de transparencia material realizado en el acta notarial, al realizarse con carácter previo al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario garantiza el cumplimiento del artículo 30 de la Orden 2899/11 y, a su vez, evita que las cláusulas del proyecto de contrato, una vez comprobadas y verificadas notarialmente, puedan desvirtuar el contenido de la FEIN, dándose así cumplimiento al artículo 29 de la Orden.

Finalmente, el notario, de conformidad con el artículo 15.7, reflejará en el [sic] escritura pública de préstamo el cumplimiento de su control de legalidad, insertando una reseña identificativa del acta, acreditativa de la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. La indicada reseña permitirá, sin más requisitos, el despacho de la escritura pública de préstamo y su inscripción en el Registro de la Propiedad».

IV

El registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, emitió informe el día 29 de octubre de 2019 y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 14 y 15 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; los artículos 147 del Reglamento Notarial; 29 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08) y 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013 y 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014; la Instrucción de 20 de diciembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018, 13 y 27 de junio y 29 de noviembre de 2019 y 7 de enero de 2020.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda por el prestatario, persona física; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura el notario expresa, entre otros extremos, lo siguiente:

«Yo el Notario, hago constar que el prestatario otorgó ante mi sustituido compañero, el Acta Notarial de información precontractual regulada en el artículo 15 de la Ley 5/2019, con fecha 31 de julio de 2019 y número 2.462 de mi protocolo. Declaro bajo mi responsabilidad, de acuerdo con el Acta, que los prestatarios han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo».

El registrador suspende la inscripción de dicha escritura porque, a su juicio, «falta la aseveración en la escritura acerca de la coincidencia de sus estipulaciones con las contenidas en la oferta vinculante recogida en la FEIN».

El notario recurrente sostiene que la Ley 5/2019 adjudica al notario la responsabilidad de realizar el control de legalidad de las cláusulas financieras de la escritura pública de préstamo hipotecario, al atribuirle, en su artículo 15, la responsabilidad de la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material; que según dicho artículo el notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1 y, si queda acreditado su cumplimiento, así lo hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario; que esta acta notarial previa constituye el documento predeterminado por la Ley para recoger la manifestación del notario de que el contenido de la copia del proyecto de contrato «se ajusta» al contenido de la FEIN; que el control de legalidad de las normas de transparencia material realizado en el acta notarial, al realizarse con carácter previo al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, garantiza el cumplimiento del artículo 30 de la Orden 2899/2011 y, a su vez, evita que las cláusulas del proyecto de contrato, una vez comprobadas y verificadas notarialmente, puedan desvirtuar el contenido de la FEIN, dándose así cumplimiento al artículo 29 de la citada Orden; y que, el notario, de conformidad con el artículo 15.7 de dicha Ley, reflejará en el escritura pública de préstamo el cumplimiento de su control de legalidad, insertando una reseña identificativa del acta, acreditativa de la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, de modo que la indicada reseña permitirá, sin más requisitos, el despacho de la escritura pública de préstamo y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La cuestión planteada ha sido ya resuelta por esta Dirección General en Resoluciones de 29 de noviembre de 2019 y 7 de enero de 2020, cuyo criterio (también expresado en la reciente Instrucción de este Centro Directivo de 20 de diciembre de 2019) debe ahora reiterarse.

La Ley 5/2019 impone a los notarios unos amplios deberes de control de la legalidad y la transparencia material del contrato de préstamo, cuyo centro de gravedad se sitúa en el acta de información que se debe firmar al menos un día antes del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, pero que incluye también otros aspectos adicionales: el control del transcurso del plazo de diez días desde la entrega de la documentación informativa hasta la firma de la escritura, del cumplimiento en su clausulado de las limitaciones que con carácter imperativo se imponen en los artículos 20 al 25, del depósito de las condiciones generales del contrato en el correspondiente Registro, etc. Como se expresa en el apartado IV del Preámbulo de dicha ley, se atribuye al notario «la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que

tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario».

Tanta importancia tiene la realización de estos controles, y en particular del acta de información previa, que el artículo 15.7 de la Ley 5/2019 ordena que en la escritura pública del préstamo el notario autorizante de ésta inserte una reseña identificativa del acta de transparencia, con expresión de 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 ese artículo. A ello se añade la disposición final sexta, que modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, para calificar como infracción muy grave el incumplimiento por el notario de sus deberes de controlar el período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la ley.

Por su parte, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en sus artículos 29 y 30, que continúan vigentes, establece que «las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada», e impone a los notarios, en «su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios denegarán la autorización del préstamo cuando el mismo no cumpla lo previsto en esta orden y la legalidad vigente», de comprobar «si el cliente ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la Ficha de Información Personalizada y, en su caso, si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito», e informar al cliente, entre otros extremos, de los efectos que el incumplimiento de esas obligaciones informativas pueda tener.

Pues bien, son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada:

a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una -artículo 15.2.c)-. Ese asesoramiento sólo puede referirse a la FEIN del préstamo, no a otra diferente, como es evidente; es decir, a la FEIN cuyas condiciones coinciden precisamente con las del préstamo hipotecario.

b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles, como la FiAE y demás documentación informativa, el transcurso del plazo (cuyo control se realiza al autorizar la escritura, no el acta, que es previa) etc.

c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5.

d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «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». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que

el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

En otras palabras, si el notario hace constar que el prestatario ha recibido la documentación y ha sido informado sobre ella por la entidad y por el propio notario en el acta, necesariamente ha debido comprobar que esa documentación es correcta y completa, y por consiguiente, entre otros varios aspectos, que la FEIN es la que corresponde al préstamo y a sus condiciones. Si no se han cumplido correctamente todas las obligaciones informativas que garantizan la transparencia material en la operación crediticia, y también, más en concreto, si la FEIN no se correspondiera con el préstamo, por diferir alguna de esas condiciones financieras, el notario deberá por tanto denegar la autorización de la escritura. Esa falta de correspondencia debe, no obstante, interpretarse correctamente: si las condiciones del préstamo son indiscutiblemente mejores (por ejemplo, si el diferencial del préstamo fuera inferior), o si existe una diferencia no en las condiciones propiamente dichas sino en los cálculos subsiguientes (por ejemplo, si por firmarse el préstamo en una mensualidad posterior a la inicialmente prevista la TAE resulta diferente, o el cuadro de amortización se modifica) ello no implica unas condiciones financieras diferentes, y por tanto no impide la autorización de la escritura de préstamo.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Lo habitual será que las eventuales discrepancias entre la FEIN y los datos entregados para la preparación de la posterior escritura se hayan advertido por el notario en la fase de preparación del acta, notificándolo a la entidad para que subsane esos defectos de la FEIN con el fin de poder autorizar el acta y, transcurridos además diez días desde la subsanación, la escritura. En el supuesto de que tras la autorización del acta el notario advirtiera discrepancias sustanciales sobrevenidas entre la FEIN y las condiciones que finalmente haya de tener la escritura, deberá denegar la autorización de dicha escritura, requiriendo a la entidad para que lo subsane, y con el reinicio del plazo de los diez días, tras lo cual se autorizará una nueva acta o se diligenciará la preexistente, al menos un día antes del otorgamiento de la escritura.

Si las discrepancias no son sustanciales, porque simplemente dieran lugar a unas condiciones objetivamente más favorables para la parte prestataria, o por su falta de entidad no afectaran a las condiciones financieras del préstamo en los términos que arriba se han indicado, el notario autorizante habrá informado de ello según proceda en cada caso al prestatario o garante, normalmente haciéndolo constar en el lugar donde se debe cumplir con la transparencia, tanto formal como material, que es el acta previa, si las observó en la fase de su autorización, o bien incluso en la escritura si se observaron en ese momento posterior y dicha constancia se estima procedente. Por consiguiente, en todos los casos el notario, asumiendo su responsabilidad, podrá autorizar la escritura con base en su afirmación, en la reseña del acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley -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 el artículo 15 de la ley.

Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador, de modo que éste deberá limitarse en su función calificadora a comprobar que, por lo que se expresa en el título presentado, el notario haya ejercido ese control que la ley le encomienda. Por ello, si el notario afirma que ha realizado dicho control (o, lo que es lo mismo, si afirma que el prestatario ha recibido la documentación y el asesoramiento en la forma prevista en la ley) es porque han sido correctamente cumplidas las obligaciones informativas que garantizan la transparencia material en la operación crediticia, y, por ende, no existe entre las estipulaciones del préstamo y las condiciones de la oferta vinculante discrepancia alguna que, como se ha indicado, obligue al notario a denegar la autorización de la escritura. Y en ningún caso podrá el registrador exigir que se acompañe la Ficha Europea de Información Normalizada -FEIN- o el acta previa al objeto de poder realizar una comprobación que es responsabilidad -consecuente con la competencia- del notario autorizante.

3. En el presente caso, la notaria autorizante de la escritura calificada ha hecho constar en la misma, bajo su responsabilidad, que mediante acta de información precontractual regulada en el artículo 15 de la Ley 5/2019 autorizada por el notario sustituido el día 31 de julio de 2019 con número 2.462 de protocolo, los prestatarios han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo. Por ello, debe entenderse que la escritura es conforme con la FEIN y con el acta previa, por lo que el defecto impugnado no puede ser mantenido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de enero de 2020.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro