

CALENDARIO · HIPOTECA

Calendario de Plazos Legales y Fechas Límite FEIN

Los diez días que separan una hipoteca informada de una hipoteca a ciegas, plazo por plazo, con su base legal.

Hay un plazo en tu operación hipotecaria que el banco no puede tocar, no puede acortar y no puede saltarse: **los diez días de reflexión**.

Es tu único periodo protegido por ley para leer, comparar y decidir sin presión. La mayoría de la gente lo desconoce, y quien lo desconoce lo desperdicia. Este documento es el mapa de los plazos que te protegen, para que puedas **exigir** cada uno de ellos.

DOCUMENTO	OPERACIÓN
Calendario de plazos legales y FEIN	Préstamo hipotecario
NATURALEZA	ANCLAJE
Informativo y divulgativo	Normativa publicada en el BOE

EL PLAZO QUE LO CAMBIA TODO

10 días naturales. No negociables, no renunciables.

El artículo 14.1 de la **Ley 5/2019, de 15 de marzo (LCCI)** obliga a la entidad prestamista a entregarte la documentación precontractual con una antelación mínima de diez días naturales respecto a la firma. No puedes "acelerarlo" aunque quieras, y el banco no puede pedirte que lo hagas. Si no se ha respetado, **el notario no debe autorizar la escritura**.

01 El plazo que lo cambia todo: 10 días

Artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (LCCI). Tu ventana para leer, comparar y decidir.

BASE LEGAL

La entidad prestamista debe entregarte, **con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato**, la documentación precontractual completa.

Qué significa exactamente

- Son **días naturales**, no hábiles. Cuentan sábados, domingos y festivos.
- Se cuentan **desde la entrega de la documentación** hasta la firma.
- **No es renunciabile**. No puedes "acelerarlo" aunque quieras, y el banco no puede pedirte que lo hagas.
- Si no se ha respetado, **el notario no debe autorizar la escritura**.

Lo que este plazo es en realidad: tu ventana para pedir la FEIN a otros bancos, comparar, negociar y, si hace falta, retirarte. Desperdiciarlo es regalar tu única posición de fuerza.

02 Los seis documentos que debes recibir

El artículo 14.1 LCCI enumera la documentación precontractual obligatoria. Si solo has recibido la FEIN, no has recibido la documentación completa y el plazo puede no haber empezado a correr correctamente.

1 FEIN: Ficha Europea de Información Normalizada

Es la oferta vinculante en formato normalizado y comparable. Vinculante para el banco durante el plazo que en ella se indique (mínimo los diez días).

2 FiAE: Ficha de Advertencias Estandarizadas

Advierte específicamente de las cláusulas y elementos de mayor riesgo: índices de referencia, tipo variable, moneda extranjera, cláusulas potencialmente sensibles.

3 Simulación de cuotas en distintos escenarios

En préstamos a tipo variable, un documento separado con cuotas en distintos escenarios de evolución de los tipos de interés.

4 Información sobre los gastos

Copia del proyecto de contrato y advertencia expresa del reparto de gastos entre las partes (art. 14.1.e LCCI).

5 Advertencia sobre el asesoramiento y los seguros

Información sobre los seguros exigidos, con la advertencia de que **puedes contratarlos con otra entidad** (conectado con el art. 17 LCCI sobre ventas vinculadas).

6 Advertencia del derecho a elegir notario y del acta previa

Debe informarte de tu derecho a designar notario (art. 14.1.g LCCI) y de la obligación de acudir al acta previa.

Error habitual: creer que la FEIN es "el documento". No lo es. Es **uno de los seis**. Si solo has recibido la FEIN, no has recibido la documentación completa.

03 El acta notarial previa: gratis y obligatoria

Artículo 15 de la Ley 5/2019 (LCCI). Una comparecencia ante notario, antes de la firma, en la que se verifica que has recibido toda la documentación en plazo.

BASE LEGAL

El notario **verifica** que has recibido toda la documentación en plazo, te explica el contenido y las cláusulas sensibles, y responde a tus preguntas. Sin acta favorable, no se autoriza la escritura de préstamo.

CINCO COSAS QUE DEBES SABER

El acta previa es tu asesoría gratuita ganada por ley

1. **Es gratuita.** El acta no genera coste alguno para ti.
2. **Es obligatoria.** Sin acta favorable, el notario no autoriza la escritura de préstamo.
3. **Se celebra como muy tarde el día anterior a la firma.**
4. **Eliges tú al notario** (art. 14.1.g LCCI).
5. **Es tu momento para preguntar.** El notario está obligado a responder. No es un trámite de firmar y salir.

Lleva las preguntas escritas. El día del acta se te olvidarán si no las llevas.

04 La línea de tiempo completa

Del día 0 al día de la firma: cada momento con su acción y su base legal.

Momento	Qué ocurre	Base legal
Día 0	Recibes la documentación precontractual completa (los 6 documentos). Empieza el cómputo.	Art. 14 LCCI
Días 1-9	Tu ventana. Lees, comparas con otras FEIN, negocias, consultas.	.
Día 9 o antes	Acta notarial previa gratuita. Última oportunidad de aclarar dudas.	Art. 15 LCCI
Día 10 o posterior	Firma de la escritura de préstamo ante notario.	Art. 14 LCCI
Tras la firma	Liquidación de impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad.	Art. 32 LH

Si cambian las condiciones durante el plazo, se te debe entregar nueva documentación y **el plazo vuelve a computarse desde cero**. No aceptes que te digan que "sigue corriendo el mismo".

05 Las cinco señales de alarma

Si escuchas alguna de estas frases, alguien está intentando saltarse tus plazos legales.

1. "Firmamos el viernes, la FEIN te la doy el miércoles."

Imposible legalmente. Son diez días naturales. No hay atajo.

2. "El acta y la firma el mismo día, para no venir dos veces."

El acta debe ser previa (art. 15 LCCI). Mismo día no equivale a previa.

3. "Este notario ya lo tenemos preparado."

Eliges tú (art. 14.1.g LCCI). Es tu derecho, no una cortesía del banco.

4. "Hemos cambiado un par de cosas, pero el plazo sigue igual."

Si cambian las condiciones, hay nueva documentación y nuevo plazo completo.

5. "Si no firmas esta semana, pierdes el tipo."

La FEIN es vinculante durante su plazo de validez. La urgencia es una técnica de venta, no una condición del préstamo. **La prisa siempre trabaja para quien la mete.**

06 Qué hacer si no se ha respetado el plazo

Cuatro acciones concretas, ordenadas por eficacia.

1 No firmes

Es la única acción realmente eficaz, y solo puedes hacerla antes. Una vez firmada la escritura, el escenario cambia por completo.

2 Comunícaselo al notario

En el acta previa. Es su función **verificar** el cumplimiento de los plazos y hacerlo constar.

3 Pide por escrito la fecha exacta de entrega

De cada documento. Sin fecha acreditada, no hay cómputo. Es tu prueba.

4 Presenta reclamación

Ante el Servicio de Atención al Cliente de la entidad y, si no se resuelve, ante el **Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España** (www.bde.es).

07 El checklist de plazos

Antes de que llegue el día de la firma.

☐ Tengo por escrito la **fecha exacta** en que recibí cada documento.

☐ He recibido los **seis** documentos, no solo la FEIN.

☐ Han transcurrido **10 días naturales completos** desde la entrega hasta la fecha de firma.

☐ Si las condiciones cambiaron, se me entregó documentación nueva y el plazo se reinició.

☐ He **elegido yo** al notario.

☐ Tengo cita para el **acta previa gratuita**, en fecha anterior a la firma.

☐ Llevo mis preguntas **por escrito** al acta.

☐ He usado estos 10 días para pedir al menos **una FEIN alternativa** a otro banco.

Si alguna casilla queda vacía, no firmes todavía. Cada plazo que no se respeta es una protección que pierdes.

08 Qué hacemos nosotros

Somos el único profesional de la operación que no cobra comisión de nadie

Ni del banco, ni del bróker, ni de la inmobiliaria. Todos los demás en esa mesa ganan si firmas. Nosotros ganamos si firmas **bien**.

Diez días son suficientes para **auditar** una operación. No son suficientes si los descubres el día nueve.

Estudio de Viabilidad	Valor 295 €
-----------------------	-------------

Hipoteca Segura	Valor 890 €
-----------------	-------------

Evento Vital	Valor 1.990 €
--------------	---------------

WhatsApp: +34 670 732 504 **Email:** info@arcosyasociados.com

AVISO LEGAL

Este documento tiene finalidad informativa y divulgativa. No constituye asesoramiento jurídico ni financiero personalizado, ni sustituye el análisis de un profesional sobre tu caso concreto. Los cálculos de fechas son estimaciones basadas en los datos introducidos.

Los preceptos citados están vigentes a la fecha de elaboración y pueden variar por modificación normativa: **verifica siempre la norma aplicable en el momento de tu operación**. Las referencias legales remiten a normas publicadas en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es). Marisa Arcos no ejerce la abogacía; el contenido legal se cita a título informativo.

Arcos & Asociados · Tratamiento de datos conforme al RGPD y la LOPDGDD · Responsabilidad Civil contratada.

ANTIGUO REGISTRO BdE D471

LEY 5/2019

LCCI ICI/19/1191

API 12.322

RC + LOPD