



# Elementos relevantes en materia de contratos de préstamo hipotecario con venta vinculada o combinada de seguros. Obligaciones de los notarios

**César García González**

*Abogado*

*Doctor en Derecho de Seguros*

[caesargarci@gmail.com](mailto:caesargarci@gmail.com) | <https://orcid.org/0000-0002-4181-8496>

## Extracto

El legislador comunitario, al amparo del TFUE, viene impulsando un marco legal donde se proteja los derechos de los consumidores. Marco legal que se pretende blindar más aún en la contratación de productos financieros. Los notarios a este respecto juegan, o deben jugar, un papel fundamental en velar por la defensa de los intereses del consumidor en la contratación de seguros relacionados con los préstamos hipotecarios. En el presente trabajo analizamos qué elementos han de ser observados por los notarios en su función como garantes de la legalidad.

**Palabras clave:** operador de banca y seguros; distribución de seguros; póliza de seguros; hipoteca; notario; venta vinculada; venta combinada.

Fecha de entrada: 01-09-2022 / Fecha de aceptación: 19-09-2022

**Cómo citar:** García González, C. (2022). Elementos relevantes en materia de contratos de préstamo hipotecario con venta vinculada o combinada de seguros. Obligaciones de los notarios. *Revista CEFLegal*, 261, 49-78.



# Relevant elements regarding mortgage loan contracts with tied selling or combined sale of insurance. Obligations of notaries

César García González

## Abstract

The EU legislator under TFEU has been promoting a legal framework in which the consumers' rights are protected. Legal framework which is intended to shield furthermore in the recruitment of financial products. Notaries in this regard play, or must play, a crucial role on ensuring the consumers protection in taking out insurances connected with mortgage loans. In the present work we analyse the elements that must be noted by the notaries in its role as guarantor of legality.

**Keywords:** bank insurance operator; insurance distribution; insurance policy; mortgage; notary; tied selling; combined sale.

**Citation:** García González, C. (2022). Elementos relevantes en materia de contratos de préstamo hipotecario con venta vinculada o combinada de seguros. Obligaciones de los notarios. *Revista CEFLegal*, 261, 49-78.



## Sumario

1. Introducción: metodología y encuadre
  2. Información sobre el distribuidor de productos de seguros, incluida su retribución
    - 2.1 Información previa sobre la retribución del mediador
  3. Información sobre el producto de seguros y del perfil del cliente
    - 3.1. El documento de información previa en los seguros de no vida
    - 3.2. La información previa en los productos de inversión basados en seguros
  4. De la venta vinculada y de la venta combinada
  5. Prácticas abusivas en seguros vinculados a préstamos hipotecarios
  6. Breves indicaciones sobre las obligaciones de los notarios
  7. Conclusiones
- Referencias bibliográficas



## 1. Introducción: metodología y encuadre

La situación de vulneración de condiciones de contratación que se vivió en épocas pretéritas, donde los consumidores, bajo la aureola de prestigio y respeto de los notarios, vieron conculcados sus derechos, obliga a que este cuerpo de fedatarios redoble su celo a la hora de validar los contratos y las condiciones de estos, incluso en la fase de información previa.

El afán del sector bancario por distribuir seguros y así fidelizar más a su clientela, con unos altos niveles de rentabilidad, impele a los poderes públicos a velar por el cumplimiento de las normas pro consumidor en estas prácticas de venta.

De la mano de lo anterior, en el presente estudio nos proponemos analizar las obligaciones de información contractual previa en la contratación de préstamos hipotecarios con productos de seguros vinculados o combinados con indicaciones sobre las obligaciones de los fedatarios públicos en el proceso de escrituración.

Todo ello desde la perspectiva del deudor prestatario<sup>1</sup>, en tanto en cuanto consumidor<sup>2</sup>, «de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir»<sup>3</sup>, sea tal consumidor vulnerable o no<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículo 4 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

<sup>2</sup> Artículo 1 de la Ley 2/2009, por la que se regula la contratación con los consumidores y usuarios de préstamos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamos o crédito. Artículo 180.4 del RDL 3/2020, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados.

<sup>3</sup> Artículo 1 de la Ley 5/2019.

<sup>4</sup> Artículo 3.1 del RDLeg. 1/2007.

Artículo 2 a) de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

Para ello analizaremos las obligaciones de información previa en este tipo de productos, recogidas tanto en la normativa nacional como comunitaria, pero desde el siguiente enfoque:

- Información sobre el propio distribuidor de productos de seguros, incluida su retribución.
- Información sobre el producto de seguros y perfil del cliente.
- De la venta vinculada y de la venta combinada.
- Prácticas abusivas en seguros vinculados a préstamos hipotecarios.

Hemos de partir de la premisa de que,

como norma general, no deben permitirse las prácticas de venta vinculada a no ser que el servicio o producto financiero ofrecido junto con el contrato de crédito no pueda ofrecerse por separado al constituir una parte del crédito plenamente integrada en el mismo, como por ejemplo en el caso de los descubiertos garantizados<sup>5</sup>.

En armonía con lo anterior, la Directiva (UE) 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de enero de 2016, sobre la distribución de seguros (IDD), contempla en el artículo 24 solamente la venta cruzada. No la combinada.

Igualmente, el artículo 12.1 de la Directiva 2014/17/UE dicta que: «Los Estados miembros autorizarán las prácticas de ventas combinadas, pero prohibirán las prácticas de ventas vinculadas».

No obstante, sí pueden ofrecer otros productos, e incluso se permite que, si la entidad financiera demuestra, no al cliente, sino ante el supervisor que

los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarreen un claro beneficio a los consumidores, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado<sup>6</sup>.

*A priori* podría parecer que el legislador comunitario es renuente a este tipo de prácticas comerciales, en unos casos se deja en manos del legislador nacional y en otros se delimita

---

<sup>5</sup> Considerando 25 de la Directiva 2014/17, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

<sup>6</sup> Artículo 12.3 de la Directiva 2014/17, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

tan las posibilidades de esta práctica comercial. Pasaremos a comentar qué obligaciones se han de cumplir para que sea factible tal venta.

## 2. Información sobre el distribuidor de productos de seguros, incluida su retribución

El cliente de un producto asegurador debe conocer qué naturaleza jurídica tiene el distribuidor de seguros antes de contratar nada.

Circunscritos en el marco de los préstamos hipotecarios con venta de seguros, hemos de distinguir dos entidades que participan en estos contratos.

De un lado, tenemos al prestamista inmobiliario, siendo aquel que su actividad sea «la actividad de concesión de los préstamos»<sup>7</sup>.

De otro lado, tenemos los contratos de seguros que se formalizan a través de operadores banca-seguros, los cuales se encuadran dentro de los mediadores de seguros<sup>8</sup>.

Puede existir una figura de «intermediarios de crédito inmobiliario»<sup>9</sup>, los cuales no tienen por qué ser operadores banca-seguros, y sí colaboradores externos<sup>10</sup>.

Los operadores banca-seguros podrán ser la misma entidad financiera o de crédito o una sociedad controlada por esta.

Aunque pueda resultar paradójico, los operadores banca-seguros no dejan de ser agentes de seguros<sup>11</sup>, pudiendo ser agentes exclusivos o vinculados<sup>12</sup>.

Como principio general, en toda documentación mercantil relativa a la distribución de seguros deberá<sup>13</sup>:

- a) Figurar de forma destacada la expresión «operador de banca-seguros exclusivo», o, en su caso, «operador de banca-seguros vinculado», seguida de la denomina-

<sup>7</sup> Artículo 4.2 de la Ley 5/2019.

<sup>8</sup> Artículo 135 del RDL 3/2020.

<sup>9</sup> Artículo 4.5 de la Ley 5/2019.

<sup>10</sup> Artículo 137 del RDL 3/2020.

<sup>11</sup> Artículo 151 del RDL 3/2020.

<sup>12</sup> Artículos 147 y 149 del RDL 3/2020.

<sup>13</sup> Artículo 153 del RDL 3/2020.

ción social de la entidad aseguradora para la que esté realizando la operación de distribución de que se trate, en virtud del contrato de agencia celebrado.

- b) Igualmente, en toda la publicidad que el operador de banca-seguros realice con carácter general o a través de medios telemáticos, deberá hacer mención a las entidades aseguradoras con las que haya celebrado un contrato de agencia de seguros.
- c) Indicar el número de inscripción en el registro administrativo con remisión a la sede electrónica del supervisor para su comprobación.
- d) Cuando sea preceptivo, tener concertado un seguro de responsabilidad civil u otra garantía financiera<sup>14</sup>.

Fuera del formato y contenido de la documentación mercantil que entregue el operador banca-seguros (OBS) al cliente, aquel ha de facilitar a su clientela una serie de informaciones intrínsecas a su propia figura.

Así pues, *ha de informar sobre participaciones significativas en aseguradoras*<sup>15</sup>, o si una aseguradora ostenta tal inversión en el OBS<sup>16</sup>, entendiéndose esta como la participación de forma directa o indirecta del al menos el 10 % del capital social o de los derechos de voto<sup>17</sup>.

Pero no solo ha de limitar su información a estos aspectos, sino que, además, deberá informar de<sup>18</sup>:

- a) Su identidad y dirección, así como de su condición de mediador de seguros. Es decir, identificarse como OPS.
- b) Si ofrece asesoramiento en relación con los productos de seguro comercializados.

En el caso del OBS, al ser agente, ora vinculado, ora exclusivo, casi nunca será venta asesorada, sino informada; es decir, no se hará una recomendación al cliente, sobre la base de más de un contrato de seguro<sup>19</sup>.

<sup>14</sup> Para el caso de los OBS vinculados, véase disposición transitoria tercera del RDL 3/2020.

<sup>15</sup> Artículo 173.1 g) del RDL 3/2020. Esta obligación solo es aplicable para el caso de distribución de seguros y no del préstamo hipotecario. Véase el artículo 9 de la Ley 15/2019.

<sup>16</sup> Artículo 173.1 h) del RDL 3/2020.

<sup>17</sup> Artículo 16.1 de la Ley 10/2014, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Artículo 23 del RD 84/2015, por el que se desarrolla la Ley 10/2014.

Artículo 173.1 g) del RDL 3/2020.

<sup>18</sup> Artículo 173 del RDL 3/2020.

<sup>19</sup> Exposición de motivos. Punto IV del RDL 3/2020.

- c) Deberá indicar cómo y dónde presentar quejas y reclamaciones, así como los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos. Es decir, informar del departamento de atención al cliente o, en su caso, del defensor del cliente, tanto de la compañía de seguros como del OBS. Igualmente deberá informar como reclamar ante el supervisor<sup>20</sup> o, en su caso, de la entidad de resolución alternativa en el ámbito de la actividad financiera<sup>21</sup>.
- d) El tratamiento de sus datos de carácter personal<sup>22</sup>, significando que los OBS tendrán la condición de encargados del tratamiento de la entidad aseguradora con la que hubieran celebrado el correspondiente contrato de agencia<sup>23</sup>.
- e) El registro administrativo del supervisor correspondiente en el que esté inscrito y los medios para comprobar dicha inscripción.  
Es decir, deberá facilitar el número de clave/autorización y el enlace de la sede electrónica del supervisor.
- f) Al ser agente de seguros, deberá informar que actúa en nombre y cuenta de la(s) aseguradora(s) e identificar cuál(es).

Entendemos aconsejable que se informe de que la responsabilidad profesional del OBS no será imputada al asegurador<sup>24</sup>; y, por ello, que se deba informar de la contratación de un seguro –con identificación de la póliza y aseguradora, o de otra garantía<sup>25</sup>, teniendo en cuenta, en su caso, el régimen transitorio en el caso de los OBS vinculados<sup>26</sup>.

## 2.1. Información previa sobre la retribución del mediador

Con independencia de informar sobre las características del producto, el mediador, antes de la contratación, deberá haber informado sobre si<sup>27</sup>:

- 1.º Facilita asesoramiento basándose en un análisis objetivo y personalizado; si no lo hiciera, deberá indicarlo, y explicar lo que ello implica.

<sup>20</sup> Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras.

<sup>21</sup> Disposición adicional primera de la Ley 17/2017.

<sup>22</sup> Artículo 5.1 de la Ley Orgánica 3/2018, sobre protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

<sup>23</sup> Artículo 203 del RDL 3/2020.

<sup>24</sup> Artículo 143 del RDL 3/2020.

<sup>25</sup> Artículo 159.1 f) y g) del RDL 3/2020.

<sup>26</sup> Disposición transitoria tercera del RDL 3/2020.

<sup>27</sup> Artículo 176.1 del RDL 3/2020.



- 2.º Si está contractualmente obligado a realizar actividades de distribución de seguros exclusivamente con una, o, en su caso, autorizado con varias entidades aseguradoras, en cuyo caso deberá informar de los nombres de dichas entidades aseguradoras.

Esto implica informar con qué aseguradoras el OBS tiene contrato de agencia suscrito, y para qué ramos tiene marco contractual para distribuir seguros con cada una de las aseguradoras, en el caso de que fuera un OBS vinculado.

O en caso contrario, si:

- 3.º No está contractualmente obligado a realizar actividades de distribución de seguros exclusivamente con una o varias entidades aseguradoras y no facilita asesoramiento basándose en un análisis objetivo y personalizado, en cuyo caso deberá informar de los nombres de las entidades aseguradoras con las que pueda realizar, o de hecho realice, actividades de distribución de seguros del producto de seguro ofertado.

Igualmente deberá informarse qué supone no realizar un análisis objetivo y personalizado. Entendemos que el fedatario público deba explicar al cliente el alcance de un tipo de venta u otra.

- 4.º Concretamente en el caso de los OBS, «deberán comunicar a sus clientes que el asesoramiento prestado se facilita con la finalidad de contratar un seguro y no cualquier otro producto que pudiera comercializar la entidad de crédito o el establecimiento financiero de crédito»<sup>28</sup>.

Es decir, deberá informar por separado del seguro vinculado al préstamo hipotecario y explicar que no se está contratando otro producto financiero. Entendemos que el fedatario público deba explicar al cliente este aspecto y sus matizaciones.

Igualmente, deberá informar sobre cuestiones económicas derivadas del comisionamiento del distribuidor.

Concretamente deberá informar –insistimos, antes de la contratación– de:

j) La naturaleza de la remuneración recibida en relación con el contrato de seguro.

k) Si, en relación con el contrato de seguro, trabajan:

1.º A cambio de un honorario, esto es, la remuneración la abona directamente el cliente;

<sup>28</sup> Artículo 176.1.4.º del RDL 3/2020.

2.º A cambio de una comisión de algún tipo, esto es, la remuneración está incluida en la prima de seguro;

3.º A cambio de cualquier otro tipo de remuneración, incluida cualquier posible ventaja económica ofrecida u otorgada en relación con el contrato de seguro, o

4.º Sobre la base de una combinación de cualquiera de los tipos de remuneración especificados en los apartados 1.º, 2.º y 3.º<sup>29</sup>.

Y la información de esa remuneración alcanza a cualesquiera pagos que deba hacer el cliente durante la vigencia del contrato y cualesquiera de sus prórrogas, tengan o no cualesquiera suplementos<sup>30</sup>.

Igualmente, en el caso del seguro obligatorio de hogar<sup>31</sup>, o en cualesquiera otros seguros que se vinculen al préstamo hipotecario, si la prima a cobrar no pudiera determinarse de antemano, se deberá mencionar también de forma clara, concisa y destacada, junto con la tasa anual equivalente (TAE)<sup>32</sup>.

Además, en cualquier caso, el cliente deberá ser informado de que podrá desistir del contrato sin penalización alguna<sup>33</sup>, siempre que ejercite este derecho en el plazo de 14 días en los seguros contra daños, así como del propio préstamo<sup>34</sup>. En el caso de los seguros de vida, cuando la duración del mismo sea superior a 6 meses, el tomador tendrá derecho a resolver el mismo de forma unilateral en el plazo de 30 días a contar desde que se le diera la póliza o el certificado provisional de garantía<sup>35</sup>.

Destacando además que estas obligaciones y derechos son de aplicación con independencia a si la contratación de estos productos es en las oficinas bancarias o de forma telemática<sup>36</sup>.

<sup>29</sup> Artículos 173 y 176.1 del RDL 3/2020. También véanse artículo 18 de la Ley 5/2019 y artículo 14.1 b) de la Ley 2/2009.

<sup>30</sup> Artículos 176.3 y 176.4 de la RDL 3/2020.

<sup>31</sup> Artículos 17.1.3 de la Ley 5/2019.

Artículos del 10.1 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.

<sup>32</sup> Artículo 6.3 de la Ley 5/2019.

<sup>33</sup> Artículo 73 del RDLeg. 1/2007. También véase anexo II del mismo texto legal.

<sup>34</sup> Artículo 21.2 de la Ley 2/2009.

<sup>35</sup> Artículo 83 a) de la Ley 50/1980 (LCS).

<sup>36</sup> Artículos 92 y ss. del RDLeg. 1/2007, texto refundido, de defensa de consumidores y usuarios.

Artículo 2 de la Ley 7/1998, general de contratación.

### 3. Información sobre el producto de seguros y del perfil del cliente

Desde el sector de la mediación, durante mucho tiempo se estuvo trabajando en una segunda Directiva de mediación de seguros –denominada IMD2– (García González, 2012, pp. 34-35). Cuando avanzada su redacción se cambió el paradigma, cuyo resultado es la actual Directiva de distribución de seguros.

Se argumentó tal cambio de paradigma, y, por ello, la necesidad de un nuevo enfoque normativo, entre otras cosas, por mejorar la defensa de los intereses de los consumidores.

Así pues, el considerando 7 de la Directiva (UE) 2016/97 recoge:

La aplicación de la Directiva 2002/92/CE ha puesto de manifiesto que es necesario precisar en mayor medida una serie de disposiciones, al objeto de facilitar el ejercicio de la distribución de seguros, y que la protección de los consumidores exige ampliar el ámbito de aplicación de la Directiva a todas las ventas de productos de seguro.

El considerando 16 recoge:

La presente Directiva debe garantizar que se aplique el mismo nivel de protección al consumidor y que todos los consumidores puedan beneficiarse de normas comparables. La presente Directiva debe promover un entorno equitativo y la igualdad de condiciones de competencia entre intermediarios, tanto si estos están ligados a una empresa de seguros como si no. El consumidor saldrá beneficiado si los productos de seguro se distribuyen a través de distintos canales e intermediarios con diferentes formas de cooperación con las empresas de seguros, siempre que tengan que aplicar normas similares en materia de protección del consumidor. Los Estados miembros deben tener en cuenta dichas circunstancias cuando apliquen la presente Directiva.

Y si se entendía que ya con el anterior marco regulatorio se cumplía con creces la protección al consumidor, el considerando 43 de la IDD indica lo contrario:

La finalidad de la presente Directiva es aumentar la protección del consumidor, por lo que algunas de sus disposiciones solo afectan a las relaciones entre empresas y consumidores, especialmente aquellas que regulan las normas de conducta de los intermediarios de seguros o de otros vendedores de productos de seguro.

---

Artículo 3 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En armonía con lo anterior, lo que se busca es

evitar que se produzcan ventas inapropiadas [por lo que] la venta de productos de seguro debe ir siempre acompañada de un test sobre las exigencias y las necesidades basado en la información obtenida del cliente. Cualquier producto de seguro que se ofrezca al cliente ha de ser siempre coherente con las exigencias y necesidades de dicho cliente y debe presentarse de forma comprensible para que este pueda tomar una decisión con conocimiento de causa,

tal como indica el considerando 44<sup>37</sup>.

Y no solo hemos de detenernos en el análisis de la directiva, sino que, por delegación, existen otras normas comunitarias que afectan directamente a la protección del consumidor, y que se han de aplicar en la distribución de seguros, vinculados o no, a préstamos hipotecarios.

A este respecto, conforme el artículo 20.8 de la IDD «se otorgan a la Comisión competencias para adoptar las normas técnicas de ejecución a que se refiere el párrafo primero del presente apartado, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento (UE) n.º 1094/2010».

Fruto de lo anterior, se aprobó el Reglamento de Ejecución (UE) 2017/1469 de la Comisión, de 11 de agosto de 2017, por el que se establece un formato de presentación normalizado para el documento de información sobre productos de seguro.

Analizaremos por qué es de aplicación a los seguros que se vinculan a los préstamos hipotecarios, así como quién ha de facilitar esa información, y el contenido de la misma.

### 3.1. El documento de información previa en los seguros de no vida

La IDD establece los parámetros de información previa para productos de seguro con asesoramiento previo o no<sup>38</sup>, y autoriza a la Comisión a elaborar normas de desarrollo<sup>39</sup>.

Dentro de ese marco normativo, se encaja su desarrollo en el Reglamento de Ejecución (UE) 2017/1469 de la Comisión.

Tanto el reglamento como la directiva establecen en qué productos se ha de dar este documento de información previa, tanto en el caso de la venta informada como en el de la venta asesorada.

<sup>37</sup> Considerando 44 de la IDD.

<sup>38</sup> Artículo 20.4 de la IDD

<sup>39</sup> Artículo 20.9 *in fine* de la IDD.

El ámbito material de aplicación será el de «la distribución de productos de seguro distinto del seguro de vida tal y como se enumeran en el anexo I de la Directiva 2009/138/CE»<sup>40</sup>.

En nuestro marco normativo nacional, serían los ramos del anexo I de la Ley 10/2015, de ordenación, supervisión y solvencia (LOSSEAR)<sup>41</sup>, incluyendo además los ramos de decesos y de enfermedad<sup>42</sup>.

Queremos hacer especial énfasis en que los ramos del anexo I de la Directiva Solvencia II no son los mismos que los del anexo I de LOSSEAR.

¿Cuál es la diferencia?

El ramo 19, Decesos, que en el anexo I a) de Solvencia II no aparece, y sí en el anexo I a) de la Ley 20/2015.

Siendo que el Reglamento de Ejecución –que es de aplicación directa desde el 5 de septiembre de 2017– hace referencia a la Directiva Solvencia II, a nuestro entender el consumidor tenía derecho a recibir información previa del producto en todos los ramos, conforme al Reglamento de Ejecución, menos en decesos, siendo que en este caso estaba supeditado al marco nacional<sup>43</sup>.

No obstante, y pese a que por parte del supervisor se entendiera que no sería exigible la incorporación de tal documento en la suscripción de un seguro de no vida hasta la transposición de la IDD<sup>44</sup> –que no se hizo sino hasta el RDL 3/2020–, entendemos que, desde el mero punto de vista de un consumidor, tal documento sí era exigible (García González, 2019).

Sin perjuicio de lo anterior, dada la intención vademecuménica del supervisor español<sup>45</sup>, en lo que a distribución en seguros se refiere tenemos el hecho de que se recoja en el RDL 3/2020 lo relativo al documento normalizado de información previa, cuando, *a priori*, no sería

<sup>40</sup> Artículo 20.5 de la IDD.

Considerando 1 del Reglamento de ejecución (UE) 2017/1469, por el que se establece un formato de presentación normalizado para el documento de información sobre productos de seguro.

<sup>41</sup> Artículo 176 del RDL 3/2020.

<sup>42</sup> Artículo 176.5 del RDL 3/2020.

Artículos 125 y 126 del RD 1060/2015, sobre ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

<sup>43</sup> Concretamente a las informaciones recogidas en el artículo 125 del ROSSEAR.

<sup>44</sup> Resolución de 13 de septiembre de 2017, asunto 4200/2017.

<sup>45</sup> Decimos supervisor y no legislador, pues el redactor del anteproyecto fue la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

necesario, pues no es materia de transposición, al delegarse, en la directiva transpuesta, su desarrollo a la Comisión<sup>46</sup>.

En cualquier caso, en nuestra transposición de la IDD, todo lo relativo a la información previa que el distribuidor está obligado a facilitar al cliente antes de la contratación de seguro distinto al seguro de vida aparece recogido en los artículos 175.4 y 176 del RDL 3/2020<sup>47</sup>.

Siendo el OBS un mediador<sup>48</sup>, estará obligado a dar las informaciones relativas al producto al cliente, *antes de la formalización del contrato*<sup>49</sup>.

A este respecto, la normativa nacional y comunitaria indica solo que se tenga que entregar el documento, sin decir cuándo, como sí lo indica en el caso de los productos de inversión basados en seguros, aunque que, de forma indeterminada, al decir que se deberá facilitar este documento «con el tiempo suficiente antes de celebrarse un contrato»<sup>50</sup>.

En cualquier caso, al encontrarnos ante la venta de un seguro vinculado a un préstamo hipotecario, entendemos que por méritos del artículo 20 de la Ley 2/2009, el plazo mínimo deberá ser de 15 días.

Tal documento de información previa deberá contener las siguientes informaciones, conforme indica el artículo 176.4:

- a) Información sobre el tipo de seguro.
- b) Un resumen de las coberturas del seguro, incluidos los principales riesgos asegurados, la suma asegurada y, cuando proceda, el *ámbito* geográfico de aplicación, así como un resumen de los riesgos excluidos.
- c) Las condiciones de pago de las primas, y la duración de los pagos.
- d) Las principales exclusiones, sobre las cuales no es posible presentar solicitudes de indemnización.

---

<sup>46</sup> Artículo 20.9 de la IDD.

<sup>47</sup> No deja de ser llamativo que, cuando el artículo 182 del RDL 3/2020 regula la transmisión de la información por parte de los distribuidores, no haga referencia al artículo 176, que es el relativo a los requisitos y formato del documento de información contractual a entregar con carácter previo a la suscripción del seguro por parte del distribuidor.

<sup>48</sup> Sobre quiénes son los obligados a redactar y entregar este documento, véase García González (2021).

<sup>49</sup> Artículo 20.1 de la IDD.

Artículo 175 del RDL 3/2020.

<sup>50</sup> Artículo 29 de la IDD.

Artículo 179.3 del RDL 3/2020.

- e) Las obligaciones al comienzo del contrato.
- f) Las obligaciones durante la vigencia del contrato.
- g) Las obligaciones en caso de solicitud de indemnización.
- h) La duración del contrato, incluidas las fechas de comienzo y de expiración.
- i) Las modalidades de rescisión del contrato<sup>51</sup>.

La práctica forense está derivando en que las aseguradoras utilizan un formato estándar para cada producto, y no *ad hoc* para cada perfil de cliente, cuando, a nuestro entender, tal estandarización va en contra de la esencia que pretende el legislador comunitario<sup>52</sup>.

Esa esencia busca que en tal documento se explique de forma entendible a todo perfil de consumidor las características del producto, como sus implicaciones, antes de su contratación.

Y el alcance de tal explicación ha de abarcar a cualesquiera consumidores, por lo que el detalle de la redacción deberá ser adaptable a todo perfil de clientela (García González, 2020).

¿Este documento de información previa del contrato de seguro viene a ser sustitutivo de las condiciones particulares, o generales?<sup>53</sup>

A nuestro entender la entrega del documento normalizado no exime ni al mediador/empresario ni al productor<sup>54</sup> de la obligación de facilitar otros documentos contractuales o precontractuales<sup>55</sup>, como serían las condiciones generales, las particulares, o las propuestas de seguro<sup>56</sup>, y aquellas otras ajenas a la normativa de seguros, pero igualmente obligatorias<sup>57</sup>.

<sup>51</sup> Artículo 176.4 del RDL 3/2020. Véase el Anexo del Reglamento Ejecución (UE) 2017/1469.

<sup>52</sup> Considerando 44 de la IDD.

<sup>53</sup> Para profundizar al respecto, véase García González (2021).

<sup>54</sup> Usando la terminología de los artículos 4 y 5 del RDLeg. 1/2007.

<sup>55</sup> Artículo 2 del Reglamento de ejecución 2017/1469.

<sup>56</sup> Artículo 14 f) de la Ley 5/2019. Y no solo, por ejemplo, 122.1 y 122.3 (seguro de no vida), 122.2, 3, 4 y 5 (seguro de vida; véase art. 80 Ley 20/2015, que hace referencia a la situación financiera del asegurador), 123 (aseguradores en LPS), 124 (seguros de vida), 125 (seguros de decesos) y 126 del Real Decreto 1060/2015. No podemos dejar de lado las obligaciones de información que se establecen en el artículo 42 de la Ley 26/2006, y el mayor desarrollo que tendrá en los artículos 47 al 49 del proyecto de Ley de distribución de seguros.

<sup>57</sup> Nos referimos, a modo de ejemplo, a las derivadas de la Ley Orgánica 3/2018, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

Y ello porque el artículo 2 del Reglamento de Ejecución 2017/1469 recoge que «el documento de información sobre el producto de seguro indicará de forma destacada que la información precontractual o contractual completa se facilita al cliente en otros documentos».

Igualmente la propia Directiva (UE) 2016/97 recoge que el citado documento ha de ser independiente del resto de documentos a entregar al cliente<sup>58</sup>, como podrían ser los condicionados de la póliza, o documentos de protección de datos<sup>59</sup>.

Es decir, este documento queda, por lo tanto, configurado como un documento que no exime de otros<sup>60</sup>, sino que se añade a aquellos, con unas exigencias propias como son la de fácil comprensión, de que quizá los otros documentos puedan adolecer.

Teniendo que ser un documento independiente, parecería *a priori* que no formara parte del contrato de seguro o póliza. Nada más lejos de lo pretendido por el legislador comunitario.

Al igual que en otros ámbitos del consumo por imperativos comunitarios<sup>61</sup>, la información precontractual obliga al proponente<sup>62</sup>; así pues, este documento, aun siendo independiente, pasará a formar parte del contrato, y, por ello, obligará a quien lo haya emitido, sea un asegurador o sea un distribuidor, con independencia de que sea este quien hubiere diseñado el producto o no (Díez-Picazo, 2006, p. 25).

Y no podemos dejar de lado el hecho de que este documento de información previa siempre vinculará al asegurador<sup>63</sup>.

### 3.2. La información previa en los productos de inversión basados en seguros

Aun no siendo legalmente obligatorio contratar un seguro de vida al suscribir una hipoteca, no suele ser extraño que se imponga esta condición para poder, ora aprobar la operación, ora conseguir una mejora en las condiciones económicas.

---

<sup>58</sup> Artículo 20.7 de la IDD.

<sup>59</sup> Artículo 37 de la IDD.

<sup>60</sup> Otros, que como la póliza, recogen determinadas obligaciones expresas. Por ejemplo, el artículo 22.4 de la LCS.

<sup>61</sup> Por ejemplo, la Directiva 2011/83/UE, sobre los derechos de los consumidores, y las directivas 85/557/CEE y 97/7/CE.

<sup>62</sup> Artículo 61.2 del RDL 1/2007, texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias.

Artículo 127 del ROSSEAR.

<sup>63</sup> Como igualmente vincula la *proposición de seguro*. Véanse la STS 541/2006, de 31 de mayo, ponente Pedro González Poveda, y la STS 78/2008, de 14 de febrero, ponente Román García Varela.



Por ello, abordamos la información previa que se ha de facilitar al consumidor hipotecado.

Previo a lo anterior, hemos de poner de relieve que la Ley del contrato de seguro establece dos categorías de seguros: seguros contra daños y seguros de personas.

De otro lado, tanto Solvencia II como LOSSEAR hablan de seguros de vida y seguros de no vida.

Y, finalmente, tanto la IDD como el RDL 3/2020 hace una distinción entre seguros distintos a los seguros de vida y los seguros vinculados a un producto financiero, o lo que es lo mismo, productos de inversión basados en seguros.

En estos supuestos se establece una serie de requisitos adicionales que visan principalmente evitar el conflicto de intereses que puedan terminar suponiendo un perjuicio al cliente.

A este respecto se obliga a que el mediador informe «al cliente de la naturaleza general o del origen de tales conflictos de interés, con el tiempo suficiente antes de celebrarse un contrato de seguro».<sup>64</sup>

Una vez más se establece un plazo indeterminado, que nuevamente hemos de entender que no podrá ser inferior a 15 días<sup>65</sup>.

Sin perjuicio de tal información sobre los posibles conflictos de intereses y su alcance, se le ha de informar al cliente de otros aspectos, la cual no exime de informar sobre la naturaleza del propio mediador, ni del sistema retributivo y costes asociados<sup>66</sup>.

Así pues, cuando se ofrezca asesoramiento, se deberá informar de:

- a) si se entregarán o no al cliente evaluaciones periódicas de la idoneidad del producto de inversión basado en seguros recomendado a dicho cliente, a que se hace referencia en el artículo 181;
- b) orientaciones y advertencias sobre los riesgos conexos a los productos de inversión basados en seguros o a determinadas estrategias de inversión propuestas;
- c) información sobre todos los costes y gastos asociados, incluidos el coste de asesoramiento, cuando proceda, el coste del producto de inversión basado en se-

---

<sup>64</sup> Artículo 179.3 del RDL 3/2020.

<sup>65</sup> Artículo 20 de la Ley 2/2009.

<sup>66</sup> Artículo 173 del RDL 3/2020.

guros recomendado o comercializado al cliente y la forma en que este podrá pagarlo, así como cualesquiera pagos relacionados con terceros.

La información sobre todos los costes y gastos, incluidos los relacionados con la distribución del producto de inversión basado en seguros, que no sean causados por la existencia de un riesgo de mercado subyacente, estará agregada de forma que el cliente pueda comprender el coste total así como el efecto acumulativo sobre el rendimiento de la inversión, suministrándose, a solicitud del cliente, un desglose de los costes y gastos por conceptos. Cuando proceda, esta información se facilitará al cliente de manera periódica, y como mínimo una vez al año, durante el ciclo de vida de la inversión.

La información a que se refiere este apartado se proporcionará de forma comprensible, de tal modo que los clientes puedan entender razonablemente la naturaleza y los riesgos del producto de inversión basado en seguros ofrecido y, por tanto, adoptar decisiones de inversión fundadas<sup>67</sup>.

Así pues, cuando se ofrezca asesoramiento *independiente y objetivo* se deberá informar de que el mediador no puede aceptar ni retener honorarios, comisiones u otros beneficios monetarios o no monetarios abonados o proporcionados por un tercero o por una persona que actúe por cuenta de un tercero en relación con la distribución de este tipo de productos.

En el caso de que se cobre algún beneficio monetario, que no afecte a la honestidad, imparcialidad y profesionalidad, y deberá ser informado el cliente<sup>68</sup>.

Amén de lo referido anteriormente, en paralelo a la normativa bancaria, donde se cuenta con la ficha europea de información normalizada (FEIN)<sup>69</sup>, se busca conocer la idoneidad del cliente para el producto que se le ofrece.

Así pues, se deberá tener la siguiente información del cliente:

- a) Conocimientos y experiencia en el *ámbito* de la inversión propio de la clase de producto.
- b) Situación financiera, incluida su capacidad para soportar pérdidas.
- c) Objetivos de inversión, incluida su tolerancia al riesgo<sup>70</sup>.

<sup>67</sup> Artículo 180.1 del RDL 3/2020.

<sup>68</sup> Artículos 180.2 y 3 del RDL 3/2020.

<sup>69</sup> Anexo I de la Ley 5/2019. Véase artículo 21 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<sup>70</sup> Artículo 181.1 del RDL 3/2020.

Tal información deberá ser solicitada, se ofrezca el producto con o sin asesoramiento<sup>71</sup>.

No obstante, cuando lo que se ofrezca al cliente consista en un conjunto de productos combinados conforme, el OBS deberá examinar si el conjunto, considerado de forma global, es adecuado para el cliente<sup>72</sup>.

## 4. De la venta vinculada y de la venta combinada

La venta vinculada se configura como: «toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito no se ofrezca al consumidor por separado»<sup>73</sup>.

Ya hemos apuntado que el legislador comunitario es renuente a la venta de seguros de forma vinculada con préstamos hipotecarios<sup>74</sup>.

El que sea renuente no quiere decir que lo vete<sup>75</sup>.

Así pues, se permite la venta de seguros vinculada a las hipotecas si el prestamista puede 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<sup>76</sup>.

Para poder realizar tal práctica, se ha de contar con la autorización del supervisor bancario, no de seguros<sup>77</sup>, aunque el Banco de España deba recabar informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones<sup>78</sup>; pero es importante destacar que, en este caso, no se tendrá que demostrar que el producto «paquetizado» por la entidad financiera sea más favorable al cliente, sino al supervisor<sup>79</sup>.

<sup>71</sup> Artículo 181.2 del RDL 3/2020.

<sup>72</sup> Artículo 181.2 párrafo 3.º del RDL 3/2020.

<sup>73</sup> Artículo 4.26 de la Directiva 2014/17.

Artículo 128.24 del RDL 3/2020. Véase el artículo 4.25 de la Ley 5/2019.

<sup>74</sup> Por ejemplo, véase el artículo 12 de la Directiva 2014/17/ UE.

<sup>75</sup> Artículo 24 de la IDD.

<sup>76</sup> Artículo 17.1 de la Ley 5/2019.

<sup>77</sup> Artículo 28 de la Ley 5/2019.

<sup>78</sup> Artículo 17.1 del párrafo tercero y disposición adicional segunda de la Ley 5/2019. Véase el artículo 184.6 del RDL 3/2020.

<sup>79</sup> Artículos 17.1, 28 y disposición adicional segunda, apartado 4.º, de la Ley 5/2019.

¿Es esta la única posibilidad de venta vinculada? No, pues se permite a los prestamistas o a los intermediarios de crédito inmobiliario exigir la contratación de un seguro de daños que garantice el bien hipotecado<sup>80</sup>.

A este respecto, el 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, dispone en su artículo 10.1:

Los bienes sobre los que se constituya la garantía hipotecaria deberán contar con un seguro contra daños adecuado a la naturaleza de los mismos. Los riesgos cubiertos deberán ser, al menos, los incluidos en los ramos de seguro 8 y 9 del artículo 6.1 del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, con excepción del robo. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

Concretamente se hace referencia a los riesgos de incendio, elementos naturales y otros daños<sup>81</sup>.

No obstante, la obligación de contratar un seguro, fuera de la ahora analizada, puede extenderse a otras personas vinculadas con el cliente, sean o no avalistas<sup>82</sup>.

Eso sí, como consumidor, el cliente podrá buscar otra oferta que cumpla con los riesgos que el prestamista le requiera, sin que ello le suponga un menoscabo patrimonial al cliente, puesto que no tendrá que cargar con comisiones de estudio de tales pólizas.

El no permitir este derecho, y no informar de ello, podría implicar la nulidad de todo contrato vinculado al préstamo, lo cual incluye, lógicamente, la póliza de seguro<sup>83</sup>.

<sup>80</sup> Artículo 17.3 de la Ley 5/2019.

Artículo 184.2 b) del RDL 3/2020.

<sup>81</sup> Artículo 10 del RD 716/2009, 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.

Artículo 6.1.8 y 9 del RDLeg. 6/2004, texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados.

<sup>82</sup> El artículo 17.4 de la Ley 5/2019 faculta al Ministerio de Economía a imponer la contratación de otros seguros en este caso a avalistas, familiares, etc. por orden ministerial. A este respecto, la Orden EHA/2899/2011, pretérita a la ley, la cual no contempla esta cuestión. Hay un borrador de orden ministerial donde no parece que se plantee este asunto.

<sup>83</sup> Artículo 17.2 y 3 de la Ley 5/2019.

En cualquier caso, se deberá informar al cliente de que está ante un producto vinculado<sup>84</sup>.

Tal información previa deberá informar<sup>85</sup>:

- a) De que se está contratando un producto vinculado.
- b) Del beneficio y riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación,
- c) De los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

De otro lado, la venta combinada será:

Toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de crédito se ofrezca también al consumidor por separado, aunque no necesariamente en los mismos términos y condiciones que combinado con otros servicios auxiliares<sup>86</sup>.

En este aspecto, *a priori*, sí están permitidas las ventas de seguros combinadas con productos financieros, aunque con límites<sup>87</sup>.

¿Qué límites son estos?

Por más que el legislador utilice la palabra «límites», en realidad no son tales, sino una serie de obligaciones específicas por parte del prestamista, como son el dar información antes de la contratación de un producto combinado, de manera expresa y comprensible:

- a) De que se está contratando un producto combinado.
- b) Del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados.

---

<sup>84</sup> Artículo 12 de la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Artículo 148.2 del RDL 3/2020.

<sup>85</sup> Artículo 17.5 de la Ley 5/2019. Artículo 148.4 del RDL 3/2020.

<sup>86</sup> Artículo 4.27 de la Directiva 2014/17. Véase el artículo 128.25 del RDL 3/2020. Artículo 4.26 de la Ley 5/2019.

<sup>87</sup> Artículo 17.6 de la Ley 5/2019.



- c) De la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios.
- d) De los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados.
- e) De las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado<sup>88</sup>.

También deberá ofrecerse la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra.

Referido lo anterior, es relevante afirmar que, aun estando ante una venta combinada prototípica en los seguros multirriesgos, no será de aplicación este régimen de información previo tan específico<sup>89</sup>.

## 5. Prácticas abusivas en seguros vinculados a préstamos hipotecarios

En la práctica forense se suele primar la contratación de seguros mediados por el OBS de la entidad financiera, contraviniendo el tenor de la directiva, pues muy frecuentemente supeditan la concesión del préstamo a la contratación de un seguro de daños o, con carácter más general, de un seguro multirriesgo del hogar.

A este respecto, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones determina que

cabe concluir que la legislación vigente no impone con carácter general y de forma directa al deudor de un préstamo hipotecario la obligación de contratar seguros sobre el inmueble hipotecado, pero, no obstante, ofrecen descuentos en el tipo de interés a aplicar, por lo que en realidad no se prima la contratación de seguros fuera del OBS vinculado a la financiera, sino que, al contrario, se fomenta y se prima la contratación de los seguros que ofrece el OBS<sup>90</sup>.

<sup>88</sup> Artículo 17.7 de la Ley 5/2019.

Artículo 184.4 del RDL 3/2020.

<sup>89</sup> Artículo 184.3 del RDL 3/2020.

Artículo 24.5 de la IDD.

<sup>90</sup> Véase la consulta de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. Asunto: seguros de daños sobre inmuebles vinculados a préstamos hipotecarios.

Y entendemos que esa práctica va en contra de libre competencia, pues viene a cerceñar el derecho del cliente a contratar un seguro aparte del ofrecido por el OBS<sup>91</sup>, pudiendo contrariar además el artículo 102 b) del TFUE.

Amén de lo anterior, esta práctica implicaría la nulidad del contrato de seguro vinculado al préstamo hipotecario<sup>92</sup>.

Igualmente, en la práctica forense, por parte del OBS no se suele «proporcionar información sobre uno o varios contratos de seguro»<sup>93</sup>, de tal forma que no le permite comparar, ni se le informa de que podrá contratarlo separadamente, ni se le ofrece información de los distintos productos por separado<sup>94</sup>.

En otro orden de cosas, no es habitual que se incluya en la suma asegurada el valor del inmueble y el del suelo, lo cual no es admisible en derecho, amén de que la suma asegurada en estos casos viene a superar notablemente el valor del interés asegurado, es decir, el valor del suelo; el tomador del seguro puede exigir la reducción de la suma asegurada y de la prima, debiendo el asegurador restituir el exceso de las primas percibidas.

A este respecto, algunas entidades financieras acostumbran a:

Tener asegurada/s la/s finca/s que se hipoteca/n contra riesgo de incendios y daños, de tal manera que la suma asegurada coincida con el valor máximo de reconstrucción a nuevo de la/s finca/s siniestrada/s que al respecto se fije constando en la póliza que el beneficiario, en caso de siniestro, será el acreedor. Si no se hiciese el contrato de seguro en la forma indicada, podrá ser formalizado o completado por el banco a cargo del prestatario. La indemnización deberá ser entregada al acreedor para aplicarla primero al pago de los gastos producidos e intereses devengados y posteriormente a la amortización total o parcial del capital del préstamo. Si hubiera exceso, se entregará al propietario de las fincas, salvo que existan terceros hipotecarios, en cuyo supuesto se depositarán en la forma en que se convengan o, en defecto de convenio, en la forma establecida por los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil.

Entendemos que la abusividad de esta cláusula dimana de dos cuestiones<sup>95</sup>:

<sup>91</sup> Artículo 12.4 de la Directiva 2014/17/ UE del Parlamento y del Consejo.  
Artículo 24.3 de la IDD.

<sup>92</sup> Artículo 17.2 de la Ley 5/2019.

<sup>93</sup> Considerando 12 de la IDD. Artículo 24.1.

<sup>94</sup> Artículo 24 de la IDD.

<sup>95</sup> Véase la STAP de Madrid de 26 julio de 2013 (sentencia núm. 242/2013).

- a) Que se exija su aseguramiento a valor de nuevo; y
- b) La atribución de la condición de beneficiario del seguro a la entidad bancaria de forma que pudiera hacerse con todo el capital, vencido o no.

Exigir la contratación de un seguro a valor de nuevo comporta la imposición al cliente de una garantía desproporcionada (art. 88.1 TRLGDCU), pues lo oportuno sería exigir el aseguramiento a valor real del inmueble en el momento de ocurrencia del siniestro, evitando así que el prestatario-asegurado tuviera que asumir una sobreprima innecesaria.

En segundo lugar, el hecho de la indemnización debiera entregarse al acreedor para que pudiera aplicarla a la amortización parcial o total del préstamo, comporta un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes (art. 82.1 TRLGDCU), concretamente, de las facultades de compensación de créditos, retención o consignación (art. 86.4 TRLGDCU).

El hecho de que hubiera ocurrido un siniestro no acarrea el vencimiento anticipado del préstamo y, por ende, no debe imponerse la obligación de abonar la totalidad del capital prestado con el importe de la indemnización sobre importes no vencidos (Agüero Ortiz, 2016).

Otra práctica habitual es que el prestamista financiero obligue a que se le designe como beneficiario de la indemnización del seguro que cubre la vivienda.

La Ley del contrato de seguro recoge que<sup>96</sup>:

- Los acreedores hipotecarios tienen un derecho sobre la indemnización en caso de destrucción del bien hipotecado, puesto que de no ser así el acreedor no podría hacer efectivo su derecho de garantía en caso de siniestro. Por eso, la ley obliga al tomador o al asegurado a comunicar a la aseguradora la existencia o la constitución de la hipoteca sobre dicho bien.
- En caso de siniestro, la aseguradora tendrá que solicitar el consentimiento del acreedor hipotecario para poder pagar la indemnización al asegurado. Pasados tres meses de dicha solicitud sin oposición por parte del mismo, se presume dicho consentimiento. En caso de que no se llegue a un acuerdo entre el titular de la garantía hipotecaria y el asegurado, la indemnización habrá de ser consignada.

El asegurador debe comunicar al acreedor hipotecario la extinción del contrato de seguro o el impago de la prima. La extinción del contrato de seguro no es oponible frente al acreedor hipotecario hasta que transcurra un mes desde que se le comunicó el hecho que

---

<sup>96</sup> Artículos 40 a 42 de la Ley de contrato de seguro.



motivó la extinción; además, el acreedor hipotecario, para proteger su derecho, puede abonar la prima impagada, aun frente a la oposición del tomador o del asegurado.

Por tanto, de estas previsiones legales se deduce que el acreedor hipotecario no tiene la condición de un «beneficiario» con derecho propio a cobrar la indemnización correspondiente al siniestro del bien inmueble. Lo que le reconoce la ley es el derecho a que la garantía real que pesa sobre el inmueble se extienda a la indemnización, pero dicha indemnización únicamente debe ser entregada al titular del bien asegurado, es decir, a su propietario.

En la práctica hay contratos de seguro de daños en los que se estipula que el acreedor hipotecario es beneficiario del seguro o que el propietario del bien cede sus derechos sobre la indemnización a la entidad de crédito, o cualquier otra cláusula que implique la concesión de derechos al acreedor hipotecario superiores a los que les atribuye la Ley de contrato de seguro.

Por ello hemos de entender que este tipo de cláusulas son contrarias a los artículos 40 y 42 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de contrato de seguro; en consecuencia las citadas cláusulas se consideran nulas y se tendrán por no puestas.

Otra cuestión práctica la tenemos en el hecho de que los operadores de banca y seguros suelen distribuir seguros de daños sobre inmuebles como seguros de carácter temporal anual renovable o como seguros de duración plurianual a prima única.

No obstante, entendemos que se debería ofrecer al tomador la posibilidad de elegir entre ambas modalidades de seguro, a prima única o temporal anual renovable, pues, de lo contrario, podríamos estar ante una imposición ante el cliente de un seguro a prima única al tomador inadecuada y contraria a las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados, de acuerdo con el artículo 185.3 m) de la Directiva Solvencia II<sup>97</sup>.

Un seguro a prima única supone que en el contrato de seguro se pacta la duración del mismo y se paga anticipadamente la prima por todo el periodo. Al tratarse de un seguro de daños, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de contrato de seguro, en la póliza no podrá establecerse un plazo superior a 10 años, sin perjuicio de que puedan establecerse prórrogas de duración anual o inferior.

Pues bien, no es infrecuente encontrar en los préstamos hipotecarios obligaciones de mantener una misma póliza (indicando inclusive el número de esta) durante todo el plazo de vigencia del préstamo que, en la mayoría de las ocasiones, supera con creces el plazo legal de 10 años.

---

<sup>97</sup> Artículo 62 del texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, y en el artículo 6 del Reglamento de los comisionados para la defensa del cliente de servicios financieros (derogado). Artículo 3 de la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras.

Entendemos que esta práctica va en contra de los intereses del consumidor y vulnera flagrantemente la normativa.

En los seguros a prima única se suscribe un único contrato por un periodo de  $n$  años, lo que significa que ambas partes contratantes convienen dicha duración, por tanto, ninguna de ellas puede resolver el contrato de forma unilateral, salvo que tal posibilidad esté prevista en la póliza.

En el caso de que el tomador desee finalizar el contrato, la entidad aseguradora no tiene obligación de aceptar la resolución del contrato de seguro, ni de devolverle la parte de prima única no consumida. Sin embargo, se produce una excepción a este principio en los seguros asociados a préstamos en caso de que en la póliza no se regule qué sucede en caso de cancelación anticipada del préstamo.

De acuerdo con las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados, cuando el tomador desee finalizar un seguro a prima única asociado a la concesión del préstamo, por haber cancelado el préstamo hipotecario al que iba ligado y no existir ya riesgo de impago para la entidad de crédito, la aseguradora deberá resolver el contrato y devolverle la prima correspondiente al tiempo de cobertura no transcurrido.

Con base en cuanto antecede, consideramos que esta actuación es inadecuada y contraria a las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados<sup>98</sup>.

Respecto de los seguros de vida a prima única para la amortización de préstamos, son seguros para caso de muerte o invalidez

En estos supuestos suele *obligarse a contratar este seguro* para formalizar el préstamo hipotecario, por una mala interpretación del artículo 12.2 de la Directiva 2014/17/UE.

Y, además, no se suele informar al prestatario tomador de su derecho de desistimiento, consecuencias, ni los plazos para el ejercicio de este derecho<sup>99</sup>.

En la práctica forense, estos se comercializan de dos maneras:

En la primera, se estipula como suma asegurada el importe del préstamo recibido y se designa como beneficiaria a la entidad de crédito que concedió el préstamo, por el importe pendiente de amortizar, y al asegurado u otros beneficiarios, por la diferencia entre la suma asegurada y dicho importe.

<sup>98</sup> Artículo 185.3 m) de la Directiva de Solvencia II. Véase la consulta de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. Asunto: seguros de daños sobre inmuebles vinculados a préstamos hipotecarios.

<sup>99</sup> Artículo 14.2, párrafo 2.º, de la Directiva 2014/17/UE.

Cuando el asegurado decide resolver un seguro de vida a prima única por haber cancelado el préstamo hipotecario al que iba ligado y no existir ya riesgo de impago para la entidad de crédito, la aseguradora, en el caso de que en el contrato no se establezca qué es lo que sucede cuando se produzca cancelación anticipada del préstamo, deberá devolverle la prima correspondiente al tiempo de cobertura no transcurrido o la provisión matemática. No obstante, esta situación no suele darse.

En la segunda modalidad se establece que la suma asegurada será igual al capital pendiente de desembolso del préstamo (o a un porcentaje del mismo), durante toda la vida de la operación, y que el beneficiario con carácter irrevocable será el banco.

Para realizar el cálculo de la prima que corresponde pagar al tomador por este seguro, se parte de la situación de que el capital pendiente de amortizar cada año será el previsto en el plan de amortización del préstamo. En estos seguros no se suele adjuntar dicho plan de amortización, por lo que el asegurado desconoce el importe por el que realmente está asegurado cada año.

Pues bien, en caso de siniestro, en la segunda modalidad de contratación, si el asegurado ha seguido el plan de amortización previsto por la entidad de crédito, y esta le ha facilitado periódicamente los saldos, se podrá conseguir que la aseguradora pague a la entidad de crédito el capital pendiente.

Pero si el asegurado no ha seguido el plan de amortización de deuda previsto por el banco y, pese a ello, ha amortizado anticipadamente parte del préstamo, la entidad aseguradora deberá devolver al tomador la parte de prima proporcional al riesgo no consumido, puesto que, al disminuir el capital pendiente de amortizar, disminuye el riesgo asumido por la entidad aseguradora.

Cosa que no se hace, entre otros motivos, porque no se suele dar el plan de amortización ni su informe de situación por parte de la entidad prestamista, conculcando, en su caso, el artículo 10 del Reglamento 1286/2014, del Parlamento europeo y del Consejo, sobre documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista vinculados y productos de inversión basados en seguros<sup>100</sup>.

Amén de lo anterior, si el asegurado ha amortizado anticipadamente todo el préstamo, entendemos que la entidad aseguradora debe devolverle al tomador la parte de prima no consumida a la fecha de cancelación del préstamo<sup>101</sup>.

De otro lado, en no pocos casos en los que el prestatario fallece, y tiene una póliza suscrita con el OBS de la entidad financiera, esta, aun conociendo del fallecimiento, sigue cobrando

<sup>100</sup> Véase considerando 42 de la IDD. Artículo 2.1.1 y 29.1a de la IDD.

<sup>101</sup> Véase la consulta de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. Asunto: seguros de vida a prima única para la amortización de préstamos.

las cuotas en la cuenta del fallecido, así como en las de los herederos, sin coadyuvar al heredero en la gestión del siniestro con la entidad aseguradora que colabora con la financiera.

Hay casos también en que se solicita la contratación de seguros que cubran la contingencia de desempleo del asegurado (deudor del préstamo) cuando el prestatario es funcionario público. Es decir, el riesgo no existe<sup>102</sup>.

Por lo cual, entendemos que todas estas prácticas –sin pretender ser un *numerus clausus*– vulneran, entre otros ya descritos *ut supra*, los artículos 4.2 f), 12 y 169 del TFUE.

## 6. Breves indicaciones sobre las obligaciones de los notarios

Realizado un apunte sobre las obligaciones de los OBS en la venta de seguros cuando se vinculen los mismos a préstamos hipotecarios, entendemos relevante recoger cuáles son las obligaciones de los fedatarios públicos a la hora de elevar a público tales contratos.

Previo al asesoramiento que haya de hacer el notario al cliente, este deberá recibir la minuta del contrato<sup>103</sup>, para así poder cotejar si esta diverge o no de la propuesta<sup>104</sup>.

A este respecto la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, recoge que el cliente tendrá derecho a ser asesorado sobre el contrato de préstamo de forma gratuita ante el notario que él escoja<sup>105</sup>.

Este asesoramiento deberá abarcar el contenido y alcance de las consecuencias del contrato. Es decir, deberá explicarle, entre otros aspectos, el contenido de la ficha europea de información estandarizada (FEIN) y de la ficha de advertencias estandarizadas (FiAE)<sup>106</sup>.

Y siendo que el asesoramiento abarca cualquier gasto o comisión, este aspecto necesariamente incluye a los seguros vinculados<sup>107</sup>.

<sup>102</sup> Artículo 4 de la LCS.

<sup>103</sup> Artículo 12 del Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

<sup>104</sup> Artículo 18.2 de la Ley 2/2009.

<sup>105</sup> Artículo 126 del Decreto 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del notariado.

Artículo 14.1 g) de la Ley 5/2019.

Artículo 29 de la Orden EHA/2899/2011.

Artículo 17.3 de la Ley 5/2019.

<sup>106</sup> Artículo 14.1 a) b) de la Ley 5/2019

<sup>107</sup> Artículo 14.1.ii).

Artículo 14.3 de la Ley 5/2019.

El cliente además tendrá derecho a examinar la oferta vinculante en sede notarial tres días antes de la firma del contrato<sup>108</sup>, cuestión de la que también deberá ser informado, y el fedatario público deberá cotejar que así ha sido, para respetar el *iter* negocial.

Circunscritos en el marco asegurador, el notario deberá informar al cliente, previa comprobación, de que «ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras»<sup>109</sup>.

A este respecto, ejerciendo su función de control de legalidad, entendemos que los notarios deban analizar si se explicó al cliente si está ante una venta vinculada o combinada, y si esta es perjudicial para el cliente, alertándole en tal caso de su nulidad<sup>110</sup>, así como si se le informó sobre la propia naturaleza del OBS y su alcance, en materia de asesoramiento objetivo y personalizado o no, y en lo tocante al producto, si se explicó el objeto de aseguramiento, qué obligaciones y exclusiones tiene el producto, así como el protocolo de actuación en caso de siniestro<sup>111</sup>.

## 7. Conclusiones

El legislador comunitario es consciente de que determinadas prácticas comerciales, pudiendo ser abusivas o no, pueden ser contrarias a los intereses de los consumidores.

Por ello entendemos que hay cuestiones relevantes en la contratación de productos aseguradores, que ora sean vinculados, ora estén combinados con un préstamo hipotecario, hemos querido poner de manifiesto.

En no pocas ocasiones se conseguirá la nulidad del contrato *anexo* al préstamo hipotecario en sede judicial; pero, no obstante, entendemos que, en aras de la transparencia y confianza en el sector financiero y en la labor de los notarios como fedatarios públicos, el celo por garantizar los derechos de los consumidores ha de conllevar el control de todo el *iter negocial*, no solo con respecto del producto distribuido, sino también en la transparencia a la hora de identificar quién está ofreciendo ese producto, bajo qué condiciones y para qué finalidad. Y sin perder de vista el perfil de cada cliente.

A este respecto, la complejidad normativa tanto en materia de contratación de préstamos como en materia de distribución de seguros confluye necesariamente en la conjunción

<sup>108</sup> Artículo 16.3 de la Ley 2/2009.

<sup>109</sup> Artículo 30.3 f) de la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<sup>110</sup> Artículo 17.2 de la Ley 5/2019.

<sup>111</sup> Artículo 129.1 del RDL 3/2020.

de dos intereses, a saber, garantizar el tráfico económico con seguridad jurídica y garantizar –también con seguridad jurídica– los derechos de los consumidores.

Complejidad normativa que también viene derivada de la confluencia de la legislación comunitaria, tanto de reglamentos que no necesitan transposición como de directivas, que sí necesitan transposición, en las que el legislador nacional se puede ver tentado a minimizar las exigencias de Bruselas.

Teniendo en cuenta la complejidad del esquema normativo de la distribución de seguros en confluencia con préstamos hipotecarios, hemos querido desgranar las obligaciones de los distribuidores, y los derechos de los consumidores, pivotando sobre la idea de reforzar la transparencia.

Reforzar la transparencia, que no puede sino mejorar la imagen social de un sector bastante dañado en su reputación como es el sector del crédito financiero.

El velar por el cumplimiento riguroso de la norma en defensa de los consumidores coadyuvará a que la ciudadanía deje de ver a los notarios como un *cooperador necesario* ante determinadas prácticas abusivas que, en épocas pretéritas, se dieron en el sector del crédito financiero.

## Referencias bibliográficas

Agüero Ortiz *et al.* (2016). Guía de Cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios *Revista CESCO*, 17.

Díez-Picazo, L. (2006). Contratos de consumo y derecho de contratos. *Anuario de Derecho Civil*, 59(1).

García González, C. (2012). A vueltas con la 2.<sup>a</sup> Directiva de mediación en Seguros Privados. *Revista Mediadores de Seguros del SXXI*, 71.

García González, C. (2019). Reglamento de Ejecución (UE) 2017/1469 y sus implicaciones jurídicas. *Revista Española de Seguros*, 179, 279-316.

García González, C. (2020). *El Reglamento de Ejecución (UE) 2017/1469, de 11 de agosto de 2017, por el que se establece un formato de presentación normalizado para el documento de información sobre productos de seguro. Sus implicaciones jurídicas*. Association Internationale des Droit des Assurances, Spanish Branch (SEAIDA).

García González, C. (2021). Información previa y gobernanza de producto en la distribución en seguros de No Vida. *Revista Española de Seguros*, 185/186, 481-494.