



**SEGUROS Y OTROS PRODUCTOS ASOCIADOS
AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

ANTONIO A. LONGO MARTÍNEZ

NOTARIO DE CALAFELL

WORKING PAPER 2/2025



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**



Abstract: The article analyses the lending institutions' practice of offering bundled and tied sales, which consists of offering other financial products or services together with mortgage loans. The article examines the differences between the two types of sales. Special attention is paid to insurance products and the opening of a payment or savings account.

Title: Insurance and other bundled and tied products to mortgage loan

Key words: bundling sales, tying sales, insurance policies, saving accounts

Resumen: El artículo analiza la práctica de las entidades prestamistas sobre ventas combinadas y vinculadas, que consiste en ofrecer, junto con los préstamos hipotecarios, la contratación de otros productos o servicios financieros. Se presta especial atención a los seguros y a la contratación de una cuenta de pago o de ahorro.

Título: ventas combinadas, ventas vinculadas, pólizas de seguro, cuentas de ahorro

Palabras clave: Ventas vinculadas, Ventas combinadas, Préstamo hipotecario, Seguros vinculados, Cuenta de pago, Información precontractual, Protección al consumidor, Legislación hipotecaria.

Resum: L'article analitza la pràctica de les entitats prestadores sobre vendes combinades i vinculades, que consisteix a oferir, juntament amb els préstecs hipotecaris, la contractació d'altres productes o serveis financers. Es presta una atenció especial a les assegurances i a la contractació d'un compte de pagament o d'estalvi.

Títol: Assegurances i altres productes associats al préstec hipotecari

Paraules clau: bundling sales, tying sales, Insurance policies, saving accounts

Sumario

1. CONCEPTOS Y REGLAS GENERALES.....	4
1.1. RÉGIMEN GENERAL DE LAS VENTAS COMBINADAS.....	4
1.2. RÉGIMEN GENERAL DE LAS VENTAS VINCULADAS	5
2. EXCEPCIONES A LA PROHIBICIÓN DE VENTAS VINCULADAS	6
2.1. VENTAS VINCULADAS SUSCEPTIBLES DE SER AUTORIZADAS.....	6
2.2. LA AUTORIZACIÓN LEGAL DE SEGUROS VINCULADOS.....	6
2.3. LA CUENTA DE PAGO O DE AHORRO COMO PRODUCTO VINCULADO.....	8
3. ALGUNAS CUESTIONES REFERENTES A LOS SEGUROS ASOCIADOS A UN CRÉDITO INMOBILIARIO	8
3.1. LA COBERTURA MÁXIMA EXIGIBLE	8
3.2. EL BENEFICIARIO DEL SEGURO.....	9
3.3. EL CONTRATO DE SEGURO COMO PRODUCTO VINCULADO Y COMO PRODUCTO COMBINADO	10
3.4. PECULIARIDADES DE LOS SEGUROS DE PRIMA ÚNICA.....	11
4. LA CUENTA DE PAGO O DE AHORRO COMO PRODUCTO VINCULADO	14

1. CONCEPTOS Y REGLAS GENERALES

La práctica consistente en que junto con el préstamo hipotecario –o más propiamente con el contrato de crédito inmobiliario– el prestamista plantee al prestatario la contratación de algún otro producto viene prevista en la regulación de las llamadas “ventas vinculadas” y “ventas combinadas”, que se definen en los números 25 y 26 del art. 4 de la Ley 5/2019, de 16 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI). Con arreglo al primero, en las “prácticas de venta vinculada” la oferta del *“paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados”* no incluye la posible contratación del préstamo sin dichos productos o servicios, que resultan por tanto necesarios para obtener el préstamo; por el contrario, en las “prácticas de venta combinada” la oferta sí permite la contratación del préstamo aun sin tales productos o servicios.

Conforme a tales definiciones, no todo producto o servicio es susceptible de ser incluido por parte del banco en la oferta, ya sea con carácter vinculado al préstamo o combinado con el mismo, sino específicamente aquéllos que tengan naturaleza “financiera”. Y en tanto que su contratación va a influir en el coste total de la operación, la ley impone que de ello se informe al cliente ya en la fase de publicidad, señalando el artículo 6.3 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” –esto es, tanto si se trata de una venta vinculada o combinada– “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)”. En relación con la fase de información precontractual personalizada, el Anexo I de la Ley dedica a esta materia la Sección “8. Otras obligaciones” para desarrollar los principios que al respecto establece el art. 17 que, con ligeros matices diferenciales, sigue la regulación contenida en el art. 12 de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014 (DCCI), estableciendo los siguientes principios generales:

1.1. RÉGIMEN GENERAL DE LAS VENTAS COMBINADAS

Empezando por las ventas combinadas, la regla general es de admisibilidad, señalando el art. 17.6 que *“Estarán permitidas, con los límites establecidos en este artículo, las ventas combinadas de préstamos”*, de modo que el prestamista puede ofrecer al prestatario, junto con el préstamo, otros productos o servicios financieros comercializados por aquél o por empresas de su grupo, oferta que habitualmente se acompaña de unas mejores condiciones en el préstamo para el caso de optar por dicha contratación, siendo ésta voluntaria para el prestatario.

Se exige, en todo caso, una determinada información al prestatario, en los términos que se detallan en el art. 17.7, con arreglo al cual

“En las prácticas combinadas, 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 los 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, y*
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado”.*

Se busca aquí que el prestatario tenga la posibilidad de efectuar una comparación lo más sencilla posible del coste y consecuencias de las dos opciones que se le presentan, contratación del préstamo con o sin tales productos o servicios, debiendo tenerse en cuenta que si bien es posible la contratación del préstamo aunque no se contrate ese producto o servicio adicional, ello no significa (por más que la frase *“el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado”* pudiera dar a entender otra cosa) que tal oferta deba también permitir la contratación de ese mismo producto o servicio aunque el cliente no quiera contratar el préstamo. Esto es algo que ocurre a menudo cuando se trata de un contrato de seguro asociado al préstamo, y es una práctica reconocida en dicho ámbito por el RDL 3/2020, de 4 de febrero, cuyo art. 184.2, tras establecer que *“Cuando un contrato de seguro sea auxiliar a un bien o servicio que no sea de seguros, como parte de un mismo paquete o acuerdo, el distribuidor de seguros ofrecerá al cliente la posibilidad de adquirir el bien o servicio por separado”*, señala a continuación que dicho apartado *“no se aplicará (...) b) cuando el producto de seguro sea complementario de un contrato de préstamo en el sentido del artículo 4.3) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”*, permitiendo así que se condicione la contratación del seguro a la del préstamo.

1.2. RÉGIMEN GENERAL DE LAS VENTAS VINCULADAS

Tratándose de ventas vinculadas, el principio general contenido en el art. 17.1 §1 es por el contrario de prohibición con excepciones: *“Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo”*. Y los efectos de su contravención (art. 17.2), de nulidad del contrato accesorio y mantenimiento del contrato de préstamo, salvo aquellas cláusulas que afecten a dicho contrato accesorio: *“Será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no*

cumpla con las exigencias previstas en este artículo. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.” Interesa en cualquier caso examinar cuáles son esas excepciones a la prohibición que adelanta ya el citado art. 17.1 §1, y que se contienen en los 17.1 §2, 17.3 y 17.4.

2. EXCEPCIONES A LA PROHIBICIÓN DE VENTAS VINCULADAS

2.1. VENTAS VINCULADAS SUSCEPTIBLES DE SER AUTORIZADAS

El art. 17.1 §2 se refiere en realidad a excepciones hoy todavía no existentes, pero que podrían darse de acuerdo con la habilitación que en el mismo se contiene al prever que *“la autoridad competente de conformidad con el artículo 28”* –Banco de España u órgano competente de cada Comunidad Autónoma– autorice *“prácticas de 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 debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado”*. Esta posibilidad conlleva, con arreglo al art. 17.5, una obligación autónoma de información por parte del prestamista al prestatario sobre el citado beneficio, el riesgo de pérdidas, y sobre los efectos en el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos vinculados de una eventual cancelación anticipada de uno u otros:

“En las prácticas 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”.*

2.2. LA AUTORIZACIÓN LEGAL DE SEGUROS VINCULADOS

El ámbito más delicado y controvertido es, no obstante, el de los seguros cuya contratación como productos vinculados aparece directamente autorizada legalmente. En este punto, la norma europea de referencia, art. 12.4 DCCI, se limita a señalar que *“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”*, sin mayor especificación.

Pero el art. 17.3 LCCI sí concreta, estableciendo que *“Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada contenida en el apartado 1, 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 cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario”.

En la primera frase se contiene por tanto una autorización al prestamista para imponer al prestatario, como condición para la concesión del préstamo, la contratación de alguno o algunos de los seguros contenidos en los siguientes tres grupos:

- a) Así, se refiere la norma en primer lugar a los seguros *“en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo”*. Aunque los términos pueden antojarse poco concretos, la referencia al *cumplimiento de las obligaciones* conduce a entender incluidos aquí aquéllos seguros que cubrirían los riesgos que pudieran afectar a la capacidad de reembolso. Estos son de hecho los términos que utiliza el art. 23.3 de la Ley cuando al regular el derecho del prestatario al extorno de la parte de prima no consumida del seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, define como tal *“aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo”*. De este modo, frente al seguro de daños, previsto a continuación en la norma, y cuya finalidad es cubrir los riesgos de depreciación del valor de la garantía inmobiliaria, entrarían en este primer apartado el llamado seguro de protección de pagos, que cubre el riesgo de desempleo o incapacidad temporal del prestatario, y el seguro de vida.
- b) Se menciona, asimismo, como decíamos, la posibilidad de exigir un *seguro de daños* sobre el inmueble objeto de hipoteca.
- c) Y se hace una referencia a continuación al resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. Pero teniendo en cuenta que esta normativa, recogida en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, únicamente exige a día de hoy, en su artículo 10, el seguro de daños al que este art. 17.3 LCCI se refiere ya de modo expreso, habrá que entender tal referencia como una puerta abierta para que, en el caso de que en el régimen del mercado hipotecario se prevean en el futuro otros seguros, puedan estos vincularse asimismo al préstamo.

En todo caso, la posibilidad contemplada en el art. 17.3 LCCI se combina con el derecho del prestatario a contratar el seguro con compañía de su elección, y se sujeta por ello, según la misma norma, a una serie de obligaciones y prohibiciones impuestas al prestamista en las siguientes dos frases del mismo párrafo del artículo, y en el párrafo siguiente:

1. *“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 cada una de las renovaciones”.*

Para facilitar el ejercicio de este derecho por el cliente, el art. 14.1 f) LCCI exige que entre la documentación que se ha de entregar al mismo como parte de la información precontractual se hagan constar por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.

2. *“El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario”.*
3. *“La aceptación por el prestamista de una póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo”.*

Norma esta última que ha suscitado, como veremos en el apartado siguiente, alguna duda de admisibilidad de la práctica de concesión de préstamos con bonificaciones de interés ligadas a la contratación del seguro.

2.3. LA CUENTA DE PAGO O DE AHORRO COMO PRODUCTO VINCULADO

Finalmente, el art. 17.4 señala 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”.*

Desarrollaremos brevemente lo relativo a este supuesto de excepción en el último apartado.

3. ALGUNAS CUESTIONES REFERENTES A LOS SEGUROS ASOCIADOS A UN CRÉDITO INMOBILIARIO

3.1. LA COBERTURA MÁXIMA EXIGIBLE

Aunque según el art. 88 TRLGDCU *“se consideraran abusivas las cláusulas que supongan la imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido”*, añade a continuación dicha norma que *“se presumirá que no existe desproporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica”.*

A falta de mayor concreción en la norma del art. 17.3 LCCI, deberá interpretarse el alcance de las dos especificaciones contenidas en la misma, resultantes de las expresiones *“en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de*

préstamo” –que hemos entendido conduce la referencia a los seguros de vida y de protección de pagos– y *“seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario”*, relativa, hoy en día, al seguro de daños, único contemplado en dicha normativa.

Para Jiménez Gallego, mientras la primera de esas especificaciones excluye la posibilidad de imponer un seguro de vida que exceda de dar cobertura al propio préstamo (a salvo siempre la opción de ofrecerlo como producto combinado), la segunda no obliga a concretar la vinculación al seguro de daños previsto en la normativa del mercado hipotecario, concretamente en el art. 10 Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, precepto que se refiere al seguro que cubre únicamente los riesgos de incendio, explosión, tormenta y elementos naturales distintos de la tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno, así como los daños causados por granizo y helada¹.

La tesis es que el art. 10 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril es una norma de mínimos, no de máximos. Y así es en relación con la finalidad a que la misma apunta, que es la negociabilidad de los títulos emitidos por la entidad acreedora; pero creo que precisamente por ello, siendo esa garantía mínima la única que necesita tener cubierta la entidad para poder negociar sus títulos, es razonable entender que la remisión que hace a dicha norma la LCCI se traduzca en la imposibilidad de exigir al prestatario una cobertura superior como requisito para conceder el préstamo, debiendo entenderse también aquí cualesquiera coberturas adicionales, en su caso, de contratación voluntaria para el prestatario.

3.2. EL BENEFICIARIO DEL SEGURO

Como decíamos antes, la finalidad del seguro cuya contratación puede exigir la entidad financiera es la de servir de garantía a la misma frente a aquellos supuestos que pueden llegar a afectar a la capacidad de reembolso del prestatario o al valor del inmueble. Sin embargo, así como en el primer caso ello se puede traducir en la exigibilidad de que sea el prestamista el beneficiario del seguro de vida o de protección de pagos, esta posibilidad resulta discutible en el caso del seguro de daños, por las características de la regulación que acerca del mismo existe en la Ley Hipotecaria y en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (LCS).

Así, tanto el art. 110.2 LH como el art. 40 LCS establecen una norma de extensión de la hipoteca a las indemnizaciones que correspondan al propietario del inmueble hipotecado, siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca; prohibiéndose en este art. 40 LCS al asegurador al que se hubiere notificado la existencia de la hipoteca el pago de la indemnización al

¹ Carlos JIMÉNEZ GALLEGO, *Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Continuidad y cambio* (Madrid: Fundación Notariado, 2021), pág. 120.

propietario sin consentimiento del acreedor hipotecario, y regulándose en una y otra norma para tal caso una obligación de depósito.

En la interpretación de esta normativa el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones deduce *“que el acreedor hipotecario no tiene la condición de un ‘beneficiario’ con derecho propio a cobrar la indemnización correspondiente al siniestro del bien inmueble. Lo que le reconoce la Ley es el derecho a que la garantía real que pesa sobre el inmueble se extienda a la indemnización, pero dicha indemnización únicamente debe ser entregada al titular del bien asegurado, es decir, a su propietario”*, y considera nulas y que deben tenerse por no puestas aquellas cláusulas en las que se estipula *“que el acreedor hipotecario es beneficiario del seguro o que el propietario del bien cede sus derechos sobre la indemnización a la entidad de crédito, o cualquier otra cláusula que implique la concesión de derechos al acreedor hipotecario superiores a los que les atribuye la Ley de Contrato de Seguro”*².

3.3. EL CONTRATO DE SEGURO COMO PRODUCTO VINCULADO Y COMO PRODUCTO COMBINADO

Cuando uno de estos seguros se presenta como requisito para la concesión del préstamo y al mismo tiempo como “bonificador” del tipo de interés, se puede plantear la duda de si ello supone una vulneración de la norma del art. 17.3, antes señalada, en tanto que la contratación de una póliza alternativa con otra compañía implicaría la pérdida de esa bonificación, y en definitiva un empeoramiento de las condiciones del préstamo. Resolver tal duda requiere analizar con detalle términos de la oferta realizada. Si esta contempla la pretensión de que el seguro se suscriba necesariamente con la compañía designada por el prestamista, sujetando a tal suscripción no ya las condiciones del préstamo sino su misma concesión, estaríamos sin duda ante la hipótesis no permitida por la norma. En este caso, podría incluso plantearse si a la vista de lo previsto en el art. 17.2 el prestatario puede exigir el mantenimiento de los términos y condiciones ofertados para el préstamo, sin verse vinculado por el contrato de seguro.

Sin embargo, esto no es lo que normalmente ocurre, o no es al menos lo que consta en la Oferta Vinculante, en la cual lo que se exige para poder contratar el préstamo es un seguro que reúna determinadas características, sea el mismo suscrito con el propio prestamista (o empresa de su grupo) o con un tercero, limitándose aquél a ofrecer una rebaja de interés si se contrata con él. Puede entenderse que la facultad de suscribir una póliza alternativa no nace aquí exclusivamente de la previsión legal sino, de hecho, de la propia oferta de contrato, sin que tal suscripción suponga un empeoramiento de las condiciones del préstamo, sino simplemente una opción que el prestatario habrá de valorar atendiendo al coste global de la operación en un caso y otro. Se incluyen entre estos supuestos aquellos en los que el tipo de interés inicialmente ofertado se condiciona a la contratación del seguro (o al mantenimiento del mismo, cuando esa contratación ya existe con anterioridad), incrementándose si no se contrata o no se mantiene el seguro, pero sin que tal contratación o mantenimiento se constituya en requisito del préstamo. Se trata aquí también de ventas combinadas,

² <https://dgsfp.mineco.gob.es/es/Consumidor/Reclamaciones/Paginas/CriteriosSeguros.aspx>

en las que frente al planteamiento formal más habitual de un interés que se bonifica contratando el seguro, nos encontramos con otro en el que dicho interés se penaliza o empeora si no se contrata; pero en tanto tal contratación no sea requisito de la concesión del préstamo, no se le aplican las restricciones del art. 17.3.

3.4. PECULIARIDADES DE LOS SEGUROS DE PRIMA ÚNICA

Los seguros de vida, como los de protección de pagos, admiten su contratación en la forma que podríamos considerar más clásica de “prima periódica”, pero también en la de “prima única”, en la que el coste total del seguro para toda la vigencia del mismo es abonado al tiempo de su suscripción. La contratación de estos seguros como producto vinculado o como producto combinado con un crédito inmobiliario es posible en cualquiera de dichas modalidades de pago de la prima³. Si bien en la tramitación de la LCCI hubo distintas enmiendas parlamentarias dirigidas, bien a prohibir que el seguro vinculado pudiera ser de prima única, bien a obligar al prestamista a ofrecer la posibilidad de contratar pólizas de carácter anual renovable, tales enmiendas fueron sucesivamente rechazadas. No obstante lo cual, en relación con la obligación que el art. 17.3 LCCI impone al prestamista de aceptar pólizas alternativas a la exigida como vinculada al préstamo hipotecario, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones indica que la entidad prestamista tendría que aceptar, como alternativa, la modalidad temporal renovable si ofertó un seguro a prima única por cuanto aquélla ofrece unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a uno a prima única con las mismas coberturas.

Una problemática adicional a la comentada en los apartados anteriores se presenta en aquellos supuestos de seguros de vida “de prima única financiada” (conocidos como PUF), en los que una parte del capital del préstamo se destina al pago de la prima del seguro. La particularidad del supuesto es doble:

- a) de una parte, porque frente al contrato de seguro con primas periódicas, en que el asegurado tiene la opción de revisar las condiciones, rechazando la prórroga si sus circunstancias han cambiado y pudiendo escoger otra compañía, aquí esa facultad desaparece⁴;
- b) de otra, por cuanto incorporar el importe de la prima al capital del préstamo supone la lógica obligación de pagar unos intereses que incrementan el coste total del seguro.

La complejidad de un seguro PUF resulta mayor o menor en función de que el mismo se presente como producto “vinculado” o “combinado” con el préstamo, para

³ Véase la Resolución DGSJyFP de 1 de febrero de 2023

⁴ Dado que la prima se ha pagado por adelantado, desaparece también la posibilidad de beneficiarse de una eventual reducción de la misma (estadísticamente probable, dado el aumento en la esperanza de vida), que pudiera derivarse de la revisión o revisiones periódicas obligatorias de las tablas de mortalidad a las que se vincula el coste de los seguros de vida.

resolver lo cual resulta de nuevo primordial atender a los términos de la oferta hecha al prestatario. Si la contratación del seguro es condición para la concesión del préstamo, estaremos ante un producto vinculado, sin que ello cambie por el hecho de que en el capital se haya incluido el coste de la prima única. Las consecuencias son, por tanto:

- a) que habrá de facilitarse al prestatario la información precontractual correspondiente a las condiciones de las garantías exigidas (art. 14.1.f);
- b) que la oferta deberá respetar el derecho de suscribir el seguro con cualquier otra compañía de su elección (art. 17.3);
- c) y que el ejercicio de tal opción por el prestatario no deberá tener otras consecuencias que la no aplicación de la bonificación en su caso prevista para el supuesto de que la póliza se contrate con la compañía sugerida por el banco. No cabría por tanto reducir el importe del préstamo por el hecho de que el prestatario contrate el seguro con otra compañía, algo que a priori reduce la probabilidad del supuesto en la práctica.

En ocasiones, no obstante, la contratación del seguro no se ha presentado – cuando menos, formal y documentalmente- como condición para la concesión del préstamo, aunque en ocasiones sí para determinar el importe. En estos casos, se trata de una “venta combinada”, en la que el banco ofrece al cliente, junto con el crédito inmobiliario propiamente dicho, la contratación del seguro y su financiación mediante incrementar el capital de dicho crédito. Aquí debe entenderse posible que, si el prestatario decide no contratar dicho seguro, o decide hacerlo con otra compañía distinta a la del grupo del banco, a la pérdida de la eventual bonificación pactada se añada la reducción del capital del préstamo a la cantidad resultante de descontar el importe de la prima; debiéndose, eso sí, facilitar al deudor la información correspondiente al coste definitivo de la operación tras dicha reducción, singularmente la relativa a las cuotas a pagar.

En la práctica, es habitual que se prevea el derecho del prestatario a desistir del contrato de seguro, y el destino a la amortización parcial del préstamo del importe de la prima que habría de retornarse. Tal derecho de desistimiento viene reconocido expresamente para el seguro de vida en el art. 83.a de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro⁵, y para el resto de seguros, cuando se han contratado “a distancia”, en los arts. 10 y 11 Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores⁶.

⁵ “El tomador del seguro en un contrato de seguro individual de duración superior a seis meses que haya estipulado el contrato sobre la vida propia o la de un tercero tendrá la facultad unilateral de resolver el contrato sin indicación de los motivos y sin penalización alguna dentro del plazo de 30 días siguientes a la fecha en la que el asegurador le entregue la póliza o documento de cobertura provisional”.

⁶ Puede plantearse en estos casos la duda de si la reducción del capital del préstamo en el importe de la prima podría llevar aparejado el pago de la comisión en su caso pactada para los supuestos de

Todas estas circunstancias provocan que en estos casos los requisitos inherentes al deber de transparencia por parte del prestamista deban respetarse escrupulosamente, evitando que su falta de cumplimiento de lugar, como ha ocurrido en ocasiones, a la declaración de nulidad del contrato. Existe ya efectivamente una jurisprudencia de apelación importante sobre la materia, si bien (salvo error por mi parte) referida en todos los casos a préstamos anteriores a la LCCL, en la que, como estamos viendo, los límites de lo lícito e ilícito aparecen más claramente perfilados que anteriormente. En cualquier caso, es necesario tener conocimiento de dicha línea jurisprudencial, que, en síntesis, ha venido a analizar, (i) por un lado, si la contratación del seguro ha sido impuesta al prestatario y, (ii) por otro, si este ha recibido toda la información sobre su coste asociado:

a) El carácter impuesto del seguro se ha apreciado en base a circunstancias fácticas tales como:

1. Su otorgamiento con carácter previo a la firma de la escritura (SAP Las Palmas 873/2021, de 15 de julio);
2. La mediación en su contratación de la propia entidad prestamista, del mismo grupo bancario de la aseguradora;
3. Aparecer la entidad financiera como tomadora y beneficiaria (SAP Málaga 166/2022, de 28 de enero), reduciendo a los prestatarios a la condición pasiva de asegurados;
4. Retener del principal del préstamo el importe para el pago de la prima, que nunca llega a estar a disposición del prestatario (SAP León 290/2018, de 11 de julio).

b) Por lo que se refiere a la falta de transparencia:

1. Uno de los ejemplos que habitualmente se destaca guarda relación con el hecho de no haberse ofrecido la alternativa de un seguro de vida con prima anual renovable.
2. También el no haberse explicado al prestatario que la cancelación del seguro no implica devolución de la prima y reducción del préstamo, por lo que habría de seguir pagando la cuota global.
3. Con carácter más general, no habersele detallado la repercusión del incremento del capital del préstamo en el coste real del mismo, mediante inclusión de dicho coste en la TAE.
4. En casos más extremos, que afectarían al previo control de incorporación (transparencia formal), el no haberse ni siquiera incluido en el contrato de préstamo la condición de contratación del seguro (SAP León 290/2018, de 11 de julio).

En consecuencia, de la reseñada jurisprudencia derivaría la necesidad de que el prestamista suministre al prestatario la información necesaria para permitir a este conocer todas las consecuencias de la operación, entendiendo por tal los dos contratos –préstamo y seguro– que la integran y que en conjunto determinan la “carga jurídica y

amortización anticipada, en el supuesto de que pueda comprobarse la existencia de la “pérdida financiera” a que se refiere el art. 23.8 de la Ley.

económica” de aquélla. Por lo que se refiere al seguro, en tanto en cuanto dicha información deba figurar en la documentación precontractual del préstamo que tiene que ser suministrada obligatoriamente conforme al art. 14 LCCI, el notario podrá y deberá comprobar su inclusión, asesorar al deudor sobre su contenido y ayudarle a resolver sus dudas, empezando, en su caso, por las que pudiera tener acerca de la misma naturaleza del seguro como de contratación obligatoria para recibir el préstamo o meramente voluntaria.

- a) Así, en el supuesto de un seguro de vida vinculado, su condición de tal deberá hacerse constar en la FEIN (Sección 8: “otras obligaciones”), haciendo referencia a su coste para el cálculo de la TAE (Sección 4) y deberá haberse entregado al deudor, como se ha dicho, un documento relativo a las condiciones de las garantías exigidas (art. 14.1.f) que posibilite la comparación con seguros ofertados por otras compañías.
- b) Si se trata de un producto combinado, habrá de facilitarse la información a que se refiere el art. 17.7, antes transcrito, complementada con la que detalla la parte B del Anexo I en relación con la Sección 8⁷.

Por lo demás, a la hora de realizar su función legal de asesoramiento al prestatario, el notario debe ser consciente de las peculiaridades ya citadas del seguro de prima única y de la doctrina jurisprudencial que se viene desarrollando sobre la materia. Pero queda fuera de su papel la apreciación de elementos como la ausencia de buena fe, la asimetría de las prestaciones obtenidas o el desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes a que se refieren las normas del TRLGDCU citadas en las sentencias; elementos cuya apreciación queda reservada al juez en el correspondiente procedimiento contradictorio.

4. LA CUENTA DE PAGO O DE AHORRO COMO PRODUCTO VINCULADO

Nos hemos referido antes al art. 17.4, en el que se nos dice 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 desarrollo de esta norma, la Orden de 28 de octubre de 2011 incluye ahora un nuevo art. 32 *sexies*, introducido por la Orden de 26 de abril de 2019, que señala que *“el*

⁷ *“Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el prestatario tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito”*.

prestamista podrá vincular el préstamo a la apertura o el mantenimiento de una cuenta de pago o de ahorro, por parte del prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para:

- 1. efectuar reembolsos del préstamo,*
- 2. pagar intereses del mismo o*
- 3. agrupar recursos para obtener el préstamo u*
- 4. ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago”.*

Comparando esta norma con la legal que la sustenta (el citado art. 17.4) e incluso con la europea de referencia (art. 12.2 DCCI), podríamos destacar tres partes:

En la primera, se especifica la cuenta de pago o ahorro como –de momento– el único “producto financiero” susceptible de vinculación al amparo de lo autorizado genéricamente por el art. 17.4 LCCI y a lo que, con aún mayor amplitud, se prevé en el art. 12.2 DCCI, que permite incluir también los planes de pensiones o de jubilación⁸.

A continuación, la Orden Ministerial reproduce el ámbito subjetivo o elenco de personas que la Ley ya contiene como eventuales titulares de dicha cuenta.

Y finalmente, desarrolla la finalidad que el mismo artículo 17.4 LCCI indica genéricamente de servir “de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo”, incorporando en tal desarrollo los mismos términos utilizados en el art. 12.2 DCCI.

Ha venido siendo habitual que la entidad financiera exija al prestatario la apertura en la propia entidad de una cuenta en la que efectuar el cargo de las cuotas del préstamo. En este punto, la discusión se suscitó en su momento sobre la posibilidad de imponer unos costes o comisión de mantenimiento de dicha cuenta, cuestión que resolvió la OM de 28 de octubre de 2011 admitiendo tal comisión siempre que se hubiere informado de ella en la documentación precontractual, recogiendo en el contrato su coste, que no podría ser modificado unilateralmente por la entidad a lo largo de la vida del préstamo. En la LCCI, la admisibilidad de dicha comisión resulta ahora indirectamente de lo previsto en el art. 8, que obliga a tener en cuenta ese coste para el cálculo de la TAE del préstamo.

Distinto de lo anterior es el supuesto de apertura previa de una cuenta corriente instrumental que en ocasiones exige el prestamista para la emisión y entrega de la FEIN u oferta vinculante, en lo que el Banco de España en su “Compendio de criterios de buenas prácticas bancarias” de Junio de 2024 considera un quebrantamiento de la normativa de transparencia y de las buenas prácticas y usos bancarios. Como se señala en dicho informe, tal exigencia no sólo no puede entenderse amparada por la interpretación literal del artículo 17.4 de la Ley 5/2019 en relación con el artículo 32

⁸ La norma comunitaria añade además la posibilidad de que el prestamista exija “celebrar un contrato de crédito por separado en relación con un contrato de crédito para una propiedad compartida con vistas a obtener el crédito”.

sexies de la Orden 2899/2011, sino que también resulta incompatible con el contenido del artículo 10 de la Ley, en el que se regula la información precontractual de los préstamos hipotecarios (entrega de la FEIN), ya que, según este, uno de los motivos de la entrega de la oferta personalizada es que el cliente pueda comparar los préstamos disponibles en el mercado, lo que se vería claramente entorpecido si se obligara al interesado a abrir tantas cuentas como ofertas personalizadas le fueran entregadas.

En todo caso, la regulación actual va más allá, y de nuevo el alcance de la norma suscita dudas. Llama la atención, en primer lugar, la referencia al *cónyuge, pareja de hecho o pariente del prestatario* como posibles titulares de la cuenta vinculada, algo que no parece tener sentido si estamos ante la clásica cuenta instrumental –o soporte operativo– para “efectuar reembolsos del préstamo o pagar intereses del mismo”, en tanto que estas son obligaciones del prestatario. Por ello, hay que buscar la razón de ser de esa referencia a personas del entorno familiar del prestatario en la segunda parte de la norma, cuando a la finalidad expresada se añade la de “agrupar recursos para obtener el préstamo u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago”; en definitiva, “servir de garantía”, en los términos más genéricos del art. 17.4 de la Ley. Aquí cobraría sentido que la titularidad pueda recaer en el prestatario, pero también en el cónyuge, pareja o pariente dentro del segundo grado de aquél,⁹ si son tales personas quienes, a juicio del banco, tienen la posibilidad de cumplir con ese objetivo, de modo que la entidad pueda presumir, en caso de necesidad por parte del prestatario y dada su relación familiar con dichas personas, el acceso de este a tales recursos.

En este punto, hay que señalar que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha tenido ocasión de tratar algunas cuestiones sobre posibles límites a la exigibilidad de esta cuenta en su Sentencia TJUE (Sala Quinta) de 15 de octubre de 2020 (asunto C 778/18)¹⁰, que resuelve una cuestión prejudicial planteada por el Conseil d’État francés en relación con el Decreto 2017/1099, norma que, en síntesis, permite al prestamista supeditar la concesión de un crédito inmobiliario al requisito de que el prestatario se comprometa a domiciliar sus retribuciones salariales o ingresos asimilados en dicha entidad durante un determinado período, que no puede exceder de diez años, siempre que, en contrapartida, ofrezca al prestatario una “ventaja individualizada”, que se perdería si se cancela la cuenta antes de vencer el plazo pactado. La doctrina del TJUE, también sintéticamente, viene a decir:

Que no puede vincularse la operación de crédito a la apertura de una cuenta en la que se ingresen *todas* las retribuciones salariales o ingresos asimilados del prestatario, sino que las cantidades a ingresar deben determinarse en relación con el importe, los plazos y la duración del préstamo, pues otra cosa podría exceder, al menos en determinados casos, de lo necesario para *el reembolso del préstamo, para la obtención*

⁹ El art. 12.2 de la Directiva se refiere “*al consumidor, a un miembro de su familia o a un pariente próximo del mismo*”, sin mayor concreción.

¹⁰ Comenta la sentencia en su blog Alberto J. Tapia Hermida: <http://ajtapia.com/2020/11/la-sentencia-del-tribunal-de-justicia-de-la-ue-sala-quinta-de-15-de-octubre-de-2020-sobre-ventas-agrupadas-de-contratos-bancarios-de-credito-con-consumidores-con-la-obligacion-de-domiciliar-sus-retr/>

del crédito o para proporcionar al prestamista una seguridad adicional en caso de impago, que son las finalidades a las que el art. 12.2,a) DCCI liga la posibilidad de tal vinculación:

Que, siempre que se respeten los anteriores criterios, no tiene por qué limitarse el plazo durante el cual debe tenerse abierta la cuenta, por cuanto la Directiva no prevé ninguna restricción al respecto, pudiendo ser la duración máxima de domiciliación de las retribuciones salariales que el prestamista puede exigir al prestatario igual a la del contrato de préstamo.

Que la pérdida de la “ventaja individualizada” en caso de cancelación de la cuenta vinculada no es incompatible con las disposiciones comunitarias que protegen la movilidad bancaria de los consumidores¹¹ y que permiten rescindir un contrato o cancelar una cuenta sin incurrir en gastos ni comisiones, bajo determinadas condiciones; y ello incluso cuando la cancelación, y con ella la pérdida de esa ventaja, tenga lugar más de un año después de la apertura de dicha cuenta.

El traslado de esta doctrina a nuestro derecho parece que hará aplicable la misma tanto en caso de configurarse dicha cuenta como producto vinculado como si se trata de un producto combinado con efectos de bonificación, productor de esa “ventaja individualizada” que se perdería de no darse la domiciliación. Ahora bien, refiriéndonos como nos referimos aquí a esa cuenta de pago o de ahorro como producto vinculado, y fuera de los casos –mayoritarios- en que la misma cumple la primera de las finalidades señaladas en el art. 17.4 de servir de “soporte operativo” ¿qué naturaleza tiene dicha cuenta cuando su finalidad es la segunda de las previstas en la norma, “de garantía”?

No parece que la exigencia de una cuenta con la finalidad de “acumular capital para agrupar recursos para obtener el préstamo u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago”, y aunque tal finalidad se mencione expresamente¹², signifique sin más la de constituir una auténtica garantía real, como sería una pignoración, la exigibilidad de la cual por el banco no precisa por otro lado de una norma que lo autorice expresamente, y entra dentro de los criterios a aplicar por el acreedor como consecuencia del análisis de riesgo efectuado. Más bien se contemplaría aquí el compromiso por parte del prestatario o de alguno de esos familiares de depositar o mantener en la entidad un determinado capital o de canalizar a través de la misma unos determinados ingresos. Algo que en la práctica bancaria siempre ha sido un factor a favor a la hora de que el banco pueda facilitar o ver con mejores ojos la concesión del préstamo, y que la norma ahora permite incluir expresamente como un requisito. Ello significaría:

¹¹ Art. 45.2, de la Directiva 2007/64, art. 55.2, de la Directiva 2015/2366 y art. 12.3, de la Directiva 2014/92.

¹² Así ocurre, de forma aparentemente “mecánica”, en algunas Fichas de Información Precontractual (FEIN).

De una parte, que, no tratándose de una garantía real, es decir, no estando los fondos directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones del prestatario, no sería necesario, aun cuando su titular fuera una persona distinta de éste, facilitar a la misma la información precontractual que cualquier otra persona física, fiador o garante, sí debería recibir. Puede hacer dudar de ello, sin embargo, la última frase que el art. 17.4 LCCI incluye al autorizar la vinculación: *“siempre que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada”*. La dura es si la norma incluye en el concepto de garante al titular de esa cuenta vinculada, distinto del prestatario, con el alcance que de dicha consideración resulta de reglas generales tuitivas como las de los artículos 1 y 3, o más específicas, como la del art. 15.4 respecto del acta de transparencia; o si más bien se está refiriendo al supuesto de existencia de otras personas, distintas de dicho titular, que sí tengan la condición de garante por afectar directamente elementos de su patrimonio al cumplimiento de las obligaciones por el prestatario, y a las que habría de informarse de los términos de la exigencia de una cuenta vinculada. Creo más razonable esta última interpretación, que llevaría a entender que sólo el garante “efectivo”, personal o real, sea este último el titular de la cuenta si se constituye como tal o, más probablemente, terceras personas hipotecantes o pignorantes, caso de concurrir, deben recibir la información a que se refiere el art. 17.4; algo que no sería en este punto sino reiteración o confirmación de lo establecido en las citadas normas generales.

De otra, que, descartados los efectos propios de la garantía real, habrá que estar a lo previsto en el contrato para caso de incumplimiento del compromiso asumido; es decir, para el supuesto, por ejemplo, de que el familiar cuya cuenta abierta en el banco ha permitido al prestatario obtener el crédito decida cancelar la misma. En este punto, la asunción expresa de la cuenta como producto vinculado probablemente incorpore una previsión específica de imposibilidad de cancelación sin el consentimiento del prestamista, o el vencimiento anticipado del préstamo si se produce dicha cancelación o si se reduce el saldo de la misma por debajo de lo indicado en el contrato. Algo que justifica a su vez que, de existir esos “garantes efectivos” (fiador o hipotecante no deudor) deban los mismos haber recibido la información que les ponga al corriente de tal posibilidad, en tanto que la misma implica directamente a sus propias responsabilidades.



Este obra está bajo una
[licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).