

Productos vinculados: ¿cuándo puede reputarse abusiva su contratación?

CURSO DE VERANO: PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR-DEUDOR
HIPOTECARIO: REALIDAD Y PERSPECTIVAS DE FUTURO

3 Y 4 DE JULIO, UCLM, CUENCA

Lourdes García Montoro
Investigadora CESCO

Productos que se “ofrecen” junto a la hipoteca

Cuenta corriente nómina

Tarjeta de crédito

Plan de pensiones

Yo sólo
quería
comprarme
una casa,
¿para qué
necesito
esto?

Seguros

Del hogar

De salud, de vida

De protección de pagos...

Bonificación del tipo de interés: los “diferentes platos del menú”

3.bis.3. Bonificación de tipo de interés.

El Banco manifiesta que el “tipo de interés vigente” aplicable en cada “período de interés” que resulte de acuerdo con las reglas y condiciones anteriores será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que más adelante se indican, siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria mantenga los productos o servicios bancarios que, **a su expresa solicitud**, tenga suscritos o domiciliados en el Banco.

GRUPO A: NÓMINA Y SEGURO MULTIRRIESGO DEL HOGAR

Importe de la Bonificación:

Cuando se mantengan estos dos productos/servicios bancarios con los requisitos expresados, el “tipo de interés vigente” aplicable en cada “período de interés” será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a **0,50 puntos** porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual.

Bonificación del tipo de interés: los “diferentes platos del menú”

GRUPO B: SEGURO DE VIDA O SEGURO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO Y TARJETA DE CRÉDITO

Importe de la Bonificación:

Cuando se mantenga uno de los seguros antedichos y se utilice la Tarjeta de Crédito, además de mantener los dos productos/servicios bancarios del “Grupo A”, con los requisitos expresados, el “tipo de interés vigente” aplicable en cada “período de interés” será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a **0,90 puntos** porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye la expresada para el supuesto del “Grupo A”.

GRUPO C: PLANES DE PENSIONES O DE ENTIDADES DE PREVISIÓN SOCIAL VOLUNTARIA, INDIVIDUALES

Importe de la Bonificación:

Cuando se mantenga un Plan con los requisitos expresados, además de los cuatro productos/servicios bancarios del “Grupo A” y del “Grupo B”, con los requisitos expresados, el “tipo de interés vigente” aplicable en cada “período de interés” será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a **1,00 puntos** porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye las expresadas para los supuestos anteriores.

¿Me interesa contratar estos productos con la entidad?

1. ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO" (EURIBOR)

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en **1,9500** puntos porcentuales.

Ejemplo (sin periodo de interés fijo): préstamo hipotecario suscrito en enero de 2016, fecha en la que el Euribor se encontraba en los 0,042 ptos.

$$0,042 + 1,95 = \mathbf{1,992}$$

Bonificación grupo A (nómina y seguro multirriesgo del hogar): $1,992 - 0,5 = \mathbf{1,492}$

Bonificación grupo B (productos grupo A + seguro de vida o de amortización y tarjeta de crédito): $1,992 - 0,9 = \mathbf{1,092}$

Bonificación grupo C (productos grupos A y B + plan de pensiones): $1,992 - 1,00 = \mathbf{0,992}$

El incremento del coste de la hipoteca por la suscripción de estos productos no se incluye en la **TAE**, dado que su contratación se oferta al consumidor-deudor hipotecario, pero no se impone.

La TAE como indicador del precio total del crédito

Banco de España, 2013: no existe, en principio, limitación alguna a las condiciones y cláusulas que se pueden incluir en un contrato de préstamo. Las cláusulas que requieren la contratación de productos vinculados como seguros **no son abusivas por sí mismas, a no ser que la entidad exija que la póliza de seguro se suscriba con la compañía por ella indicada.**

Directiva 2014/17/UE: el consumidor debe tener la oportunidad de elegir su propio proveedor de seguro

Art. 12.4: los Estados Miembros podrán permitir a los prestamistas que exijan al consumidor suscribir una póliza de seguros pertinente en relación con el contrato de crédito

Art. 11.4: *«Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la TAE»*

➤ Seguros de prima única: abusivos si su coste no se incluye en la TAE: SAP León, 16.12.2016

¿Puede obligarme
la entidad a
contratar estos
productos?



El art. 89.4 TRLGDCU considera una cláusula “negra”, sin criterios restrictivos de ponderación, aquella que “impone al consumidor bienes o servicios complementarios o accesorios no solicitados”

“IMPONER”: la entidad no deja alternativa alguna al consumidor que contrata el préstamo hipotecario de suscribirlo sin adquirir a su vez los productos vinculados (seguros, tarjetas u otros).

La validez de las cláusulas que impongan al consumidor la contratación de bienes o servicios complementarios o accesorios no solicitados dependerá de que el cliente tuviera una **posibilidad real de elegir** entre la contratación del préstamo hipotecario con dicho producto vinculado y sin él.

Siempre que exista un menú de opciones a las que pueda acogerse el consumidor para conseguir una bonificación del tipo de interés, y tenga la posibilidad real de elegir entre una opción u otra, no podrá alegarse abusividad de la cláusula. Si se obliga a contratar determinado producto como condición *sine qua non* para la concesión del préstamo, nos encontraríamos ante una cláusula abusiva en el sentido del artículo 89.4 TRLGDCU

Información precontractual sobre los productos vinculados



No se trata exclusivamente de que el producto vinculado no sea impuesto o no solicitado, sino también de que el consumidor, antes de la suscripción del contrato, pudiera conocer todas las consecuencias económicas y jurídicas del mismo.

Si el consumidor no recibió información precontractual sobre la “necesidad” de suscribir un producto vinculado, sobre los costes del producto, funcionamiento, en caso de seguros sobre coberturas, etc. entonces la cláusula será igualmente abusiva por falta de transparencia, aun cuando el consumidor hubiera podido elegir entre varias ofertas del prestamista con o sin productos vinculados.

Imposición contratación productos vinculados +/- falta de información sobre los mismos



abusividad de la cláusula que impone su contratación o falta de transparencia de la misma que deriva en su abusividad

Sobre la obligación legal de contratar el seguro de daños del inmueble hipotecado

El seguro de daños es el único que debe ir vinculado al préstamo hipotecario.

Art. 8 Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, *“Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen”*.

Art. 10 del RD 716/2009, de 24 de abril, de desarrollo de determinados aspectos de LMH: 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”*

 **Motivo: si el inmueble que actúa como garantía de cobro se destruyese, la garantía desaparecería.**

CONCLUSIONES

- No existe obligación legal de suscribir seguros – a excepción del de daños – u otros productos vinculados al préstamo hipotecario
- La contratación de productos vinculados al préstamo hipotecario sólo podrá considerarse abusiva cuando hayan sido impuestos por la entidad, es decir:
 - Si la entidad deniega la concesión del préstamo como consecuencia de la negativa del cliente a suscribir los productos propuestos
 - Si se exige que se suscriban los seguros propuestos con la propia compañía aseguradora de la entidad
- La existencia de un catálogo de opciones alternativas para la contratación de productos vinculados no es abusiva, siempre que el consumidor tenga la posibilidad real de decidir
- La falta de información en relación a la necesidad de suscribir determinados productos y el coste que representa la operación en conjunto, podría tratarse como una falta de transparencia que diera lugar a la abusividad de la cláusula incluida en el préstamo hipotecario en cuestión.

BIBLIOGRAFÍA

- AGÜERO ORTIZ, A., “Nulidad de la cláusula de gastos en préstamos hipotecarios: no sólo son abusivos los gastos comprendidos en la STS de 23 de diciembre de 2015 (gastos, efectos y plazos)”; CESCO, enero 2017, <http://blog.uclm.es/cesco/files/2017/01/Nulidad-de-la-clausula-de-gastos-en-prestamos-hipotecarios.pdf>
- CARRASCO PERERA, A., “¿Cláusulas de vinculación abusivas o menú lícito de opciones alternativas?”; CESCO, enero 2017, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONDICIONES_GENERALES_DE_LA_CONTRATACION/Clausulas-de-vinculacion-abusivas-o-menu-licito-de-opciones-alternativas.pdf
- DEL ESTAL SASTRE, R., “Vinculación entre contrato de préstamo hipotecario y seguro de amortización”; CESCO, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATACION_BANCARIA/6-2011-12.pdf
- GARCIA MONTORO, L., “Las limitadas coberturas de los seguros multirriesgo del hogar”, CESCO, diciembre 2014; <http://blog.uclm.es/cesco/files/2014/12/Las-limitadas-coberturas-de-los-seguros-multirriesgo-del-hogar.pdf>
- GARCIA MONTORO, L., “Seguros de protección de pagos: una garantía limitada ante situaciones de fallecimiento, desempleo o incapacidad temporal”; Revista CESCO nº 10 de 2014; <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/540>
- GÓMEZ LOZANO, M^a M., “Contratación de seguros de vida vinculados a préstamos hipotecarios (seguros de amortización) I”; Revista de Derecho Civil, Notarios y Registradores, Vol. 2 nº 1 de 2015; <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/119>
- Servicio de reclamaciones del Banco de España, <http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaServicioReclamaciones/07/Fic/2007msr.pdf>



Gracias por su atención

Lourdes García Montoro, Investigadora CESCO

Lourdes.gmontoro@uclm.es