AureaTech

PLANTILLA PARA INTERMEDIARIOS · NOVIEMBRE 2026

FEIN, los 10 días y el acta de transparencia: plantilla de control de plazos

La Ley 5/2019 fija **diez días naturales** entre la entrega de la documentación y la firma, y una visita al notario **como tarde el día anterior**. Si un plazo se cae, la firma se mueve. Esta plantilla te ayuda a que no pase.

1. Los plazos que marca la ley
2. Qué documentación debe recibir el cliente
3. Plantilla de control por expediente
4. Las preguntas del cliente sobre la FEIN

1. Los plazos que marca la ley

Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, artículos 14 y 15.

10 días

naturales, como mínimo, entre la entrega de la documentación al cliente y la firma del contrato (art. 14.1). La entrega la hace el prestamista, el intermediario de crédito o su representante designado.

Día −1

Como tarde el día anterior a la firma de la escritura, el cliente comparece ante el notario que ha elegido, que levanta el acta de transparencia (art. 15).

La FEIN es una oferta vinculante

La entidad queda obligada por la FEIN durante el plazo pactado hasta la firma, que como mínimo es de diez días (art. 14.1.a). Apunta en el expediente **hasta qué fecha es vinculante**: si la firma se retrasa más allá, puede hacer falta una FEIN nueva.

Sin acta, no hay firma

Si no se cumple la comprobación de transparencia ante notario, no se puede autorizar la escritura del préstamo (art. 15.5). El cliente elige libremente el notario y debe ser informado de ese derecho (art. 14.1).

Consejo práctico

Cuenta los días con margen y confirma con la notaría el cómputo y la fecha de la cita para el acta en cuanto tengas la FEIN. Los retrasos casi nunca vienen de la ley, sino de documentación que llega tarde.

2. Qué documentación debe recibir el cliente

Artículo 14.1 de la Ley 5/2019. Márcala al entregarla.

- [ ] 1 **FEIN**
  Ficha Europea de Información Normalizada. Oferta vinculante durante el plazo pactado hasta la firma (mínimo diez días).

- [ ] 2 **FiAE**
  Ficha de Advertencias Estandarizadas: índices de referencia, límites mínimos del tipo de interés, vencimiento anticipado por impago y reparto de gastos, entre otras cláusulas relevantes.

- [ ] 3 **Documento de escenarios de cuota**
  Solo si el tipo es variable: cuotas en distintos escenarios de evolución de los tipos.

- [ ] 4 **Copia del proyecto de contrato**
  Con la totalidad de los gastos asociados a la firma, desglosados.

- [ ] 5 **Información sobre el reparto de gastos**
  Qué gastos corresponden a la entidad y cuáles al cliente, según la ley.

- [ ] 6 **Condiciones del seguro exigido, si lo hay**
  Por escrito, cuando se exija un seguro en garantía del préstamo.

- [ ] 7 **Advertencia sobre el asesoramiento notarial**
  Obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el cliente.

- [ ] 8 **Manifestación firmada de recepción**
  El cliente firma que la ha recibido y que se le ha explicado; se remite, con la documentación, al notario elegido.

3. Plantilla de control por expediente

Una por operación. Rellénala a mano o cópiala a tu hoja de cálculo.

Hito	Fecha	Responsable / notas
Expediente y referencia		
Entidad y fecha de emisión de la FEIN		
FEIN vinculante hasta		
Entrega de la documentación completa al cliente (día 0)		
Manifestación firmada de recepción		
Notario elegido por el cliente y envío de la documentación		
Fecha más temprana de firma (≥ 10 días naturales desde el día 0)		
Cita para el acta de transparencia (como tarde, el día anterior a la firma)		
Acta levantada		
Firma de la escritura		

Alertas que conviene programar

Dos días antes de que venza la FEIN · El día que se cumplen los 10 días naturales · Dos días antes de la cita del acta.

4. Las preguntas del cliente sobre la FEIN

El cliente pregunta...	Puedes responder...
«¿Qué es la FEIN?»	La ficha con las condiciones personalizadas de tu préstamo. Para el banco es una oferta vinculante durante el plazo que indica, como mínimo diez días.
«¿Por qué tengo que esperar diez días?»	La ley te da al menos diez días naturales para leer la documentación, compararla y resolver dudas antes de firmar.
«¿Qué es eso de ir antes al notario?»	Como tarde el día anterior a la firma, el notario que elijas te explica el contrato de forma gratuita y levanta un acta. Sin ella no se puede firmar.
«¿Puedo elegir notario?»	Sí. La elección es tuya.
«¿Qué diferencia hay con la FiAE?»	La FiAE te avisa de las cláusulas más relevantes del contrato, como los índices de referencia o el vencimiento anticipado por impago.

¿Quieres tener la FEIN y sus plazos dentro del expediente?

AureaTech es un CRM con IA para intermediarios de crédito hipotecario: lee la FEIN, extrae sus datos al expediente y deja trazabilidad de cada paso. Si quieres verlo con un caso como el tuyo, responde **DEMO** a este mensaje o entra en **aureatech.es/demo**.

Fuente oficial (consultada el 13-11-2026)

- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE-A-2019-3814), artículos 14 y 15.

Documento informativo para profesionales de la intermediación hipotecaria. No constituye asesoramiento jurídico. Comprueba la versión vigente de la normativa en el BOE antes de aplicarla. AureaTech Solutions, S.L.