



Justicia aclara el uso de las plataformas electrónicas para el trámite de información al ciudadano sobre las hipotecas previsto en la Ley de Crédito Inmobiliario

- La utilización de medios electrónicos en esta tramitación es obligatoria desde este 1 de agosto

1 de agosto de 2019.- El Ministerio de Justicia, a través del director general de los Registros y del Notariado, Pedro Garrido Chamorro, ha emitido hoy una instrucción que clarifica los requisitos y características de las plataformas telemáticas para el trámite de información que debe cumplimentarse, con intervención notarial mediante acta, en beneficio de los clientes de las entidades de crédito antes de que estos formalicen sus contratos de préstamo. La utilización de los medios electrónicos previstos en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario es obligatoria desde este 1 de agosto tras la entrada en vigor de la norma el pasado 16 de junio.

Para cumplir con esta obligación, el Consejo General del Notariado ha desarrollado el sistema de conexión de las plataformas que han puesto en funcionamiento las entidades financieras con los notarios a través de la red telemática notarial, habilitando una aplicación para la gestión de estos trámites previos. Simultáneamente, otras entidades han desarrollado aplicaciones propias que conectan directamente con los notarios sin pasar por la red del Consejo. Esta instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado clarifica las condiciones en las que debe producirse la remisión telemática.

1. Por un lado, tal y como contempla la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, se requiere que la remisión de información se realice por medios telemáticos seguros y se garantice el uso de medidas de protección proporcionales y suficientes para la salvaguarda de los datos personales de los clientes. Es por ello que las plataformas deberán exigir que se emplee como requisito de autenticación el



certificado electrónico notarial, único instrumento que actualmente puede garantizar que quien accede al contenido de la plataforma es precisa y necesariamente el notario. A tal efecto, el Consejo General del Notariado deberá poner a disposición de las plataformas el sistema de comprobación del certificado electrónico del notario y su vigencia para cada acceso que se quiera realizar.

2. Además, se establece que todas las comunicaciones que el notario remita a la entidad financiera en el ejercicio de su función pública, esto es, tanto las copias autorizadas o testimonios totales o parciales del acta, como los mensajes que dirija al banco para informar de la existencia de alguna carencia o error en la información recibida, deberán realizarse con su firma electrónica, y por tanto desde la red telemática del Consejo. El uso de esta plataforma para el desempeño de la función notarial es obligatorio de acuerdo con la normativa vigente.
3. La conexión de las plataformas de las entidades de crédito que opten por este sistema con la red telemática notarial deberá realizarse bajo una neutralidad tecnológica absoluta, que no pueda interferir de ninguna forma en la libertad de empresa de las entidades financieras, sus representantes o gestores, ni proporcionar a los notarios ninguna ventaja competitiva en el mercado de servicios relacionados con la gestión de los préstamos hipotecarios.
4. La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario establece que el sistema telemático que se emplee deberá permitir al cliente la libre elección de notario. Si la plataforma está conectada con la red telemática notarial, está garantizada la conexión con la totalidad de profesionales. En el resto de supuestos, debe posibilitarse que el cliente, de forma autónoma desde su dispositivo móvil, o dirigiéndose personalmente a la oficina notarial, pueda designar un notario diferente del inicialmente seleccionado por él mismo. Posteriormente, el sistema deberá remitir automáticamente al correo corporativo de dicho notario un enlace de acceso a la plataforma.
5. Con esta instrucción se concreta y clarifica el alcance de la circular 1/2019, de 24 de mayo, del Consejo General del Notariado, y se determina que, todo lo que no constituye la función notarial, como la remisión de otros mensajes y documentación preparatoria de la escritura, así como las comunicaciones posteriores que se precisen



para la gestión de la operación, podrá hacerse mediante los medios o plataformas elegidas por la entidad financiera o sus auxiliares, al margen de la red telemática notarial.

6. Se contempla un periodo transitorio de dos meses para la adaptación de las plataformas que no cumplan todos los requisitos legales, y se deberá informar a la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre su plan de adecuación.
7. Finalmente, se prevé la recopilación de la información relevante, con el preciso apoyo estadístico, sobre la adaptación de las operadoras y plataformas privadas, el cumplimiento de neutralidad tecnológica y de las obligaciones establecidas.