

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

254 *Resolución de 29 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña María Dolores García Aranaz, notaria de Éibar, contra la calificación del registrador de la propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 15 de julio de 2019 ante la notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranaz, con el número 865 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura la notaria expresaba lo siguiente:

«II. Mediante Acta autorizada bajo mi fe el día once de julio de dos mil diecinueve; bajo el número 852 de Protocolo; se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 5/2.019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (L.C.C.I.). Yo, la Notario doy fe de que:

1. He comprobado que la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 14 de la citada norma legal ha sido puesta a disposición de la parte prestataria en fecha 4 de julio de 2.019.

2. Una vez verificada por mí la documentación referida, doy fe de que ha quedado acreditado el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1 de la Ley 5/2019.

3. Que he informado a los comparecientes personal, expresa e individualizadamente sobre todas y cada una de las cláusulas recogidas en la FEIN y en la FIAE; especialmente con relación a: las características principales del préstamo, el tipo de interés y otros gastos; la periodicidad de los pagos y su número; el importe de cada cuota; tabla ilustrativa del reembolso; las obligaciones que ha cumplir el prestatario para beneficiarse de las condiciones del préstamo; las consecuencias para el prestatario de un posible incumplimiento; la posibilidad de vencimiento anticipado y los gastos derivados de ello; la puesta a su disposición de un borrador del contrato.

4. Los comparecientes contestaron, firmaron y me hicieron entrega del test acerca de la documentación facilitada y la información suministrada. Tras todo lo anterior y completado el asesoramiento prescrito por la Ley, manifestaron bajo su responsabilidad, que comprendían y aceptaban el contenido de los documentos antes referidos.

5. Yo la Notario, hice a los prestatarios las reservas y advertencias legales; especialmente y de conformidad con el artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la advertencia relativa a que el contenido del acta se presume veraz e íntegro, y hace prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material.

En su virtud, yo la Notario doy fe, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (L.C.C.I.).

A los efectos previstos en la Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; se hace constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas; con el número de identificador 48001-20170000954-30».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto suspender la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Documento Notarial: 865/2.019. Sra. García Aranaz.

Asiento: 585 del diario 61.º

Número de entrada: 2.360/2.019.

1. Falta de aseveración por el notario de la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante. El notario autorizante no manifiesta que no existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y las estipulaciones de la escritura, ni se acompaña la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar dicha comprobación.

Fundamento de Derecho. Según el artículo 29 de la Orden EHA 2899/11: "las cláusulas de los documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de la FEIN"; añadiendo su artículo 30.3.a 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", por lo que la falta de dicha constancia debería implicar la suspensión del despacho ya que conforme al artículo 83 de la LGDCU son nulas las cláusulas incorporadas de modo no transparente en perjuicio de los consumidores.

El hecho que el artículo 15.7 de la LCI, al hablar del contenido del acta notarial de transparencia, no exija que se indique esa concordancia, no es óbice para que se haga constar en la escritura de préstamo hipotecario porque los antes citados artículos se refieren a la escritura de formalización del crédito no a la reseña del acta, en la cual tal comprobación no ha podido hacerse al ser previa.

Artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria.

Todos los defectos son subsanables salvo aquellos en que expresamente se manifieste lo contrario. Contra la presente calificación cabe (...).

Logroño, a 14 de agosto de 2019 El Registrador Firmado con firma electrónica avanzada Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Felipe Marcos Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Logroño 2 a día catorce de Agosto del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Dolores García Aranz, notaria de Éibar, interpuso recurso el día 29 de agosto de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos:

«La entrada en vigor de la LCCI, ha supuesto un "terremoto jurídico", que ha alterado nuestra actuación en la formalización de los préstamos hipotecarios.

La Ley plantea múltiples cuestiones, algunas de ellas ya resueltas mediante las Instrucciones y Circulares (Emanantes de nuestros órganos directivos; una de las no resueltas aún, es La que es objeto del presente recurso).

Dado que la nueva regulación no ha modificado lo dispuesto en los artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11, cabe plantearse si sigue siendo necesario que el notario manifieste "expressis verbis" la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante, como sostiene el señor Registrador de la Propiedad; o no, como sostiene la notario que suscribe, en base a los siguientes argumentos:

(i) Es cierto que los citados artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11, no han sido modificados; pero a juicio de la Notario que suscribe, su contenido ha quedado superado por el nuevo régimen legal; puesto que la autorización del acta presupone la entrega de la documentación precontractual en términos concordantes con el contenido de la futura escritura, y su reseña exime al notario de efectuar cualquier otra mención adicional; las advertencias exigidas por el citado artículo 30 están embebidas en la información que ya se prestó en el acta y en las actuaciones que la misma comporta.

De este modo, el artículo 15 de la citada Ley impone al notario la obligación de verificar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1; (documentación precontractual que necesariamente ha de incluir una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los restantes documentos referidos en el citado precepto); sólo en el caso de quedar acreditado su cumplimiento, puede autorizarse el acta previa y sólo autorizada ésta, puede autorizarse la escritura de préstamo hipotecario.

Por todo ello, el Notario autorizante del acta previa, y el autorizante de la escritura de préstamo, ha de ser el mismo; y el contenido de la escritura de préstamo sólo puede ser plenamente concordante con el contenido de la documentación precontractual incorporada al acta previa.

La Ley 5/2019, ha atribuido al notario el control preventivo de la transparencia material, mediante la autorización del acta previa regulada en el artículo 15 del citado cuerpo legal, y las actuaciones que la misma comporta. Cifra artículo 15.6 de la citada LCCI, en cuya virtud: "Conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material."

El acta positiva presupone el juicio del notario respecto al cumplimiento de los requisitos de transparencia material, juicio que no parece que sea revisable por el registrador; con la salvedad de comprobar la inclusión en la escritura de una reseña en los términos imperativamente previstos en el citado artículo 15 (artículo 22.2 de la LCCI).

(ii) El citado artículo 15 de la LCCI establece: "7. En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.

En dicha reseña se expresará el 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."

Dicha reseña se efectúa por la notario autorizante en el Expositivo II de la escritura calificada.

Del tenor literal del Expositivo II de la escritura citada cabe inferir claramente que aunque la notario autorizante "expressis verbis" no asevera la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante; tal concordancia resulta tácitamente expresada del conjunto de los distintos apartados del citado expositivo; en el que la notario autorizante va más allá de la mera reseña en los términos previstos en el artículo 15 de la LCCI; de modo que si la notario autorizante hubiera detectado alguna discrepancia entre las condiciones de la oferta vinculante y las estipulaciones de la escritura, no hubiera podido autorizar esta última, sin dejar constancia de ello, al objeto de salvar la discrepancia; o bien, dependiendo de su trascendencia volver a iniciar de nuevo el procedimiento establecido en la ley citada.

Por ello, puede afirmarse que es contrario a la literalidad de la ley y a su espíritu exigir menciones adicionales, como la que es objeto de la calificación recurrida.

Consecuentemente, cabe incluso afirmar, que la doctrina de la Dirección General (cifra entre otras Resoluciones, la de 5 de febrero de 2014) según la cual era necesario incluir en la escritura una mención relativa a la concordancia del instrumento público con la documentación contractual (Fiper, en aquel entonces); debe entenderse superada con el nuevo marco legal resultante de la citada Ley 5/2019.

(iii) En consecuencia puede defenderse el empleo de la misma técnica notarial ya consagrada por el Tribunal Supremo en su interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre (SS de 20 y 22 de noviembre de 2018)».

IV

El registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, emitió informe 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; 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, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014, 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 y 13 y 27 de junio de 2019.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda de los prestatarios y en, garantía del mismo, se constituye hipoteca sobre dicha finca.

El registrador suspende la inscripción de dicha escritura porque falta la aseveración por la notaria de la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones

de la oferta vinculante, pues no manifiesta que no existen discrepancias entre las mismas, ni se acompaña la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar dicha comprobación.

La notaria recurrente sostiene que no es necesario que el notario manifieste "expressis verbis" la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante, pues conforme a los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el contenido de la escritura de préstamo sólo puede ser plenamente concordante con el contenido de la documentación precontractual incorporada al acta previa. Y añade: que esta ley ha atribuido al notario el control preventivo de la transparencia material, mediante la autorización del acta previa regulada en el artículo 15 del citado cuerpo legal, y las actuaciones que la misma comporta; que el acta previa con resultado positivo presupone el juicio del notario respecto al cumplimiento de los requisitos de transparencia material, juicio que no es revisable por el registrador, con la salvedad de comprobar la inclusión en la escritura de una reseña en los términos imperativamente previstos en el citado artículo 15; que dicha reseña se efectúa por la notaria autorizante en la escritura calificada y del tenor literal de esta cabe inferir claramente que concuerdan las estipulaciones de la misma y las condiciones de la oferta vinculante, de modo que, si hubiera detectado alguna discrepancia entre ellas, no hubiera podido autorizar la escritura, sin dejar constancia de ello, al objeto de salvar la discrepancia, o bien, dependiendo de su trascendencia, volver a iniciar de nuevo el procedimiento establecido en la ley citada.

2. 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 a que se refiere el artículo 15 de la ley.

Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede por tanto ser revisado por el registrador, de modo que éste deberá limitarse en su función calificador 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 –como se pretende en la calificación impugnada en este expediente– exigir que se acompañe la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– 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 que mediante acta autorizada por ella el día 11 de julio de 2019, bajo el número 852 de protocolo, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; y que da fe, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en dicha Ley. Por ello (y con

independencia de que, a mayor abundamiento, haya reseñado también individualizadamente los controles sobre la transparencia material que ha realizado con carácter previo a dicha autorización), debe entenderse que la escritura es conforme con la FEIN 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, 29 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.