

La nueva Ley Hipotecaria no afectará a los embargos que están pendientes de recursos ante los tribunales europeos y la normativa no tendrá carácter retroactivo salvo para la nueva cláusula de vencimiento anticipado o en subrogación y novación, que benefician al cliente.

La Comisión de Economía del Congreso, ha aprobado este martes la nueva normativa hipotecaria, **consecuencia de la trasposición de una directiva europea**, con el fin de que sea debatida en el Pleno del Congreso la próxima semana y que tras pasar por el Senado pueda entrar en vigor en marzo, un mes después de su publicación en el BOE.

La Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a la entrada en vigor y sí resultará de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad **si son objeto de novación o de subrogación** con posterioridad a su entrada en vigor.

Además, serán de aplicación **las nuevas cláusulas de vencimiento anticipado previstas** (12 cuotas impagadas o el 3% del capital principal prestado en la primera mitad de la vida del préstamo, y 15 cuotas y el 7% en la segunda mitad del crédito), salvo que la previsión que contengan resulte más favorable para el deudor. "No será de aplicación a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo y estuviera este supeditado o no", incide la Ley.

Según la nueva regulación el cliente, con préstamos anteriores a la Ley, **podrá subrogar sin costes y libremente su hipoteca**, y entre las entidades se establecerá un mecanismo de compensación basado en los intereses cobrados y los pendientes de cobro vinculados al coste por los gastos de constitución de la hipoteca.

La entidad **no podrá cobrar comisiones por novación en el préstamo**. Así lo establecerá una disposición transitoria primera, apoyada por la mayoría y relativa a los contratos preexistentes y que afirma que el prestamista deberá informar al prestatario de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente.

Además, cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, **el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado** según establece la nueva Ley.

La nueva Ley **bajará a la mitad las comisiones de amortización anticipada para hipotecas de tipo fijo** (2% durante los 10 primeros años y 1,5% después), mientras que el cliente deberá elegir el tipo de amortización a tres o cinco años cuando su hipoteca sea a tipo variable (comisiones del 0,25% o del 0,15% respectivamente).

También se podrá contratar con otra entidad los seguros o pólizas de hogar, vida o protección del crédito y el cliente podrá elegir libremente a los tasadores que pueden ser personas físicas.

La mayoría de los portavoces ha valorado que la nueva Ley sea fruto del consenso y ha señalado que ofrece mayor seguridad jurídica.

Fuente ABC