

## **ASUNTO: SEGUROS DE DAÑOS SOBRE INMUEBLES VINCULADOS A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.**

### **Planteamiento.**

*Se consulta sobre las características de los seguros de daños sobre inmuebles vinculados a la concesión de préstamos hipotecarios, concretamente sobre:*

*1º. La obligatoriedad de contratar un seguro de daños sobre inmuebles cuando se suscribe un préstamo hipotecario.*

*2º. La posibilidad, por parte de la entidad de crédito concedente del préstamo, de fijar la suma asegurada del contrato de seguro.*

*3º. Los derechos de los acreedores hipotecarios sobre las indemnizaciones que correspondan al propietario por razón de los bienes hipotecados.*

*4º- La suscripción y la posibilidad de cancelación de los seguros de daños sobre inmuebles a prima única vinculados a préstamos hipotecarios.*

### **Contestación.**

**1º.** Cuando se suscribe un préstamo con garantía hipotecaria no existe obligación legal para el prestatario de contratar un seguro. Sin embargo, las entidades de crédito muy frecuentemente supeditan la concesión del préstamo a la contratación de un seguro de daños o, con carácter más general, de un seguro multirriesgo del hogar. Esto es debido a que si el inmueble que actúa como garantía de cobro para la entidad prestamista se destruyese, dicha garantía desaparecería. La existencia de un seguro de daños sobre el bien evita esta situación y permite a la entidad de crédito ofrecer condiciones económicas más ventajosas en sus préstamos.

En este sentido, el artículo 1877 del Código Civil dispone que la hipoteca se extiende, entre otros supuestos, al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados. Igualmente el artículo 110.2 de la Ley Hipotecaria extiende la hipoteca, aunque no se mencione en el contrato, a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de éstos, siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca.

Además, las condiciones económicas que una entidad de crédito puede ofrecer en un préstamo concreto están en función del riesgo que soporte con la operación, y dicho riesgo depende tanto de las características del deudor y de la garantía, como de las condiciones en que los préstamos se pueden transmitir o financiar por parte de la entidad de crédito.

En relación con esta última cuestión, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, dispone en su artículo 8 que "Los bienes

hipotecados *habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen*". 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, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, dispone en su artículo 10.1: "1. 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 art. 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."

Ahora bien, estas disposiciones son de aplicación, tal como dispone el artículo 1 de la Ley 2/1981 a "*todos los títulos que en ella se regulan y que se emitan en territorio español*", lo que significa que únicamente se aplica a los títulos hipotecarios que se hayan emitido de conformidad con la normativa del mercado hipotecario.

Con base en lo expuesto, cabe concluir que la legislación vigente no impone con carácter general y de forma directa al deudor de un préstamo hipotecario la obligación de contratar seguros sobre el inmueble hipotecado. La normativa reguladora del mercado hipotecario establece determinados requisitos para que las entidades financieras puedan emitir títulos en el citado mercado. Por tanto, si una entidad de crédito desea emitir cédulas o bonos hipotecarios con base en los préstamos con garantía hipotecaria concedidos a propietarios de inmuebles hipotecados puede condicionar la concesión del préstamo a que el deudor se comprometa a suscribir un seguro de daños para el citado inmueble, pero, en todo caso, la obligación para el deudor tendrá siempre carácter contractual y no legal.

**2º.** Las entidades de crédito pueden supeditar la concesión de un préstamo tanto a la contratación, por parte del deudor, de un seguro contra daños sobre el bien hipotecado, como a que la suma asegurada del mismo coincida con el valor de tasación del bien asegurado, excluidos los elementos no asegurables *por naturaleza, en particular el suelo*. En relación con esta última cuestión, el valor del suelo no debe formar parte de la suma asegurada, puesto que es un elemento no asegurable por naturaleza, dado que no se destruye ni pierde valor por la ocurrencia de los siniestros que se cubren en las pólizas de daños.

El artículo 26 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de contrato de seguro establece la prohibición de enriquecimiento injusto para el asegurado, es decir que en caso de siniestro la indemnización no podrá superar el daño efectivamente producido; lo que implica que el valor del suelo no es indemnizable aunque la suma asegurado comprendiese tanto el valor de la construcción, o vuelo, como el del suelo.

En el caso de que la suma asegurada supere notablemente el valor interés asegurado, es decir el valor del vuelo, el tomador del seguro puede exigir la reducción de la suma asegurada y de la prima, debiendo el asegurador restituir el exceso de las primas percibidas.

**3º.** Los seguros de daños sobre inmuebles y, en general, los seguros multirriesgos del hogar tienen un carácter plenamente indemnizatorio, es decir, solamente tiene derecho a percibir la indemnización el propietario del bien asegurado, como titular del interés, debido a que si la entidad aseguradora pagase la indemnización a cualquier otra persona se produciría un enriquecimiento injusto puesto que dicha persona no ha sufrido menoscabo o quebranto económico. En un seguro de daños no se puede decir estrictamente que exista la figura del beneficiario como elemento personal totalmente independiente del asegurado; no obstante, se puede admitir que en un seguro de daños aparezca la figura del beneficiario, siempre y cuando coincida con el asegurado, en el sentido de que es la persona a la que se abonaría la indemnización en caso de siniestro.

Cuestión diferente es la que se refiere a los especiales derechos que la Ley de Contrato de Seguro<sup>1</sup>, reconoce al acreedor hipotecario (por lo que aquí se refiere, la entidad de crédito que concede el préstamo) sobre la indemnización que corresponda al propietario por razón de los bienes hipotecados. Estos derechos del acreedor hipotecario se regulan en los artículos 40 a 42 de la Ley de Contrato de Seguro. El artículo 40 indica el alcance del derecho del acreedor sobre la indemnización, el artículo 41 prevé las consecuencias para el acreedor hipotecario de la extinción del contrato de seguro, y el artículo 42 regula el derecho del acreedor en el caso de la reconstrucción del bien siniestrado.

Del contenido de esos artículos se deduce lo siguiente:

- Los acreedores hipotecarios tienen un derecho sobre la indemnización en caso de destrucción del bien hipotecado, puesto que de no ser así el acreedor no podría hacer efectivo su derecho de garantía en caso de siniestro. Por eso, la ley obliga al tomador o al asegurado a comunicar a la aseguradora la existencia o la constitución de la hipoteca sobre dicho bien.

- En caso de siniestro, la aseguradora tendrá que solicitar el consentimiento del acreedor hipotecario para poder pagar la indemnización al asegurado. Pasados tres meses de dicha solicitud sin oposición por parte del mismo, se presume dicho consentimiento. En caso de que no se llegue a un acuerdo entre el titular de la garantía hipotecaria y el asegurado, la indemnización habrá de ser consignada.

---

<sup>1</sup> Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

- El asegurador debe comunicar al acreedor hipotecario la extinción del contrato de seguro o el impago de la prima. La extinción del contrato de seguro no es oponible frente al acreedor hipotecario hasta que transcurra un mes desde que se le comunicó el hecho que motivó la extinción; además, el acreedor hipotecario, para proteger su derecho, puede abonar la prima impagada, aún frente a la oposición del tomador o del asegurado.

Por tanto, de estas previsiones legales se 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.

No obstante lo anterior, en la práctica hay contratos de seguro de daños en los 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. El Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones considera que este tipo de cláusulas son contrarias a los artículos 40 y 42 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de contrato de seguro; en consecuencia las citadas cláusulas se consideran nulas y se tendrán por no puestas.

4º. Las entidades aseguradoras suelen comercializar los seguros de daños sobre inmuebles como seguros de carácter temporal anual renovable o como seguros de duración plurianual a prima única, ambas opciones se consideran válidas.

No obstante, el Servicio de Reclamaciones considera que las entidades aseguradoras deberían ofrecer al tomador la posibilidad de elegir entre ambas modalidades de seguro, a prima única o temporal anual renovable. En consecuencia, se considera la imposición por parte de la entidad aseguradora de un seguro a prima única al tomador inadecuada y contraria a las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados, de acuerdo con la competencia reconocida por el artículo 62 Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, y en el artículo 6 del Reglamento de los Comisionados para la Defensa del Cliente de Servicios Financieros.

Un seguro a prima única supone que en el contrato de seguro se pacta la duración del mismo y se paga anticipadamente la prima por todo el periodo. Al tratarse de un seguro de daños, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de contrato de seguro, en la póliza no podrá establecerse un plazo superior a diez años, sin perjuicio de que puedan establecerse prórrogas de duración anual o inferior.

En los seguros a prima única se suscribe un único contrato por un periodo de n años, lo que significa que ambas partes contratantes convienen dicha duración, por tanto ninguna de ellas puede resolver el contrato de forma unilateral, salvo que tal posibilidad esté prevista en la póliza.

En el caso de que el tomador desee finalizar el contrato, la entidad aseguradora no tiene obligación de aceptar la resolución del contrato de seguro, ni de devolverle la parte de prima única no consumida. Sin embargo, se produce una excepción a este principio en los seguros asociados a préstamos en caso de que en la póliza no se regule qué sucede en caso de cancelación anticipada del préstamo.

Las pólizas de los seguros asociados a préstamos pueden incluir cláusulas que determinen qué sucede en caso de cancelación anticipada del mismo, por lo que habrá que estar a lo que se determine en las mismas. En este sentido, dichas pólizas pueden establecer que, en caso de cancelación anticipada del préstamo, se resuelva el contrato y se devuelva la parte de la prima no consumida o que el seguro continúe y siga otorgando la cobertura de los riesgos hasta su vencimiento.

De acuerdo con las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados, cuando el tomador desee finalizar un seguro a prima única asociado a la concesión del préstamo, por haber cancelado el préstamo hipotecario al que iba ligado y no existir ya riesgo de impago para la entidad de crédito, la aseguradora, (en el caso de que en el contrato no se establezca qué es lo que sucede en caso de cancelación anticipada del préstamo), deberá resolver el contrato y devolverle la prima correspondiente al tiempo de cobertura no transcurrido. En este caso el interés de la entidad de crédito en el seguro decae; sin embargo, si el tomador no puede resolver el contrato y no se le devuelve la parte de prima única no consumida, se produciría un perjuicio injustificado, que supone una actuación contraria a las exigencias del equilibrio y de la buena fe contractual, y a lo dispuesto en el artículo 1258 del Código Civil: *“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y la ley”*.

Con base en cuanto antecede el servicio de reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones considera esta actuación inadecuada y contraria a las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados, de acuerdo con la competencia reconocida por el artículo 62 Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados<sup>2</sup>, y en el artículo 6 del Reglamento de los Comisionados para la Defensa del Cliente de Servicios Financieros<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre.

<sup>3</sup> Reglamento de los Comisionados para la Defensa del Cliente de Servicios Financieros, aprobado por el Real Decreto 303/2004, de 20 de febrero.