Circular: 1/2022
28 de enero 2022
Nº Salida: 6

PLAZOS Y PROCEDIMIENTO PARA ANULAR LA CONTRATACIÓN DE UN SEGURO VINCULADO A UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Estimada Presidenta:

Es práctica bancaria habitual que los clientes a la hora de suscribir un préstamo bancario, especialmente hipotecario, tengan que contratar seguros de diversa índole, siendo algunos vinculados al propio objeto de financiación, y otros totalmente ajenos.

Sin perjuicio de las prohibiciones específicas de los préstamos ICO, hemos de destacar que la normativa de contratos de préstamo hipotecario limita las posibilidades de la venta vinculada[1].

De otro lado, en la norma hipotecaria se impone la obligatoriedad de asegurar el bien hipotecario, concretamente los riesgos de incendio, elementos naturales y otros daños[2].

Obligación que suele recogerse en las hipotecas reflejando la póliza concreta y determinada con la obligación de que se mantenga esa misma póliza durante toda la vigencia del contrato, lo cual, en el caso de los préstamos hipotecarios con una fecha de más de 10 años de vencimiento, es ilegal, y por ello una mala praxis[3].

En cualquier caso, el tomador podrá elegir él con quien contratar el seguro, si es el ofrecido por la entidad bancaria u otro, no pudiendo el banco obligar a contratar el que este ofrezca[4]. Eso sí, el seguro que contrate el hipotecado deberá cubrir como mínimo los riesgos que la norma hipotecaria impone.

Aun a pesar de tal obligación, en los casos de rembolso anticipado del préstamo hipotecario, el prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes de la operación, así como, cancelado el préstamo, "*se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió*"[5].

Igualmente, si inicialmente el tomador ha aceptado el seguro que le hubiere ofrecido el banco, pero luego se decanta por otras opciones, el plazo para resolver ese contrato de seguro es de un mes.

Y si la póliza ya está emitida y pagada la anualidad tal aviso de no renovación deberá ser de un mes[6].

Eso sí la extinción del contrato de seguro no será oponible al acreedor hipotecario hasta que transcurra un mes desde que se le comunicó el hecho que motivó la extinción[7], aunque esta cuestión, afecta más al prestamista y al asegurador que al tomador y/o asegurado.

De otro lado, no es menos habitual que vinculado a un préstamo hipotecario se añada la necesidad de contratar un seguro de otra naturaleza, como son seguros de vida.

Hemos de insistir que el único seguro que es "legalmente" obligatorio para formalizar un préstamo hipotecario son los que garanticen el incendio, eventos naturales y daños del bien hipotecado.

En el caso de los seguros de vida, cuando la duración del mismo sea superior a seis meses, el tomador tendrá derecho a resolver el mismo de forma unilateral y sin penalización alguna, en el plazo de 30 días a contar desde que nos dieron la póliza o el certificado provisional de garantía[8].

Este derecho no ampara a aquellos seguros en los que el tomador asume el riesgo de la inversión, así como los contratos en los que la rentabilidad garantizada esté en función de inversiones asignadas en los mismos.

En cualquier caso, el tomador habrá de ser consciente de que desde que realizara la notificación de la resolución, el contrato queda sin cobertura.

Estas obligaciones y derechos son de aplicación con independencia a si hemos contratado estos productos en las oficinas bancarias o de forma telemática[9].

Por lo tanto,

- No estamos obligados a contratar el seguro que nos ofrece el banco cuando pedimos un préstamo hipotecario;
- El único seguro legalmente obligatorio ligado a un préstamo hipotecario es el de incendio, eventos naturales y daños del bien hipotecado;
- En el plazo de un mes podremos resolver el contrato que el banco nos ofreció, y en el plazo de 30 días si es un seguro de vida, sin penalización alguna por ello, con devolución de la prima no consumida;
- Se ha de hacer una comunicación formal al asegurador y al acreedor hipotecario, la cual puede canalizarse a través del mediador de la póliza que se quiere resolver.

Saludos,

[1] Art. 12 Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo; Art. 17 Ley 5/2019.
[2] Art. 10 RD 716/2009; art 6.1.8 y 9 RDLegislativo 6/2004.
[3] Art.22.1 LCS
[4] Art. 17.3 Ley 5/2019.
[5] Art. 23.3 Ley 5/2019
[6] Art. 22.2 LCS
[7] Art. 41 LCS
[8] Art. 83a LCS
[9] Arts.92 y ss RDLegislativo 1/2007 "*texto refundido defensa consumidores y usuarios*"; art. 2 Ley 7/1998, General de Contratación; art.3 Ley 5/2019reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.