



[Boletín nº 32. Junio 2012. Página 1 de 7]

OFERTAS VINCULANTES

Legislación General

TRANSPARENCIA PRESTAMOS HIPOTECARIOS. ENTRADA EN VIGOR OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS

Fecha : 28/10/2011 Publicación : 29/10/2011

Se recuerda a los colegiados que la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en lo relativo a las normas concernientes a créditos y préstamos hipotecarios contenidas en el capítulo II de su Título III entran en vigor el 29 de julio de 2012, (nueve meses desde la publicación en el BOE), con la excepción de la sección 3ª - dedicada a los tipos de interés - que se rige por la regla general (29 de abril de 2012).

Se reproduce a continuación el texto de la Orden en lo relativo a las obligaciones de los notarios. Las advertencias expresas que hay que realizar sustituyen a las derivadas de la Orden de 5 de Mayo de 1994 que queda derogada expresamente siendo de destacar que las advertencias en la nueva normativa deben adaptarse a las circunstancias concretas de cada operación. Dichas obligaciones se aplican a todos los créditos y préstamos hipotecarios, sobre vivienda y a favor de persona física o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir. El texto íntegro de la Orden esta disponible en la web colegial.

"Artículo 29. Documentación contractual.

Los documentos contractuales y 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. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas.

En particular, con las peculiaridades previstas en los siguientes apartados, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés.

Artículo 30. Acto de otorgamiento.

1. En materia de elección de notario se estará a lo dispuesto en el Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 y demás disposiciones aplicables.

2. El cliente tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento. El cliente podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría.

3. 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. Asimismo, los notarios informarán al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume y, en cualquier caso, deberá:

a) 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 tanto de la obligación de la entidad de poner a su disposición la Ficha de Información Personalizada, como de aceptar finalmente las condiciones ofrecidas al cliente en la oferta vinculante dentro del plazo de su vigencia.

b) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, comprobar si el cliente ha recibido la información prevista en los artículos 24, 25 y 26, y advertirle expresamente cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que el tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales a los que se refiere el artículo 27.

2.º Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores.

3.º Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo. En particular, el notario consignará en la escritura esa circunstancia, advirtiendo expresamente de ello al cliente e informándole, en todo caso, sobre:

i) Los efectos de estos límites ante la variación del tipo de interés de referencia.

1º igual
2º igual
b.
c igual
d).
e).
f).

3

ii) Las diferencias entre los límites al alza y a la baja y, de manera especial, si se ha establecido únicamente un límite máximo a la bajada del tipo de interés.

c) Informar al cliente de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de la aplicación de las cláusulas financieras pactadas. En particular deberá advertir de los efectos que la existencia, en su caso, de períodos de carencia tendría en el importe de las cuotas una vez finalizados tales períodos; así mismo, advertirá de la previsible evolución de las mismas cuando se hubieran pactado cuotas crecientes o cuando se hubiera previsto la posibilidad de interrumpir o posponer la amortización del préstamo.

d) Informar al cliente de la eventual obligación de satisfacer a la entidad ciertas cantidades en concepto de compensación por desistimiento o por riesgo de tipo de interés en los términos previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

e) En el caso de que el préstamo no esté denominado en euros, advertir al cliente sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio.

f) Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.

g) En el caso de hipoteca inversa deberá verificar la existencia del correspondiente asesoramiento independiente. En caso de que la formalización de la hipoteca inversa se realice en contra de la recomendación realizada por el asesoramiento independiente, se deberá advertir de este extremo al cliente.

h) Informar al cliente de los costes exactos de su intervención.

4. La decisión del funcionario por la que deniegue la autorización del préstamo o la inscripción de alguna de sus cláusulas deberá efectuarse mediante escrito motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los plazos y forma previsto para el recurso de alzada."

PRESUPUESTOS GENERALES ESTADO 2012

Fecha : 29/06/2012 Publicación : 30/06/2012

Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012.

TIPOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS MAYO (ENTIDADES)

Fecha : 19/06/2012 Publicación : 20/06/2012

Resolución de 19 de junio de 2012, del Banco de España, por la que mensualmente se publican determinados índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda.

Índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda1.

Mayo de 2012. Porcentaje

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:

De bancos 3,294

De cajas de ahorro 3,607

Del conjunto de entidades de crédito 3,453

2. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro 5,625

TIPOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS MAYO (EURIBOR)

Fecha : 01/06/2012 Publicación : 02/06/2012

Resolución de 1 de junio de 2012, del Banco de España, por la que se publican determinados índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda.

Índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda1.

Mayo de 2012 Porcentaje

1. Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR) 1,266

2. Tipo interbancario a 1 año (MIBOR)2 1,266

3. Rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública entre 2 y 6 años 3,802

SIMPLIFICACION TRAMITES EN FUSION Y ESCISION DE SOCIEDADES

Fecha : 22/06/2012 Publicación : 23/06/2012

Ley 1/2012, de 22 de junio, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital.

Entrada en vigor el 24 de junio de 2012

TABLAS SALARIALES EMPLEADOS DE NOTARIAS

Fecha : 25/05/2012 Publicación : 08/06/2012

Resolución de 25 de mayo de 2012, de la Dirección General de Empleo, por la que se registran y publican las tablas salariales para el año 2012 del I Convenio colectivo estatal de notarios y personal empleado.