ESQUEMA BÁSICO DE CALIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS SUSCRITOS DESDE EL 16/06/2019 Y SUJETOS A LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO

Cuádruple ámbito GENERAL (art. 2.1.a LCCI), también aplicable a novaciones y subrogaciones:

Préstamo o crédito hipotecario (16/06/2019), entre deudor, fiador o garante (PERS. FÍSICA, sea o no consumidor) y prestamista (PROFESIONAL FÍSICO O JCO) sobre inmuebles de uso residencial (piso, trastero, garaje)

Ámbito objetivo hipotecario | **Ámbito subjetivo-pasivo** | **Ámbito subjetivo-activo** | **Ámbito objetivo inmobiliario**

Cuádruple ámbito ESPECIAL (art. 2.1.b LCCI), también aplicable a novaciones y subrogaciones:

Préstamo o crédito hipotecario (16/06/2019), entre deudor, fiador o garante (CONSUMIDOR), y prestamista (PROFES. FÍSICO O JCO) para adquirir/conservar la propiedad sobre inmuebles construidos/por construir

Ámbito objetivo hipotecario | **Ámbito subjetivo-pasivo** | **Ámbito subjetivo-activo** | **Ámbito teleológico**

ÁMBITO RETROACTIVO (DT 1ª, apartado cuarto, LCCI):

Cláusulas de vencimiento anticipado **no vencidas** de préstamos/créditos hipotecarios anteriores al 16/06/2019 de alguno de los ámbitos anteriores, **salvo que se declaren más favorables por el prestatario**.

LEY 5/2019 NO ES APLICABLE A: contratos ocasionales empresariales sin intereses, o concedidos sin intereses ni gastos distintos, o en descubierto a reembolsar en 1 mes, ni a los que resulten de acuerdo, conciliación o mediación, ni a los relativos al pago aplazado sin gastos de deuda existente y que no tengan por objeto la hipoteca de inmuebles residenciales, ni a las hipotecas inversas del art. 2.4f LCCI (art. 2.4 LCCI).

REQUISITOS BÁSICOS EXIGIBLES, además de los generales previstos en la Ley Hipotecaria:

No se practica inscripción si no consta en la escritura **la RESEÑA DEL ACTA NOTARIAL** de cumplimiento del artículo 14.1 (FEIN, FiAE) - art. 22.2 LCCI en relación con el art. 15.7 LCCI -, **autorizada, al menos el día antes** –art. 14.2 en relación con el art. 15.3 LCCI -, que comprenderá su nº protocolo, **fecha** y **Notario** autorizante, así como la **afirmación de que el prestatario ha recibido en plazo documentación y asesoramiento legalmente previsto**.

Obligación del Registrador de **verificar que se ha procedido al DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN** (respecto de esta cuestión, ver la Instrucción de la DGRN 13 de junio 2019)

Los GASTOS de gestoría, aranceles notariales, Registro e ITPAJD corresponden al prestamista, sin perjuicio de compensaciones en caso de subrogaciones en la posición del acreedor (artículo 14, apartado 1 LCCI).

Las **COMISIONES se sujetarán a la LCCI**, en especial, se admite comisión de apertura, y se prohíbe la comisión de amortización anticipada en supuestos distintos o por importes mayores del art. 23 LCCI.

En el ámbito GENERAL arriba indicado, el **INTERÉS DEMORA** es el **ordinario +3 puntos** pues se trata de inmueble residencial (arts. 25 LCCI y 114 LH). **En el ámbito ESPECIAL**, el **INTERÉS DEMORA es** el de **+2 puntos** fijado por TS.

VENCIMIENTO ANTICIPADO por mora en pago de parte capital/ intereses bien **del 3% o impago de 12 meses o equivalente en la 1ª mitad**, o bien del **7% o impago de 15 meses o equivalente en la 2ª mitad**, art. 24LCCI.

El **TIPO DE SUBASTA ha de ser coincidente con el valor tasación en todo caso**, debiendo ser igual para venta extrajudicial y para ejecución directa (artículo 129 LH)

Obligatorio remitir telemáticamente al correo del prestatario **NOTA SIMPLE GRATUITA Y LITERAL de inscripción y nota de despacho y calificación, con indicación de cláusulas no inscritas y motivación** (DA 8a LCCI).

Queda **derogado** el artículo 6 la Ley 1/2013, relativo a la ~~**CLÁUSULA MANUSCRITA**~~ en préstamos hipotecarios en varias divisas o con cláusula suelo o de interés negativo (DD LCCI, ver arts. 21 y 22 LCCI).

Las sentencias firmes por las que se declaren determinadas **condiciones generales de contratación nulas o abusivas o no transparentes**, se remitirán de oficio, para **su inscripción, al Registro de CGC**.

Los intermediarios financieros y prestamistas que NO sean entidades de crédito y realicen actividades de la LCCI, establecimientos financieros de crédito y sucursales en España de entidad de crédito, están **obligados a registro.**

No se modifica el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sigue **siendo exigible en los préstamos hipotecarios sobre vivienda** que se exprese si esta es o no la **vivienda habitual** del prestatario