



# ¿Puede el banco obligarle a contratar seguros para concederle un préstamo?

No es necesario suscribir otros productos financieros ligados a la aprobación de una hipoteca

Virginia M. Zamarrero MADRID.

Si es de los que están obligados a pagar religiosamente cada mes la cuota de la hipoteca, seguramente haya tenido que contratar algún seguro con su banco para beneficiarte de mejores condiciones en el préstamo. Pero si aún está buscando una vivienda o ya la ha encontrado y necesita financiación, seguramente se pregunte si los bancos pueden obligarle a contratar diferentes productos financieros para concederle la hipoteca. La respuesta es no. De acuerdo con la legislación, no es obligatorio suscribir un seguro de hogar o de vida para ello, a pesar de que ésta es una creencia común y hasta puede ser utilizada como argumento de venta por los bancos. "Lo que no sabe la gente es que sólo te pueden obligar al seguro de incendios, y sólo de la parte hipotecada de la vivienda", explica Martín Navaz, presidente de Adecose, la Asociación Española de Corredurías de Seguros.

La mayor parte de las entidades financieras ofrecen mejores condiciones en la hipoteca cuanto mayor vinculación tenga. Es decir, van reduciendo el diferencial del préstamo en función de los productos que contrate con ellos. En muchos casos, los productos que más bonifican son los seguros, especialmente los de hogar y de vida. Algunas entidades incluyen también un seguro de protección de pagos, que cubre el importe de la cuota mensual del préstamo, en el caso de que se quede sin empleo. De acuerdo con la legislación, la contratación de estos productos no es obligatoria, pero puede ser necesaria para que la concesión de la hipoteca. Y tal y como está el mercado de crédito en España, puede ser complicado encontrar alternativas.

Fuentes de Mapfre señalan que "el banco no puede obligar a contratar un seguro. En el caso de que exista un préstamo hipotecario, el bien hipotecado ha de protegerse con una cobertura de incendio, pero el cliente no está obligado a contratar la póliza a través de la aseguradora del banco".

En diciembre de 2013, el Parlamento Europeo aprobó la nueva Directiva Hipotecaria, en la que no se permite la venta vinculada de seguros a préstamos, pero se da carta de naturaleza a la venta combinada. Bruselas establece que la entidad deberá permitir al consumidor asegurar la vivienda hipotecada con otra compañía diferente a la que proponga el banco. El plazo pa-



GETTY

## Un canal de venta más

La relación entre la banca y el seguro no es nueva. Para las entidades financieras supone una magnífica fuente de ingresos por comisiones en un contexto en el que los ingresos financieros se contraen por la escasa concesión de crédito. En el caso de los seguros de vida y ahorro, el canal bancario copa prácticamente el 70 por ciento del mercado, pero en los seguros generales (hogar, autos, salud, empresas, etc.) aún tienen un gran potencial de crecimiento. Y es ahí donde han puesto su objetivo.

ra que la norma se transponga a la legislación española termina el 31 de marzo de 2016.

## Préstamos más caros

De acuerdo, podemos negarnos a

contratar los seguros que nos ofrecen las entidades, pero ¿cómo nos afecta? Según un estudio realizado por Kelisto.es, no contratar todos los productos que nos ofrece el banco puede encarecer la cuota del préstamo hasta una media de 600 euros al año.

En este sentido, Navaz insiste: "la información al consumidor es importante, pero luego él debe tener la sangre fría de decir: gracias, pero lo voy a mirar y ya le digo si me conviene contratar y me beneficio de un mejor tipo de interés o no".

En este punto, a los corredores de seguros profesionales les gustaría que la Directiva "fuera más allá". Pero reconocen que es complicado. "Hay cosas que no entiendo, como qué comisión cobra la entidad financiera de la venta de esos seguros y si a ellos les sale rentable reducir los tipos de los préstamos".

¿Qué podríamos pedir?, preguntamos al presidente de Adecose. "Que el banco quiera proteger al hipotecado, sólo faltaría, y que en el caso de que la póliza lo proteja suficientemente bien, puedas tener también esa bonificación, que el se-

## Únicamente es imprescindible un seguro de incendios por la parte de la vivienda hipotecada

guro no beneficie a la entidad financiera sino al consumidor. No es una vajilla, es un seguro. Y el seguro es una cosa muy seria".

El presidente de Adecose añade que "todo este mercedeo con el seguro hace que el seguro no se valore como se debería, porque al final es la protección de, probablemente, el único patrimonio que tiene la gente, que es la casa". Para Navaz, es necesario que el consumidor reciba el asesoramiento adecuado para que sepa cómo asegurar bien su casa, "que en caso de siniestro el banco cobre lo que le corresponde y tú el resto, que fiscalmente es bueno que el banco sea el beneficiario, que esto no lo sabe mucha gente. Todas estas cuestiones no se tratan en las entidades financieras".

¿Qué hago si tengo un siniestro? El presidente de Adecose explica que, en el caso de que sufra algún percance en casa, si ha contratado el seguro de hogar junto a la hipoteca, debería ayudarte a tramitar el siniestro "la persona que se encargó de la operación". Algo que puede ser complicado "por la elevada rotación de personal que hay en las entidades y porque, normalmente, de seguros no sabe".

Para el presidente de Adecose, lo importante es que el consumidor disponga de toda la información que necesita para defender sus derechos y saber qué obligaciones debe cumplir. Martín Navaz reconoce que, para los corredores es complicado dar ese paso adelante, porque "nos falta un punto de credibilidad, porque los ciudadanos creen que estamos defendiendo nuestro negocio en vez de los intereses del consumidor".

Para leer más  
[www.economista.es/kiosco/](http://www.economista.es/kiosco/)

!SEGUROS