VINCULACIÓN ENTRE CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y SEGURO DE AMORTIZACIÓN

Ricardo del Estal Sastre
Profesor de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo (CESCO)
Universidad de Castilla-La Mancha

Se formula al Centro de Estudios de Consumo de la UCLM la siguiente consulta:

> El cliente de la entidad financiera UNICAJA tiene una hipoteca firmada con ella desde hace dos años. En la oferta vinculante del préstamo hipotecario no se incluye expresamente que sea obligatorio contratar un seguro de vida con la misma entidad. En el tercer año de vigencia del préstamo hipotecario, el usuario decide no pagar la cuota anual correspondiente al seguro de vida, por considerar que no es obligatorio, y así lo comunica a UNICAJA, con dos meses de antelación. UNICAJA, como respuesta, le informa de forma verbal de que si no paga la prima del seguro se procederá a la ejecución de la hipoteca, pues el usuario, según la Directora de la sucursal, firmó una póliza de seguro de vida por la que se comprometía a mantener el contrato durante cinco años. El usuario manifiesta no tener copia de tal documento (condiciones particulares) y que, en el caso de que hubiera firmado tal póliza con esas condiciones, no tendría por qué repercutir el impago de uno de sus plazos en el préstamo hipotecario, por cuanto que, ni en la escritura ni en la oferta vinculante, se incluye tal condición. Por otro lado, y sólo en el caso de que fuera obligatorio, el usuario estaría dispuesto a mantener un seguro de vida, pero con otra compañía que le ofrece mayor cobertura a cambio de una prima inferior.

La consulta formulada plantea, fundamentalmente, dos cuestiones. En primer lugar, la existencia de la obligación de suscribir, con motivo de la contratación de un préstamo hipotecario, un contrato de seguro, como una operación vinculada al préstamo y a la constitución de la garantía hipotecaria que recae sobre el bien, que cubra los eventuales riesgos de insolvencia asociados a la muerte o incapacidad del deudor hipotecario. Y en segundo lugar, si la práctica en cuestión, consistente en supeditar el préstamo hipotecario a la suscripción y al mantenimiento del seguro con la misma entidad, merece la calificación de abusiva, teniendo en cuenta que comportará el vencimiento anticipado del mismo por el

incumplimiento de una prestación accesoria, esto es, el impago de la prima del seguro de amortización que el deudor ya no quiere seguir manteniendo con la entidad.

I. La obligación de suscribir un contrato de seguro en la contratación de préstamos hipotecarios.

Con motivo de la comercialización de préstamos hipotecarios, es frecuente que las entidades financieras impongan al cliente exigencias de todo tipo[1], entre las que se encuentra la obligación de suscribir determinadas pólizas de seguro. El caso más habitual es, precisamente, el del seguro de amortización del préstamo en su modalidad de seguro de vida, que garantiza que, si el asegurado fallece de forma prematura o sufre una gran invalidez, la deuda pendiente con la entidad de crédito será asumida por el asegurador. La cuestión es si esta práctica generalizada responde a alguna obligación legal, de modo que pueda hablarse de una vinculación contractual impuesta por la Ley, o se trata de una simple posibilidad que asiste al prestatario, y cuya virtualidad es proteger a la entidad de crédito ante el posible impago de aquél por muerte o invalidez. Además, no es infrecuente que la misma entidad de crédito que exige el seguro actúe como agente de la entidad aseguradora con la que se contrata, a través de la figura del operador banca-seguros[2]. Debe tenerse en cuenta asimismo que la práctica que vincula seguro con préstamo no es privativa de los garantizados con hipoteca, sino que se aplica a cualesquiera tipos de préstamo, lo que da cuenta del carácter no exclusivo de la vinculación en los casos de préstamo hipotecario.

De acuerdo con el art. 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (en adelante, LMH), el único seguro que debe ir vinculado a la contratación de un préstamo hipotecario es el seguro de daños: "Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que

[1] V. gr., la domiciliación de la nómina o de recibos, la suscripción de planes de pensiones y la consiguiente aportación periódica, la contratación de tarjetas de crédito o débito con la consiguiente obligación de llevar a cabo un gasto de determinadas cantidades, etc.

[2] Posibilidad contemplada por el art. 25 de la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados.

reglamentariamente se determinen". En línea con este precepto, el art. 10 del R. D. 716/2009, de 24 de abril, de desarrollo de determinados aspectos de LMH, establece que 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[3], 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". Para ello, el tomador del seguro notificará al asegurador la existencia del préstamo o crédito que grave el bien asegurado, y el asegurador dará traslado de aquella notificación al acreedor. La razón por la cual se exige este seguro es clara: si el inmueble que actúa como garantía de cobro para el prestamista se destruyese, la garantía desaparecería. La existencia de un seguro de daños sobre el bien evita la desaparición de la garantía y permite, además, a la entidad de crédito, ofrecer condiciones económicas más ventajosas en sus préstamos[4].

Como acaba de comprobarse, cuando se suscribe un préstamo con garantía hipotecaria *no existe la obligación legal para el prestatario de contratar un seguro que no sea el de daños previsto en la LMH y en su reglamento de desarrollo*. Otra cosa es que sea conveniente suscribir un seguro de vida para que, en caso de muerte o invalidez, los derechohabientes del prestatario eviten tener que soportar el coste de la deuda pendiente de amortizar del préstamo. Es más, no sólo existe la posibilidad de no suscribir el seguro de vida de amortización, sino que también es posible contratarlo con otra entidad diferente a la propia entidad de crédito prestamista o a la que ésta imponga, que pueda ofrecerle mejores condiciones contractuales.

[3] Los ramos de seguro en cuestión son "incendio y elementos naturales" -lo que incluye "todo daño sufrido por los bienes causado por incendio, explosión, tormenta, elementos naturales distintos de la tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno"- y "otros daños a los bienes".

[4] Por ejemplo, para evitar incrementos en el diferencial que se suma al índice de referencia en los préstamos a interés variable, o en el interés fijo aplicado.

Precisamente sobre esta cuestión, si bien desde la perspectiva del Derecho de la competencia, ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente la Comisión Nacional de la Competencia, con motivo de una denuncia que dio origen a la apertura de un expediente a varias entidades de crédito por supuestas conductas prohibidas por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC), consistentes en subordinar la concesión de préstamos hipotecarios a la suscripción de un seguro de vida o de amortización de crédito con una aseguradora perteneciente a su mismo grupo empresarial y en utilizar otras vías distintas a la de reclamar a esta aseguradora el pago del seguro al producirse la contingencia asegurada, en detrimento de la eficacia de dicho seguro[5]. En la Resolución del expediente citado, la CNC consideró no acreditada la existencia de prácticas contrarias a la LDC, por no encontrarse "ninguna disposición que excluya la posibilidad de que la entidad de crédito pueda vincular la concesión de préstamos hipotecarios o personales a la celebración de un determinado seguro. […] Esta posibilidad se reconoce en la regulación. Así la Circular del Banco de España 8/1990, de 7 de septiembre, a entidades de crédito sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, establece que en el cálculo del coste de efectivo de las operaciones activas ‹‹se habrán de incluir las primas de los seguros que tengan por objeto garantizar a la entidad el reembolso del crédito en caso de fallecimiento, invalidez o desempleo de la persona física que haya recibido el crédito, siempre que la entidad imponga dicho seguro como condición para conceder el crédito››. Esto supone que dicho coste irá incluido en la TAE, lo que pretende facilitar al consumidor la comparativa de precios entre los préstamos que conceden las distintas entidades

[5] El expediente completo puede consultarse en la dirección web http://www.cncompetencia.es/Inicio/Expedientes/tabid/116/Default.aspx?numero=2789&ambito=Conductas. Se trata de una denuncia interpuesta por AUSBANC ante el extinto Tribunal de Defensa de la Competencia, inicialmente contra CAJAMADRID, y archivada por el TDC. Posteriormente, AUSBANC interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional, que fue estimado en el sentido de obligar al TDC a la incoación del expediente, sin entrar en el fondo del asunto. Recurrida por CAJAMADRID la SAN en casación, el recurso fue desestimado por Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 2006. A la vista de la SAN, el TDC procedió a incoar el expediente sancionador abriendo diligencias respecto a eventuales conductas contrarias a la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, por parte de veintiuna entidades de crédito, cuya Resolución declaró la no existencia de dichas prácticas prohibidas relativas a la vinculación de la concesión de préstamos personales e hipotecarios a la suscripción de un seguro de vida o de amortización con una aseguradora perteneciente a su mismo grupo empresarial.

bancarias". Hace unos días, la Audiencia Nacional[6] ha confirmado la decisión de la CNC, negando a la vinculación de productos, con carácter general, la calificación de práctica prohibida por el Derecho de la competencia, y excluyendo el abuso de posición de dominio.

II. El posible carácter abusivo de la práctica de declarar el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario supeditado a la contratación y el mantenimiento del seguro de amortización.

Una vez clara la inexistencia de obligación legal alguna para el prestatario de suscribir un contrato de seguro de vida para contratar un préstamo con garantía hipotecaria, queda por determinar si puede tildarse de abusiva la práctica de la entidad de crédito prestamista, con la que amenaza al cliente, de instar la "ejecución de la hipoteca" en el caso de impago de la prima del seguro de amortización.

En el caso que nos ocupa, tras dos años de vigencia de préstamo y de contrato de seguro de vida, y a la vista de la duración pactada para éste -anual prorrogable, según consta en la póliza-, el cliente-tomador decide comunicar, con dos meses de antelación[7], su intención de dar por finalizada dicha relación contractual. A este respecto, la conducta del cliente es absolutamente correcta, pues, además de no constar la existencia de cláusula alguna en las condiciones particulares de la póliza que establezca una duración superior -cinco años, como manifiesta la entidad de crédito- que desplace la aplicación de la condición general citada, tampoco aparece reflejada dicha obligación de modo alguno en la oferta vinculante de préstamo hipotecario emitida por la entidad de crédito[8].

---

[6] Sentencia de la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 23 de marzo de 2011.

[7] El art. 5º de las condiciones generales de la "póliza de seguros hipotecarios" suscrita establece que "las partes pueden oponerse a la prórroga mediante notificación escrita a la otra parte efectuada con dos meses de anticipación a la conclusión del período de seguro en curso", cláusula en línea con lo establecido en el art. 22.II de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

[8] Aunque sí hemos tenido acceso a la oferta vinculante del préstamo hipotecario, no hemos podido consultar el contenido de la escritura. En cualquier caso, la escritura y la oferta vinculante deberán contener las mismas

Aun así, la entidad de crédito prestamista manifiesta al consumidor la intención de "ejecutar la hipoteca" *(sic)*, en el caso de que éste decida dejar de pagar la prima del seguro de amortización, supeditando la subsistencia del crédito hipotecario al cumplimiento de la obligación de mantener dicho seguro. Lo que la entidad de crédito da a entender con la expresión "ejecutar la hipoteca" es realmente la posibilidad del vencimiento anticipado del préstamo hipotecario, que sería la consecuencia del incumplimiento de una obligación o prestación accesoria –pago del seguro-, cuestión sobre la que ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente el Tribunal Supremo en una importantísima sentencia, de 16 de diciembre de 2009, que estima un recurso de OCU en ejercicio de la acción de cesación de cláusulas abusivas de contratos bancarios suscritos por los clientes de varias entidades de crédito, en la que son considerados por el TS "desproporcionados" y "confusos", y anula varias cláusulas-tipo de contratos bancarios por abusivas[9]. En concreto, en el fundamento de Derecho vigésimo de la sentencia, se ocupa el Alto Tribunal de las cláusulas de vencimiento anticipado del préstamo por prestaciones accesorias, en las que llega a la conclusión de que, "además de que de la cláusula se deduce que únicamente se encuentra orientada al incumplimiento del consumidor, la misma resulta desproporcionada por atribuir carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues *sólo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria*, teniendo que examinarse cada caso en particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida". Tras citar la doctrina jurisprudencial más reciente[10], el TS declara que "sólo admite la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado *cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos*

---

cláusulas financieras, de acuerdo con el art. 16.2 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Con el fin de comprobar dicha correlación, el art. 16.3 de dicha ley impone la obligación de destacar en la oferta vinculante el derecho del consumidor "a examinar el proyecto de documento contractual, con una antelación de tres días, en el despacho del notario autorizante", donde recibirá el correspondiente asesoramiento (art. 18).

[9] Véase el comentario a esta sentencia, realizado por Pascual MARTÍNEZ ESPÍN, en la web de CESCO, en la dirección http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/investigacion/2010/17.pdf.

[10] Sentencias del TS de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008.

irrelevantes. Además, de entender de otro modo la cláusula, prácticamente *se dejaría la resolución del contrato a la discrecionalidad de la entidad financiera, con manifiesto desequilibrio para el prestatario, usuario del servicio*."

En la oferta vinculante del préstamo, entre las causas generales de resolución anticipada de las que puede hacer uso la entidad financiera, se encuentra una que establece expresamente: "Impago: primas de los seguros, impuestos, contribuciones y arbitrios finca hipotecada con preferencia de cobro". Realmente, no podemos imaginar un incumplimiento más irrelevante –que pueda comportar la cancelación anticipada del préstamo- que el que corresponde a una obligación inexistente, desde el momento en que puede prescindirse, por las razones que se han apuntado *supra*, de la contratación de un seguro de vida de amortización del préstamo como algo vinculado al mismo. Máxime cuando, en el caso que da origen a la consulta formulada, el consumidor cumplió religiosamente con el pago de las primas de dicho seguro mientras estuvo en vigor, es decir, cuando *nunca existió el más mínimo incumplimiento*. Razón por la cual, la amenaza, cual *espada de Damocles*, de la resolución anticipada del préstamo hipotecario por la entidad de crédito, debe ser calificada como abusiva.

III. Conclusiones.

1. En el momento de la contratación de un préstamo con garantía hipotecaria, no existe más obligación legal de suscribir una póliza de seguro que la de daños establecida por la LMH, cuya finalidad es evitar la desaparición o pérdida de valor de la garantía.

2. La suscripción de un seguro de amortización (normalmente, en la modalidad de vida) no ha de entenderse necesariamente vinculada al préstamo hipotecario, por lo que el consumidor tiene la opción de no concertar aquél y, caso de hacerlo, elegir la entidad aseguradora, que podrá por tanto ser la propuesta (no impuesta) por la entidad financiera concedente del préstamo u otra diferente.

3. Las cláusulas de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario por el incumplimiento de prestaciones accesorias deben considerarse abusivas –como así ha sido declarado por el TS en la Sentencia de 16-12-2009-, por cuanto conceden virtualidad resolutoria a incumplimientos irrelevantes que pueden dejar la resolución del contrato de préstamo al arbitrio de las entidades de crédito y comportan un desequilibrio importante para el prestatario.