Hipotecas vinculadas a la contratación de seguros: una realidad pese a la regulación

Boletín N°:

Oct 15, 2024 ESPAÑA

Hoy en día sigue siendo una práctica habitual que algunos bancos comercialicen junto con las hipotecas otros productos como seguros de vida, que se vinculan al préstamo para la compra de vivienda. Una práctica abusiva que, pese a que la nueva Ley Hipotecaria lo prohíba expresamente, no deja de ser utilizada por entidades bancarias.

Con la intención de regularlo, el Gobierno aprobó esta normativa (Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario), que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE, de Parlamento Europeo y Consejo de 4 de febrero de 2016, y que pretendía introducir un cambio en la forma de operar de las entidades crediticias a la hora de conceder préstamos hipotecarios y en la forma de comercializarlos. Como decíamos, esta reforma de la ley hipotecaria prohíbe expresamente las ventas vinculadas de productos financieros, entre ellos, los seguros y, ante esta práctica considerada abusiva, el consumidor tiene derecho a la cancelación de dicho seguro, sin penalización de tipo de interés y con devolución del importe restante. Es importante resaltar que la ley vino a regular estas situaciones y a clasificarlas de abusivas de forma oficial, aunque siempre lo habían sido.

Sin embargo, en la práctica, nos encontramos con que no todos los bancos cumplen con la normativa en lo que a las ventas vinculadas se refiere, haciendo que los consumidores sigan suscribiendo pólizas de seguros abusivas. Precisamente, la problemática se encuentra en la diferencia entre productos vinculados y productos combinados, que la ley ahora distingue. Los primeros hacen referencia a aquellos productos que han de ser contratados y mantenidos con el préstamo y que no pueden ser comercializados por separado. Por ejemplo, la apertura de la cuenta corriente con el banco prestamista o la contratación de un seguro de daños e incendio, ya que la ley exige que el inmueble sobre el que recaiga una garantía hipotecaria ha de estar asegurado. Por su parte, los productos combinados con la hipoteca son aquellos que nos ofrece el banco para bonificar el precio, como contratar un plan de pensiones o el seguro. Hasta la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria, estos productos combinados con la hipoteca no estaban regulados.

Con la nueva normativa, los bancos pueden ofrecer al cliente contratar determinados productos vinculados al crédito inmobiliario y ofrecer bonificaciones, pero deben hacer dos presupuestos distintos: el primero del precio del préstamo sin la contratación de estos productos y el segundo, con ellos. Es decir, pueden ofrecer el paquete de productos, pero de manera individualizada, para que el cliente pueda

contratar únicamente la financiación. Además, la entidad deberá advertir claramente la diferencia entre una opción y/u otra.

A pesar de lo expuesto y de los intentos de regulación, la realidad es que sigue habiendo entidades bancarias que ofrecen los productos combinados bajo la modalidad de «prima única» por un plazo de tiempo muy extenso, lo que sigue siendo una práctica abusiva. Se ofrece el seguro de vida, a prima única y por toda la duración de la hipoteca, financiando dicho seguro junto con el préstamo. De esta manera, la compañía se asegura la contratación de estos productos por todo ese tiempo, que suele ser de 30 años, y, al financiarlos, consiguen una gran cantidad de intereses a su favor, convirtiéndose en una práctica abusiva y que, en muchos casos, llega a condicionar la concesión del préstamo hipotecario. Por ejemplo, se ven situaciones en que la oferta final y vinculante que el banco entrega a la persona que ha solicitado una hipoteca recoge como producto combinado un seguro de vida por 20 años o más, que puede encarecer la operación hasta en 20.000 euros y que, además, el cliente debe desembolsar en un único pago inicial.

Este tipo de prácticas son una realidad que vemos a menudo. Además, en muchas ocasiones, se impone que el seguro sea contratado con una compañía determinada, lo cual genera un claro perjuicio hacia el consumidor y beneficia a la entidad crediticia por imposibilitar el desistimiento del cliente durante un plazo de 20 años, además de generar intereses sobre la prima.

Estos casos son un claro ejemplo de cláusulas abusivas que han de ser declaradas nulas por la configuración de dicho producto y por vulnerar el artículo 12 de la Directiva 2014/17/UE. Los consumidores deben denunciar estas situaciones, que tienen consecuencias claras: la anulación de la cláusula declarada nula, pero sin perjudicar el tipo de interés aplicable, y la devolución de los importes del seguro y los intereses devengados con la financiación de la prima, con la consecuente cancelación de la póliza.

En los últimos años hemos visto cómo se han incrementado este tipo de prácticas. Paralelamente, la ley está del lado del consumidor, por lo que se consiguen miles de sentencias favorables para los consumidores en las que se han emitido anulaciones de seguros que algunos bancos habían hecho contratar a particulares al firmar sus hipotecas, además de la posterior devolución de los gastos. Alguna de las razones para poder declarar nulo este seguro de vida vinculado vendido por un banco son: que no se informa al cliente de las características antes de la firma del contrato; que el banco imponga la contratación del seguro para conceder la hipoteca, sin permitir al cliente tomar la decisión de si tomarlo o no; que la entidad no dé la información necesaria para que el cliente sepa de las consecuencias económicas y jurídicas de contratar un seguro, o que imponga que se tome el seguro con el propio banco o con una aseguradora asociada a él. Hablamos de transparencia y de no abuso.

A pesar de no contar aún con una sentencia expresa al respecto por parte de los altos tribunales, las Audiencias Provinciales de toda España están reconociendo demandas y concediendo indemnizaciones para los perjudicados.

Los tribunales están determinando ahora la devolución del dinero no utilizado, permitiendo a los consumidores recuperar gran parte de estos pagos realizados.

Mientras, seguimos asistiendo a oleadas de demandas judiciales debidas a este tipo de productos de seguros vinculados a hipotecas, la mayoría, de hipotecas vendidas entre

los años 2006 y 2019.

Fuente

Fuente: El Economista

Enlace:
https://www.eleconomista.es/opinion/noticias/13025143/10/24/hipotecas-vinculadas-a-la-contratacion-de-seguros-una-realidad-abusiva-pese-a-la-regulacion.html