

¿Vas a pedir una hipoteca?

10 Consejos de tu corredor de seguros que debes tener en cuenta



Una nueva Ley Hipotecaria: Mayor protección para el consumidor

El 16 de junio de 2019 entró en vigor la tan esperada **Ley 5/2019**, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, conocida como “**Ley Hipotecaria**”.

Esta nueva legislación reguladora de las hipotecas se caracteriza por ser eminentemente **protectora de los derechos de los consumidores**, al venir a mejorar, sin duda, la **transparencia en la contratación de las hipotecas** y al incrementar la **seguridad jurídica de los préstamos hipotecarios** obligando a las entidades, entre otras cosas, a facilitar al potencial cliente una serie de información previa antes de su contratación.

Cambios significativos en las hipotecas

Pero además, esta nueva Ley viene también a regular aspectos que han sido objeto de gran litigiosidad social en los últimos años con las hipotecas como por ejemplo las **cláusulas suelo** -que quedan ya totalmente prohibidas-, los **gastos de formalización** -sobre todo lo relacionado con el impuesto de AJD-, las **cláusulas abusivas** sobre los vencimientos anticipados y sobre los impagos que pueden dar lugar a la ejecución del préstamo o la paralización de las ejecuciones hipotecarias en los Juzgados, etc. Por otro lado, esta nueva Ley viene a otorgar un **mayor papel a la figura del Notario**, a quién se le atribuye a partir de ahora la función de asesorar imparcialmente a los clientes en la firma de la hipoteca y de aclararle todas las dudas que le pudiera suscitar el contrato y comprobar que se cumplen los plazos y los demás requisitos sobre información y transparencia.



Novedades también en materia de seguros:

Nuevos derechos para los Tomadores y Asegurados

Pero también, esta nueva Ley Hipotecaria ha traído importantes **“nuevas obligaciones” para las entidades bancarias y para los intermediarios financieros, en materia de seguros**, que deben cumplir cuando concedan una hipoteca.

Así, como consumidor, al pedir ahora una hipoteca a un banco o a un intermediario financiero, tienes unos **“nuevos derechos”** en relación a los seguros que, como tu Corredor/Corredora consideramos necesario que conozcas.

En esta guía vamos a descubrir juntos cuáles son estas **nuevas obligaciones** de las entidades en materia de seguros y, a su vez, cuáles son los **nuevos derechos** que tienes al pedir y formalizar una hipoteca.



Consejos de tu corredor de seguros

1



Debes saber que tu banco **SÍ** puede pedirte un seguro

La verdad es que, aunque en la Ley se han prohibido las “**Ventas Vinculadas**” a los préstamos, lamentablemente se exceptúan de esta nueva prohibición los seguros.

Es decir, que tu banco sí te podrá pedir la suscripción de una **póliza de seguro** (Vida) en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo hipotecario así como la suscripción de un **seguro de daños respecto del inmueble** objeto de la hipoteca.

2



El banco te deberá entregar por escrito las condiciones de las garantías del seguro que te exige

En ese caso, si tu banco te pide un seguro, necesariamente deberá hacerlo **por escrito** y con una antelación de **diez días naturales** a la firma de la hipoteca.

3



Puedes suscribir el seguro “donde quieras” y “con quien quieras”

Esta es la novedad más importante. Si tu banco te pide que vincules un seguro a la hipoteca, estará obligado a **aceptar las pólizas alternativas que le presentes** y que hayas contratado por tu cuenta.

Es decir, **podrás elegir libremente contratarla por tu cuenta con cualquier compañía** que ofrezca unas **condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes** a la que te haya propuesto tu banco.



4



El “Beneficiario” deberá ser el Banco

Debes tener presente que mientras esté en vigor el préstamo, el **“beneficiario”** de la póliza de seguro deberá ser el banco. Pero ojo, en el caso de un Seguro de Vida, sólo por el importe del capital que quede pendiente del préstamo en cada momento.

5



Si aportas tú el seguro, tu banco no puede empeorarte las condiciones de tu hipoteca

La aceptación por tu Banco de la póliza de seguro alternativa que le presentes, distinta de la propuesta por su parte... no podrá suponer, en ningún caso, un empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo que les has pedido.

6



Ya no te pueden cobrar comisión por analizar la póliza de seguro que tú les presentes

Tu banco no podrá cobrarte ninguna comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que tú les presentes.

Ojo con esto, porque anteriormente esta era una comisión legal que estaba aprobada por el Banco de España y que, en muchos casos, los bancos las aplicaban cuando ellos no eran los que hacían el seguro vinculado a la hipoteca. Esta comisión por analizar pólizas de seguros podía llegar hasta los 200 euros.

7



Tu banco tiene que informarte “de todo” de forma clara y concisa

Hasta el punto de que, si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular **un seguro**, fuera **obligatoria para obtener el préstamo 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 Tasa Anual Equivalente (TAE)*.

Esta información mencionada deberá ser **fácilmente legible o claramente audible**, según sea el caso, en función del medio.

()“Serán nulas las condiciones poco claras o nada transparentes”*

Es importante tener en cuenta que la disposición adicional octava de la Ley ha modificado el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, para añadir un nuevo párrafo que declara nulas de pleno derecho las condiciones incorporadas a los contratos de modo no transparente -es decir, sin cumplir los trámites de información previa-, en perjuicio de los consumidores.

8



Si cancelas la hipoteca tienes derecho al extorno de parte de la prima del seguro

En caso de **cancelación anticipada de la hipoteca**, el **seguro accesorio** al préstamo, ya sea un Seguro de Vida o un Seguro Multirriesgo Hogar, **también quedará extinguido**.

Tendrás, por tanto, **derecho al “extorno” de la parte de la prima del seguro no utilizada**.

Ahora bien, si quieres podrás mantener vigente el seguro. En ese caso, tendrás que comunicarlo expresamente a la compañía aseguradora y designar un nuevo beneficiario (en la anterior debe ser el banco).



Ten en cuenta que ahora hay mayores sanciones para los bancos si incumplen estas nuevas obligaciones de la Ley Hipotecaria

Debes saber que hay un nuevo régimen de sanciones y mayor cooperación entre las autoridades de control. Las **INFRACCIONES** por los incumplimientos en las obligaciones de la Ley podrán ser “**Leves, Graves o Muy Graves**”, pudiendo llegar a ser las **SANCIONES** para los bancos de hasta **10.000.000 euros** y para los intermediarios financieros o entidades distintas de bancos que suscriban hipotecas, podrán llegar hasta **1.000.000 euros**.

La autoridad competente informará a la CNMV y a la **DGSFP**, según corresponda, de **posibles irregularidades en la comercialización** de productos y servicios financieros que sean objeto de **venta combinada junto con préstamos, al objeto de coordinar sus actuaciones de supervisión**.



Consulta a tu Corredor/Corredora de Seguros



No dejes de consultar todo lo que necesites a tu Corredor/Corredora de Seguros, te ayudará siempre a buscar la mejor solución para tí y te hará mucho más fácil y sencillo todo lo relacionado con tus seguros.



Son consejos de:



Esta Guía divulgativa, ha sido creada y es propiedad de CAMPUS DEL SEGURO, plataforma de formación de W2B Servicios Auxiliares de Gestión. A tal efecto, queda prohibido el plagio o copia del mismo según la Ley de propiedad intelectual y artística vigente. Asimismo queda totalmente prohibida la reproducción total o parcial de cualquiera de sus apartados en cualquier soporte mecánico o digital sin el consentimiento por escrito del propietario y sin hacer mención a la fuente y al autor.