

# **INFORME**

## **SOBRE VENTA VINCULADA DE SEGUROS**

### **A PARTIR DE LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS**

#### **CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

1. Introducción.
2. Ley de contratos de crédito hipotecario. Ámbito de aplicación y cuestiones generales de interés.
  - 2.1. Ámbito de aplicación de la ley.
  - 2.2. Entrada en vigor y falta de efectos retroactivos.
3. Regulación de la venta vinculada de seguros
  - 3.1. El banco puede exigir que se contraten dos tipos de seguros.
  - 3.2. El banco también puede exigir la contratación de ciertos productos financieros.
  - 3.3. Obligación para el banco de aceptar las pólizas alternativas de otros proveedores.
  - 3.4. Sobre la duración de los seguros vinculados con la hipoteca.
  - 3.5. Derecho a la cancelación del seguro en caso de reembolso anticipado del préstamo
  - 3.6. Nulidad del contrato de seguro en caso de se incumpla la prohibición o limitación de ventas vinculadas.
  - 3.7. Derecho sancionador.
4. Otra normativa aplicable.
5. Hacia dónde vamos en los seguros vinculados.

## **1. Introducción.**

El objeto del informe es presentar el estado en el que queda la venta de seguros vinculados a la contratación de préstamos hipotecarios, vía utilizada frecuentemente por la bancaseguros para imponer al prestatario la contratación de diversos productos aseguradores.

La nueva regulación contenida en el artículo 17 y correlativos de la Ley 5/2019 es principalmente la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014, que ya contenía unas limitaciones en la venta de productos vinculados al préstamo hipotecario. Se trataba de limitaciones algo genéricas que eran de aplicación en España desde el mes de febrero de 2016, aunque sin efectividad práctica hasta que no entre en vigor la ley española que desarrolla la Directiva de la Unión Europea.

La Ley 5/2019 va más allá de la Directiva en la imposición de limitaciones o restricciones en la venta de seguros como productos vinculados a un préstamo hipotecario, lo que sin duda debe de generar un cambio relevante en la forma en que la bancaseguros vende los seguros vinculados.

Relacionado con lo anterior, también nos tenemos que referir a otra normativa española que venía limitando la venta de seguros por vía de imposición para la contratación de un préstamo hipotecario o de seguros en general. Nos referimos a la normativa de ley de defensa de consumidores y usuarios o a la ley de mediación de seguros privados, que sin duda deberán de tener una mejor interpretación a partir de la aprobación de la Ley 5/2019.

## **2. Ley de contratos de crédito hipotecario. Ámbito de aplicación y cuestiones generales de interés.**

Antes de entrar a la venta vinculada de seguros, abordamos las cuestiones generales que son de aplicación a toda la ley, incluida la venta de seguros vinculados.

### **2.1. Ámbito de aplicación de la ley.**

La ley se aplica a:

- A préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda por una persona física. Esto incluye la compra de la primera vivienda o de cualquier vivienda, con cualquier finalidad residencial.
- A la compra de otro tipo de inmueble, cuando el prestatario, fiador o garante sea un consumidor. Esto incluye la compra de terreno para vivienda propia en la que alguno de los intervinientes intervenga como consumidor.

- La constitución de hipotecas sobre viviendas con el fin de garantizar préstamos con cualquier destino (profesional, empresarial, etc.). Aunque serán minoritario, en ocasiones se solicita un préstamo para una actividad profesional o empresarial que se garantiza con una hipoteca sobre la vivienda.
- La subrogación de préstamos hipotecarios sobre viviendas residenciales.

## **2.2. Entrada en vigor y falta de efectos retroactivos.**

La Ley entrará en vigor el día 16 de junio de 2019 en toda su extensión, lo que incluye también la regulación sobre ventas de seguros vinculados.

No habrá aplicación retroactiva a los contratos preexistentes a la entrada en vigor. Esto supone lo siguiente:

- Que la regulación del art. 17 sobre ventas vinculadas de seguros solo será de aplicación a los nuevos contratos hipotecarios tras la entrada en vigor.
- Se exceptúan únicamente las novaciones o subrogaciones.
- En general, para las hipotecas anteriores, se mantendrán los seguros contratados al suscribir el préstamo hipotecario. Otra cosa es que esos seguros anteriores incumplan otra normativa preexistente, tal y como veremos posteriormente.

## **3. Regulación de la venta vinculada de seguros**

La ley acepta la venta vinculada de seguros como excepción de la prohibición general de ese tipo de ventas junto con las hipotecas, con la regulación específica que se detalla a continuación:

### **3.1. El banco puede exigir que se contraten varios tipos de seguros:**

a- Seguro de garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo. Estaríamos ante seguros de vida, invalidez, desempleo, accidentes, protección de pagos, etc. que abarcan diferentes ramos, diferentes prestaciones y que además tienen una denominación diversa según las entidades aseguradoras. Genéricamente responden a una garantía de cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo.

Se da carta de naturaleza a este tipo de seguro, que anteriormente no se venía exigiendo en ninguna norma, al contrario que con el seguro de daños al inmueble. Hasta ahora, la exigencia de contratación de este tipo de coberturas venía impuesta por el banco, de forma que ahora puede obligarse por esta disposición legal.

b- Seguro de daños del inmueble objeto de la hipoteca. Este seguro ya venía exigido por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (artículo 8º).

Con esta Ley se mantiene el “seguro de daños al inmueble” como una garantía adicional que puede exigir por el banco. Es obvio que el seguro de hogar, como contrato de multirriesgo, es mucho más amplio que el seguro de daños. También es cierto que al cliente no le interesa contratar por separado un seguro de daños y un seguro multirriesgo de hogar.

c- “Resto de seguros exigidos por la legislación hipotecaria”. Se incluye esta expresión en el art. 17.3 de la Ley, aunque actualmente no existe ninguna otra obligación de aseguramiento en la legislación hipotecaria.

### 3.2. El banco también puede exigir la contratación de ciertos productos financieros.

El banco puede exigir también la **suscripción de ciertos productos financieros**, en las siguientes condiciones, que pueden afectar también al canal de mediación.

- Debe tener como finalidad el soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo. Como soporte operativo debemos entender la contratación de una cuenta bancaria vinculada al préstamo hipotecario. Y en cuanto a la finalidad de “garantía de las operaciones”, se deberá estar a la determinación de los productos que detalle el Ministerio de Economía en una orden que todavía no existe. No obstante, podrían considerarse como productos financieros un plan de pensiones o similar, además de contratos sobre coberturas de tipo de interés.
- Esta exigencia de contratación puede ser al prestatario, a su pareja o cónyuge e incluso a un familiar hasta el 2º grado.

### 3.3. Obligación para el banco de aceptar las pólizas alternativas de otros proveedores.

Ya la Directiva preveía que se pudiera permitir a los clientes que presentaran pólizas alternativas a las que proponga la propia entidad financiera. Lo que hace aquí la Ley 5/2019 es establecer un sistema por el que el banco se ve obligado a aceptar esas pólizas, según la siguiente regulación:

- El banco deberá aceptar las pólizas alternativas que proponga el cliente sobre los dos tipos de seguros que puede exigir (seguro de daños y seguro para cumplimiento de obligaciones del préstamo)

- El banco no podrá penalizar al cliente por las pólizas alternativas, ni cobrando comisiones de estudio de esas pólizas, ni penalizando en el tipo de interés. Por lo tanto no podrán establecerse ninguna bonificación del tipo de interés por contratación de seguros que comercialice el propio banco.
- Concretamente se hace constar en el artículo 17 de la Ley: *“el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto”*. Con esto se introduce un elemento subjetivo en la comparación del seguro del banco con el seguro alternativo y para evitar que los productos alternativos sean de difícil comparación y que ello sea aprovechado por el banco, se le obliga a entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige. Art. 14.1.f).
- Esa información previa sobre las condiciones y garantías del seguro, debe ser entregada al cliente con una antelación mínima de diez días a la firma de la escritura de hipoteca. Esa información se entregará junto con otra mucha información que prevé el artículo 14 y ello puede suponer una inflación de documentos e informaciones hacia el cliente, pudiendo pasar desapercibido el documento de condiciones del contrato de seguro.

### **3.4. Sobre la duración de los seguros vinculados con la hipoteca.**

En la Ley no se hace constar la duración que deben de tener los contratos de seguro. Aunque en alguna de las enmiendas que se incluyeron provisionalmente sí se contenía la exigencia de que la duración fuera de un año renovable, definitivamente no se hace referencia a ese tipo de limitación.

En cualquier caso, la duración del contrato de seguro deberá hacerse constar por el banco en el documento de información previa, ya que se trata de una de las condiciones del contrato.

En la práctica, es frecuente encontrar contratos de seguro de prima única de diez años de duración o incluso más si se trata del seguro de vida. Esa posibilidad sigue existiendo para el banco por falta de regulación expresa al respecto.

Ahora bien, lo que sí que indica el artículo 17 es: *“tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones”*, el banco deberá de aceptar las pólizas alternativas. En ese caso, un seguro de 10 años sería inaceptable porque no caben “sucesivas renovaciones” ya que la mayoría de los préstamos hipotecarios son o 20 o 25 años. Como los seguros son habitualmente de duración anual, debe entenderse que lo que quiere decir este artículo es que no se aceptan seguros de duración superior al año, aunque esto puede ser polémico.

### **3.5. Derecho a la cancelación del seguro en caso de reembolso anticipado del préstamo**

El contrato de seguro vinculado se extinguirá en caso de cancelación anticipada del préstamo, salvo que el cliente expresamente comunique a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia.

La cancelación anticipada del seguro llevará necesariamente aparejado el extorno de la parte de prima no consumida.

No se contempla expresamente el caso de amortización parcial. Aquí no es lógico que se extinga el seguro, pero sí que se extorne la parte de la prima no consumida o que se reduzca la prima debido al menor importe de garantía (seguro de vida o de protección de pagos).

El derecho de extorno se produce frente la entidad aseguradora, no ante la entidad bancaria, lo que es coherente al estar ante contratos vinculados.

El banco debe informar de este derecho al extorno en la documentación precontractual y contractual del préstamo inmobiliario y del contrato de seguro (artículo 23.3)

### **3.6. Nulidad del contrato de seguro en caso de se incumpla la prohibición o limitación de ventas vinculadas.**

En caso de que se incumplan por el banco las limitaciones para la venta de seguros vinculados, habrá dos consecuencias:

- La nulidad de la cláusula del contrato de préstamo, aunque continuará vigente el resto del contrato.
- La nulidad del contrato de seguro, con lo que supone de devolución del total de la prima pagada. El artículo 17.2 señala: *“será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este artículo”*.

### **3.7. Derecho sancionador.**

La Ley establece infracciones específicas para el incumplimiento de la ley de crédito inmobiliario, que pueden ser leves o graves.

#### Art. 46.2. Son infracciones graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o representante designado o una sucursal en España con incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, si no se dan las circunstancias

descritas en el anterior apartado 1.a), salvo que tales hechos tengan carácter ocasional o aislado.

Art. 46.3 Son infracciones leves el incumplimiento de cualquier precepto de esta Ley o sus normas de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave de las señaladas en los dos apartados anteriores, de conformidad con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Esto supone que el incumplimiento por la entidad bancaria puede ser denunciante ante el Banco de España, como órgano administrativo de supervisión.

#### **4. Otra normativa aplicable.**

La regulación sobre la venta cruzada o vinculada de contratos de seguro junto con los préstamos hipotecarios estaba afectada por diversas normas que prohíben la imposición de contratos a consumidores y particularmente prohíben cualquier imposición de un contrato de seguro, aunque no se trate de un consumidor.

- Normativa general sobre protección de los consumidores: La Ley General de la Defensa de los Consumidores y Usuarios prohíbe por causa de abusividad *“la imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados”*.
- La Ley 26/2006, de mediación de seguros y reaseguros privados, prohíbe a los mediadores *“Imponer directa o indirectamente la celebración de un contrato de seguro.”* (Art. 5.2.e). Esta prohibición alcanza también la imposición de contratos de seguro a empresas y profesionales. Se considera mediadores de seguros a los operadores de bancaseguros.

Lo cierto es que esta normativa de prohibición general de imposición de este tipo de contratos no ha tenido la capacidad para impedir las prácticas abusivas por parte de la bancaseguros.

#### **5. Hacia dónde vamos en la práctica de los seguros vinculados.**

Hasta ahora, pese a la prohibición general de imposición de contratos de seguro, no se ha podido impedir esa práctica en la contratación bancaria. Lo que aporta la nueva ley es una regulación más detallada que será de obligado cumplimiento, estableciendo prácticas expresamente prohibidas (impedimento del incremento del coste de financiación, por ejemplo) o estableciendo procedimientos que favorezcan al cliente la contratación de seguros con terceros proveedores.

Ahora bien, no debemos de suponer que los bancos no lo pondrán fácil y podemos prever diversas formas de actuación que adoptarán con el fin de mantener su cuota de

mercado en este tipo de seguros. Algunas de estas prácticas que podemos anticipar son las siguientes:

- Contratación de seguros de duración de hasta 10 años en seguros no vida.
- Contratación de seguros de vida con duración de toda la vida del préstamo.
- Prácticas ilícitas que obliguen a la contratación del seguro vinculado.
  - ✓ Imposición verbal de los contratos de seguro.
  - ✓ Denegar la contratación del préstamo sin seguro por su parte.
  - ✓ Contratación previa de la póliza de seguro, incluso de antes de la aprobación de la operación de financiación.
- Malas prácticas en la información previa sobre las condiciones de los seguros:
  - ✓ Incluir la información sobre las condiciones del seguro dentro de la una maraña de información sobre el préstamo.
  - ✓ No incluir suficiente información sobre las condiciones o las prestaciones del seguro.
  - ✓ Denegar el contrato de seguro alternativo por no reunir las mismas condiciones o prestaciones.
  - ✓ Configurar contratos de seguro con prestaciones superfluas o inútiles para que la comparación sea favorable al banco.
  - ✓ Modificar la denominación de los contratos de seguro.
  - ✓ Denegar el derecho a que el cliente contrate una póliza similar con una valoración subjetiva de las condiciones y prestaciones.
  - ✓ Incluir primas progresivas, de forma que la comparativa del primer año siempre les sea favorable.
  - ✓ Es previsible que los bancos incorporen un sistema informático de validación de seguros externos y que se amparen en la gestión automática de esa comparación para denegar un seguro externo.
- El banco podrá contra ofertar al seguro que aporte el cliente. Esta práctica no la prohíbe la ley.

Será necesaria la vigilancia de las prácticas bancarias en los contratos de seguro vinculados para garantizar que se cumple tanto la Ley del Contrato de crédito inmobiliario, como el resto de normas que prohíben la imposición de un contrato de seguro.

Zaragoza, a 10 de mayo de 2019

**Asesoría Jurídica**  
**Colegio de Mediadores de Seguros de Zaragoza**