

Novedades introducidas por la Ley reguladora de los contratos de Crédito inmobiliario en el sector asegurador

El pasado 16 de marzo ha sido publicada en el BOE la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario, que introduce importantes novedades en el sector asegurador.

Se prohíben, con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, aquellas que obligan al prestatario a aceptar una serie de productos como condición necesaria para la obtención de la hipoteca. Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada en aquellos casos en los que resulte más beneficioso para el consumidor. No obstante, se podrá autorizar ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda 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 en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las ventas vinculadas permitidas, previa consulta a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, en lo que respecta a las pólizas de seguros y planes de pensiones. En consecuencia de lo anterior, se declara la nulidad de todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias anteriores. Ahora bien, la nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.

Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada se establece que los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como, en su caso, en cada una de las renovaciones, por lo que el prestamista deberá ofrecer la posibilidad de contratar pólizas de carácter temporal anual renovable. Se evita así que los consumidores se vean obligados a suscribir pólizas de prima única y por diez años, haciendo imposible buscar mejores condiciones del seguro en las renovaciones anuales.

La aceptación por el prestamista de la póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo. Además se prohíbe que la entidad bancaria cobre gastos suplementarios al cliente por realizar un estudio comparativo de estos seguros alternativos.

Esta nueva medida aporta mayor protección al cliente en la contratación de los seguros vinculados al préstamo hipotecario.

Se establece también, que el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo, y que el deudor y los garantes reciban información

precisa y detallada. En las ventas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) 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.

Sin embargo, **estarán permitidas, las ventas combinadas de préstamos**, en las que el prestamista realizará 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. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) 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,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de 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.

La citada Ley entrara en vigor a los tres meses de su publicación en el BOE, esto es, el 16 de junio de 2019.

* * *

Si desea más información sobre estos temas o cualquier otro asunto relacionado, puede ponerse en contacto con el equipo de profesionales del área de Derecho Procesal de BROSETA.

Equipo Procesal. Principales contactos



Patricia Gualde
Socia. Directora Área
Procesal y Concursal
pgualde@broseta.com



Raquel Molina
Abogada Senior Área de
Derecho Procesal
rmolina@broseta.com



Madrid. Goya, 29. 28001. T. +34 914 323 144

Valencia. Pascual y Genís, 5. 46002. T. +34 963 921 006

Lisboa. Av. António Augusto Aguiar, 15. 1050-012. T. +351 300 509 035

Zúrich. Schützengasse 4, 8001. T. +41 44 520 81 03

Firma miembro de la Red Legal Iberoamericana



Aviso legal

Esta publicación tiene carácter meramente informativo. La recepción de la misma no pretende crear ni implica una relación abogado / cliente. Si no desea recibir información de BROSETA, por favor, envíe un correo a seguros@broseta.com indicando en el asunto BAJA INFO BROSETA.

© BROSETA 2019. Todos los derechos reservados.