

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6377 *Resolución de 22 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 31 de julio de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 544 de protocolo, se formalizó un préstamo, concedido por «Liberbank, S.A.», a dos personas físicas para adquisición de inmuebles; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre la vivienda habitual de los prestatarios.

En tal escritura el notario expresa lo siguiente:

«Que con fecha veinticuatro de julio de dos mil diecinueve y número quinientos veinte de protocolo, he autorizado el acta de comprobación del principio de transparencia material en los contratos de crédito inmobiliario (artículo 15 de la Ley 5/2019), y manifiesto que, de acuerdo con la misma, el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en dicho artículo.»

II

Presentada telemáticamente el día 1 de agosto de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1815 Hora: 17:37.

Fecha: Dos de agosto del año dos mil diecinueve.

Asiento: 239 Diario: 173.

Prot: 544/2019. Fecha: 31/07/2019. Carlos Duro Fernández, de Los Santos de Maimona.

Examinada y calificada la precedente escritura de préstamo hipotecario autorizada en Los Santos de Maimona, el treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, ante el Notario de dicha ciudad don Carlos Duro Fernández, protocolo 544, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Uno. La escritura calificada fue presentada telemáticamente por el propio Notario autorizante, señor Duro Fernández, a las diecisiete horas y treinta y siete minutos del día uno de agosto de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 239

del Libro Diario 173. Aportada copia en soporte papel a las once horas del día treinta de agosto de dos mil diecinueve.

Dos. La escritura objeto de calificación, documenta la formalización de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca registral 16.462 del municipio de Los Santos de Maimona, concedido por la entidad "Liberbank S.A." a don M. A. M. G. y doña M. R. H. G., con la finalidad de adquirir unos terrenos de naturaleza rústica.

Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto.

Fundamentos de Derecho:

Primero. La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad."

Segundo. El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio dispone que: "asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador". En consecuencia el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero".

Tercero. La escritura presentada y calificada adolece de los siguientes defectos de carácter subsanable:

– Con los datos aportados no es posible comprobar el modelo de contrato de préstamo que se ha utilizado acreditativo de su depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, puesto que no existe número de identificación de la inscripción en el citado Registro, por lo que no es posible comprobar la efectividad del depósito del contrato con anterioridad a la comercialización del préstamo. Así el artículo 11.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación -Ley 7/1998, de 13 de abril-, tras la reforma introducida por la Disposición Final 4.ª de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, establece expresamente el depósito obligatorio para el prestamista de los formularios del préstamos y créditos hipotecarios que contenga condiciones generales de la contratación en el Registro de Condiciones Generales de la contratación antes de comenzar su comercialización.

Por su parte el artículo 7.1 de la citada Ley 5/2019, ratifica esta obligatoriedad del depósito de los modelos de condiciones generales configurándola expresamente como "una obligación de transparencia de los contratos", de conformidad con el artículo 83 de

Ley General en Defensa de los Consumidores y Usuarios (modificado por la Disposición final 8.ª de la Ley de Crédito Inmobiliario) que ahora sanciona expresamente con “nulidad de pleno derecho las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores”. Por ello no es posible la inscripción de un préstamo hipotecario sin el previo depósito en Registro de Condiciones Generales de la Contratación del modelo contractual que le sirve de soporte.

La necesidad de comprobación del depósito previo resulta también de la instrucción de 13 de junio de 2019 de la DGRN, sobre depósito de condiciones generales de la contratación, en cuyo párrafo último resume que en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito y comprobarse por Notario y Registrador que dicho depósito se ha practicado.

– Asimismo, falta la declaración del notario autorizante de concordancia entre el contenido de las cláusulas del contrato y la Ficha Europea de Información Normalizada - FEIN-, o bien la incorporación de ésta última a la escritura de préstamo hipotecario presentada, a efectos de posibilitar la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, regulado en los artículos 14 y 15 de la ley de Crédito Inmobiliario 5/2019 de 15 de marzo. Artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2.899/2011.

Así la DGRN entre otras, en Resoluciones de 28 de abril, 25 de septiembre de 2015, 19 de octubre de 2016 y 19 de mayo de 2017, ha manifestado que el control de transparencia material por parte del Registrador se ha de hacer de forma mediata a través de las manifestaciones que hace el Notario de cumplirse la normativa vigente, adecuarse el contenido de la escritura al de la oferta, de coincidencia con el contenido de la FEIN y de las advertencias que se ha de hacer por tratarse de condiciones generales de los contratos. Por tanto, cuando el Notario no realice las manifestaciones al respecto, debe incorporarse a la escritura de préstamo hipotecario, la FEIN, como hasta ahora sucedía con la FIPER, posibilitando así el control de la coincidencia entre las cláusulas del contrato y las de dicha ficha, al ser nulas de pleno derecho aquellas cláusulas contractuales que sean discrepantes con los dispuesto en la FEIN.

Cuarto. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al funcionario que lo hay expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, resuelvo:

Primero. Suspender la práctica de la inscripción pretendida, por los defectos de carácter sub-sanables anteriormente reseñados en el apartado tercero anterior al que me remito y doy por re-producidos en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá recurrirse (...)

Zafra, a veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve (firma ilegible).–La registradora, Fdo. María José Mateo Vera.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso mediante escrito fechado el día 22 de octubre de 2019 con los siguientes fundamentos jurídicos:

«A) Hechos. (...)

B) Fundamentos de Derecho. (...)

1. (...)

2. En cuanto al segundo de los defectos, la falta en la escritura de la expresión de concordancia entre el contenido de la escritura y el de la FEIN, además de en los artículos 14 y 15 de la LCI, lo basa la nota en Órdenes y resoluciones anteriores a ésta. El artículo 15 es el que regula la comprobación del principio de transparencia material, que corresponder a los notarios, que se plasma en un acta previa que ha de reseñarse en la escritura de préstamo, cuyo contenido se presume veraz e íntegro, y hará prueba a efectos de cumplir el principio de transparencia material.

En cuanto a la mención que hace la nota de la Orden de 2011, esta establece el derecho al examen del borrador de la escritura con tres días de antelación e impone al notario la comprobación de la concordancia entre la información precontractual y el contenido de la escritura así como la realización de unas advertencias específicas; este asesoramiento ha quedado claramente incluido y superado por el acta previa de transparencia del artículo 15 de la LCI, queda asegurado el derecho al previo del borrador [sic] por cuanto que entre la documentación a entregar (artículo 14 de la LCI) está el proyecto de contrato, no es preceptivo la incorporación de la FEIN a la escritura, y debe entenderse en el nuevo texto legal superada la doctrina de la DGRN según la cual era necesario incluir la mención acerca de la concordancia de la escritura con la documentación precontractual por cuanto antes era en la propia escritura donde quedaba constancia del cumplimiento del principio y de las normas de transparencia y ahora ese control se ha efectuado previamente en el acta del artículo 15 de la LCI; esta ley ha atribuido en exclusiva a los notarios el control preventivo de la transparencia material mediante dicha acta y todas las actuaciones que su autorización conllevan, y si es positiva presupone el cumplimiento de todos los requisitos de transparencia, juicio que no es revisable por la calificación registral, que deberá comprobar únicamente la reseña identificativa.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el 7 de noviembre de 2019 y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

Primero. (...)

Tercero. A la vista del recurso presentado, y de las alegaciones del recurrente, se rectifica la nota de calificación emitida en cuanto al primero de los defectos señalados, relativo a la falta de datos en la escritura presentada que permitan conocer y controlar por parte del Registrador el efectivo depósito previo del contrato en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Teniendo en cuenta que la ausencia de dicho dato no impide, sino que dificulta el ejercicio de ese control y que a día de hoy, ya se dispone de dicho dato en esta oficina registral.

Cuarto. Sin embargo, se mantiene la nota de calificación recurrida en cuanto al segundo de los defectos señalados.»

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; 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, 15 y 16 de enero de 2020.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formalizó un préstamo, concedido por «Liberbank, S.A.», a dos personas físicas para adquisición de inmuebles; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre la vivienda habitual de los prestatarios.

En tal escritura el notario expresa lo siguiente:

«Que con fecha veinticuatro de julio de dos mil diecinueve y número quinientos veinte de protocolo, he autorizado el acta de comprobación del principio de transparencia material en los contratos de crédito inmobiliario (artículo 15 de la Ley 5/2019), y manifiesto que, de acuerdo con la misma, el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en dicho artículo.»

La registradora suspende la inscripción de dicha escritura porque, a su juicio, «falta la declaración del notario autorizante de concordancia entre el contenido de las cláusulas del contrato y la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN–, o bien la incorporación de ésta última a la escritura de préstamo hipotecario presentada, a efectos de posibilitar la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, regulado en los artículos 14 y 15 de la ley de Crédito Inmobiliario 5/2019 de 15 de marzo. Artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2.899/2.011».

El recurrente sostiene que la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material corresponde a los notarios, que se plasma en un acta previa que ha de reseñarse en la escritura de préstamo, cuyo contenido se presume veraz e íntegro, y hará prueba a efectos de cumplir dicho principio de transparencia material. Y, respecto de la citada Orden de 2011, en cuanto establece el derecho al examen del borrador de la escritura con tres días de antelación e impone al notario la comprobación de la concordancia entre la información precontractual y el contenido de la escritura así como la realización de unas advertencias específicas, este asesoramiento ha quedado claramente incluido y superado por el acta previa de transparencia del artículo 15 de la Ley 5/2019, y queda asegurado el derecho al previo examen del borrador porque entre la documentación a entregar, conforme al artículo 14 de la citada ley, está el proyecto de

contrato, y no es preceptiva la incorporación de la FEIN a la escritura. Añade que la ley ha atribuido en exclusiva a los notarios el control preventivo de la transparencia material mediante dicha acta y todas las actuaciones que su autorización conlleven, y si es positiva presupone el cumplimiento de todos los requisitos de transparencia, juicio que no es revisable por la calificación registral, que deberá comprobar únicamente la reseña identificativa.

2. La cuestión planteada ha sido ya resuelta por esta Dirección General en Resoluciones de 29 de noviembre de 2019 y 7, 15 y 16 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 10 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 o -como se pretende en la calificación impugnada en este expediente- que se incorpore a la escritura de formalización del préstamo al objeto de poder realizar una comprobación que es responsabilidad -consecuente con la competencia- del notario autorizante.

3. En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada ha hecho constar en la misma, bajo su responsabilidad, que mediante el acta que reseña, por él autorizada, los prestatarios han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la Ley 5/2019, a los efectos de cumplir con el principio de transparencia material en los contratos de crédito inmobiliario. Por ello, debe entenderse que la escritura es conforme con la FEIN y con el acta previa, por lo que la calificación impugnada no puede ser mantenida.

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, 22 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.