

CONSUMO/HIPOTECA

**CONTRATACIÓN DE SEGUROS DE VIDA VINCULADOS A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(SEGUROS DE AMORTIZACIÓN) (I)
Exigibilidad de la práctica y garantías**

María del Mar Gómez Lozano

PCD Derecho Mercantil
Universidad de Almería

PLANTEAMIENTO: Determinar si la contratación de seguros de vida vinculados a préstamos hipotecarios es obligatoria o no para el consumidor y qué garantías deben adoptarse en su caso para la adecuada protección de sus intereses.

CUESTIONES:

1. ¿Es obligatoria para el cliente bancario la suscripción de un seguro de amortización cuando contrata un préstamo hipotecario?
2. En caso de contratarlo, ¿qué garantías han de adoptarse para que sus intereses económicos queden eficazmente protegidos?

LEGISLACIÓN: Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del mercado hipotecario; Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero; Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados; Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010; Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo.

DOCTRINA: BOLDÓ RODA, C., «El seguro de amortización de préstamos», *Revista de derecho bancario y bursátil*, nº 71, 1998, pp. 695-746; DEL ESTAL SASTRE, R., «Vinculación entre contrato de préstamo hipotecario y seguro de amortización», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 5, 2013, pp. 56-63; GARCÍA MONTORO, L., «Seguros de protección de pagos: una garantía limitada ante situaciones de fallecimiento, desempleo o incapacidad temporal», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 10, 2014, pp. 38-42; MAGRO SERVET, V., «¿Es posible que las entidades bancarias anuden a una póliza de préstamo hipotecaria una póliza de seguro sobre el inmueble de forma preceptiva e inseparable al contrato?», *El Derecho. Revista de Jurisprudencia*, núm.3, de 22 de diciembre de 2011; TAPIA HERMIDA, A. J., «Aspectos polémicos y novedosos del Seguro de Vida», *Documentos de trabajo del Departamento de Derecho Mercantil*, nº 2, 2006, pp. 1-33.

1. ¿ES OBLIGATORIA PARA EL CLIENTE BANCARIO LA SUSCRIPCIÓN DE UN SEGURO DE AMORTIZACIÓN CUANDO CONTRATA UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

No existe obligación legal de contratar un seguro de vida vinculado a un préstamo hipotecario. La normativa hipotecaria exige que los bienes hipotecados estén

asegurados contra daños por el valor de tasación (art. 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario y art. 10 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero), pero no exige la contratación por el prestatario de un seguro de vida al objeto de cubrir el riesgo personal de su fallecimiento o invalidez. El hecho de que se vinculen ambos contratos tiene importantes efectos, como la entrada en vigor anticipada del seguro de vida, que se vincula a la fecha de la firma de la escritura de préstamo. Dependiendo de lo pactado en cada caso, la rescisión del contrato de seguro podría no tener ningún efecto sobre el préstamo hipotecario o implicar el vencimiento anticipado del mismo¹.

No obstante, se trata de una práctica habitual en el sector bancario que cuenta con reconocimiento legal. Así, en relación con los denominados «productos vinculados», en la Guía de acceso al Acceso al Préstamo Hipotecario (Banco de España, 2013) se afirma: «En el caso particular de los préstamos hipotecarios, no existe, en principio, limitación alguna a las condiciones y cláusulas que se pueden incluir en un contrato de préstamo. Por tanto, nada impide que una entidad, para conceder un préstamo, exija del prestatario el cumplimiento de uno o varios requisitos adicionales, como pueden ser, por ejemplo, domiciliar una nómina, contratar un plan de pensiones, un producto de inversión o un seguro de unas determinadas características, aportar uno o varios fiadores, o que sean varios los prestatarios responsables del pago de las cuotas del préstamo. Por otro lado, en las operaciones a tipo de interés variable, es frecuente que las entidades ofrezcan bonificar el diferencial que, adicionado al tipo de interés de referencia, determina el tipo de interés aplicable, a cambio de la contratación de determinados productos y/o servicios. Ahora bien, como se ha descrito en los apartados anteriores la entidad debe de haber facilitado la adecuada información, tanto en la FIPER como en la oferta vinculante, y dichas condiciones también deberán constar en el correspondiente contrato».

Esta práctica no puede sustituir «la necesaria y completa evaluación de la solvencia del cliente y de su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago por sus propios medios» (art. 18 Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios).

Es frecuente que la exigencia de contratación adicional de un seguro de vida vinculado al de préstamo hipotecario quede reflejada en las propias condiciones generales del contrato de préstamo, incluyendo una cláusula a tal efecto, que garantiza que ante el acaecimiento de determinados riesgos en la persona del asegurado (fallecimiento o invalidez), que afectarían al cumplimiento de su obligación pecuniaria, sea la compañía aseguradora la que asuma el pago de las cantidades que queden pendientes de abonar.

¹ Ver los hechos probados que se relatan en el FJ 2º de la SAN, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª, de 23 de marzo de 2011.

Este tipo de cláusulas contienen una doble garantía: 1ª) para la entidad financiera, a la que le serán abonadas las cuotas pendientes del préstamo según las condiciones pactadas y 2ª) para el propio prestatario y su familia, que no deberán hacerse cargo del pago de la deuda. Se considera que no son abusivas por sí mismas, salvo que la entidad financiera exija que la póliza de seguro de vida se suscriba con la compañía por ella indicada (normalmente, perteneciente al mismo grupo empresarial). En otros casos, la práctica no encuentra reflejo en el contrato de préstamos hipotecario, aunque es condición para la concesión del mismo.

Debe tenerse en cuenta además el papel que desempeñan las entidades financieras cuando actúan de intermediarios en la contratación de estos seguros de amortización. Según la normativa aseguradora, tendrán la consideración de operadores de banca-seguros (art. 25 Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados). Destacamos por su interés que uno de los requisitos a cumplir por estos operadores para poder figurar inscritos como operadores de banca-seguros en el Registro administrativo correspondiente es tener un programa de formación que impartirán a las personas que formen parte de su red de distribución y que participen directamente en la mediación de los seguros [art. 25.2, letra c)]. Suele tratarse de seguros colectivos o de grupo. La exigencia a los clientes de la contratación de estos seguros con compañías del mismo grupo (sin dar opción a los consumidores de elegir otra) fundamentó la denuncia de la práctica por una asociación de consumidores ante las autoridades de competencia. Tras un largo proceso, se concluyó que no se observaban ni conductas concertadas ni conscientemente paralelas, ni abuso de posición de dominio, ni práctica desleal con incidencia en la libre competencia (SAN, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 6ª, de 23 de marzo de 2011).

2. EN CASO DE CONTRATARLO, ¿QUÉ GARANTÍAS HAN DE ADOPTARSE PARA QUE SUS INTERESES ECONÓMICOS QUEDEN EFICAZMENTE PROTEGIDOS?

Para que esta práctica sea respetuosa con los derechos de los clientes bancarios (consumidores), deben prestarse determinadas garantías. Desde esta óptica, cabe destacar las exigencias contempladas en la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010 (en adelante, Directiva 2014/17):

1º) *En cuanto a la compañía aseguradora de los riesgos.* El consumidor debe tener la oportunidad de elegir su propio proveedor de seguro. En este sentido, el artículo 12 de la Directiva 2014/17 contiene una regla importante a tener en cuenta en la contratación de este tipo de productos financieros. Se trata de permitir que los Estados Miembros autoricen las prácticas de ventas combinadas y prohíban las vinculadas a la contratación de este tipo de productos. Sin embargo, el propio artículo 12 en sus restantes apartados contiene excepciones a la prohibición de prácticas de

ventas vinculadas. Una de ellas es la que se recoge en el apartado 4 que dispone: «Los Estados miembros podrán permitir a los prestamistas que exijan al consumidor suscribir una póliza de seguros pertinente en relación con el contrato de crédito. En estos casos, los Estados miembros velarán porque el prestamista acepte la póliza de seguros de un proveedor distinto de su proveedor favorito cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente al nivel que haya propuesto el prestamista».

2º) *En cuanto a la influencia del importe de la prima del seguro en el coste total del crédito.* Sin duda, la contratación del seguro de vida vinculado a la contratación de un préstamo con garantía hipotecaria supone un gasto adicional para el consumidor. Por ello, el artículo 11.4 de la Directiva 2014/17, en cuanto a la información básica que debe figurar en la publicidad, dispone: «Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la TAE».

3º) *En cuanto a la información y comparación de ofertas.* Como medida garantista de carácter adicional, los Estados miembros podrían «normalizar, en todo o en parte, la cobertura proporcionada por los contratos de seguro, con objeto de facilitar la comparación entre diversas ofertas para los consumidores que deseen buscar los productos que mejor se ajusten a sus necesidades» (Cdo. 25 Directiva 2014/17).

Algunas de estas garantías ya han sido reconocidas legalmente en España, aunque sólo a nivel autonómico. Así, la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo², también exige que en la información previa al contrato de crédito o préstamo hipotecario (art. 262-4), figure una advertencia en relación con la contratación de este tipo de seguros. En concreto se establece que debe tratarse de «una advertencia sobre los contratos de seguros o de apertura de cuentas corrientes y los demás servicios accesorios, con la indicación de si son obligatorios u opcionales para la persona consumidora, del coste real para esta y de las implicaciones que para ella puedan tener, incluidas las derivadas de no cumplir los compromisos. También debe añadirse la información sobre la posibilidad que tiene el consumidor de contratarlos a un proveedor acreditado distinto al prestamista». La autorización de la práctica se concreta en el artículo 262-9, que establece: «Puede exigirse a la persona consumidora la suscripción de una póliza de

² Según la DA Segunda, «la presente ley entra en vigor a los tres meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, excepto los artículos 3 y 17 y la disposición adicional primera, que entran en vigor al día siguiente a dicha publicación». La Ley fue publicada en el DOGC el 31 de diciembre de 2014.

seguros con relación al contrato de crédito. Sin embargo, deben aceptarse las pólizas de seguros con garantías equivalentes suscritas directamente por la persona consumidora con proveedores distintos al prestamista». De esta forma, el hecho de imponer a los consumidores la contratación de estos seguros sin seguir las prescripciones legales es calificado como infracción en materia de consumo [art. 331-4, letra f)].

Fecha de recepción: 09.03.2015

Fecha de aceptación: 13.03.2015