

Cambios en los seguros vinculados a las hipotecas

El Proyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (también conocida como la "Ley de reforma hipotecaria"), actualmente en fase de aprobación parlamentaria, incluye entre sus novedades la prohibición expresa de las ventas vinculadas de productos financiero, entre ellos, los seguros. Con la nueva Ley que se apruebe, las entidades financieras deberán presentar a sus clientes ofertas alternativas -con y sin productos asociados- y permitir que, en el caso de los seguros, el consumidor pueda contratar la póliza por su cuenta, cumpliendo los requisitos establecidos por la entidad, y presentarla al banco.

El Proyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (también conocida como la "Ley de reforma hipotecaria"), aprobado por el Gobierno el pasado día 31 de Octubre de 2017, aprobado ya por el Congreso de los Diputados y siguiendo su tramitación en el Senado, parece que entrará en vigor antes del verano. Entre otras novedades, la nueva ley hipotecaria termina con algunas prácticas abusivas de la banca, como obligar a contratar varios productos para acceder al préstamo hipotecario.

Hasta la fecha, algunas entidades bancarias condicionaban la concesión de un préstamo hipotecario a la contratación de ciertos productos vinculados, como seguros de hogar, de vida, tarjetas o planes de pensiones.

En la inmensa mayoría de los casos, si quieres conseguir una hipoteca atractiva, el banco te exige contratar varios productos vinculados, entre los que destacan especialmente los seguros.

Por tanto, la "obligatoriedad" de contratar los seguros radica en que son necesarios para obtener mejores condiciones. Apunte. Ante esta situación, su cliente tiene dos opciones:

- Contratar esos seguros con otras compañías pero asumiendo entonces unas peores condiciones en el préstamo hipotecario.
- Aceptar la contratación con la compañía sugerida por el banco y negociar una reducción de las primas

El cliente se encuentra así en un callejón sin salida: si quería recibir el préstamo hipotecario tenía que aceptar el seguro de vida en hipoteca obligatorio, con las condiciones abusivas impuestas por el banco.

¿Qué novedades se incluyen en la próxima Ley Hipotecaria?

Una de las medidas estrella de la nueva norma hipotecaria que entrará en vigor en próximos meses pretende poner fin a la venta masiva de seguros en el proceso de contratación de una hipoteca. Sin embargo, la banca sí podrá ofrecer propuestas combinadas que mejoren las condiciones del préstamo, aunque esta vez no podrá obligar al cliente a contratar un seguro de la propia entidad si hay otro con

mejores condiciones.

Atención. El consumidor ya no podrá verse obligado a aceptar la contratación de una serie de productos de la entidad para acceder al préstamo hipotecario. Esta cuestión merece matices, porque sí se permiten las ventas combinadas, en que la entidad vincula la adquisición de productos a una mejora de las condiciones del préstamo.

Por tanto, no prohíbe la venta combinada de productos, pero insta a que el derecho de los solicitantes a elegir una compañía de seguros distinta pueda ejercerse de forma efectiva.

Atención. La norma no tendrá carácter retroactivo, por lo tanto sólo afectará a aquellos que firmen un préstamo tras su publicación en el BOE. Las nuevas medidas no serán aplicables a los contratos de préstamo hipotecarios ya vencidos, estén o no en fase de reclamación judicial.

En concreto la nueva norma establece que:

- Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con algunas excepciones. No obstante, la autoridad competente podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado, acarrear un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.
- Será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.
- Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada, los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso 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, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.
- La aceptación por el prestamista de una póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.

No obstante, hay que tener en cuenta que algunas de estas medidas pueden verse modificadas en su trámite de aprobación de enmiendas por el Senado y Congreso de los Diputados. En concreto el PP propone obligar a los bancos a ofrecer seguros vinculados a sus hipotecas que puedan renovarse anualmente, lo que acabaría con las pólizas de prima única (a pagar íntegramente al inicio de la operación) o de prima única financiada (con el coste del seguro financiado con el propio préstamo hipotecario).

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,