

---

# EL SEGURO DE HOGAR EN LA FIRMA DE UNA HIPOTECA (ARTICULOS, PROPIOS)

19, noviembre



Si estás pensando en adquirir una vivienda y no te alcanzan los ahorros, quizá tengas que recurrir a un crédito mediante el cual una entidad financiera te preste una cantidad de dinero en base a una garantía real y que en caso de impago la entidad podría quedarse con la prenda como parte total o parcial del cobro de la deuda. Probablemente tendrás experiencia personal, familiar o de un amigo que vivió aquello de que... **hipotecarse es para toda la vida**. Por esta razón, antes de llevar a cabo esta operación es fundamental actuar con prudencia y sensatez, planear cada paso, no precipitarse en la toma de ninguna decisión y, sobre todo, estar muy bien informado y ser cauteloso para que no se nos escape ningún detalle que podamos lamentar profundamente en el futuro. Una buena iniciativa es elegir tú mismo el Notario, el cual tiene obligación legal de asesorarte en todo lo relativo al préstamo.

Una de las quejas más frecuentes ante el [Banco de España](#) es la imposición de los llamados **productos vinculados**, es decir, todos aquellos seguros, planes de pensiones y cualquier otro producto financiero que los bancos y cajas suelen ofrecer a sus clientes para rebajar el interés de sus hipotecas o, directamente, para que puedan contratarlas. Especialmente existe mucha confusión acerca de la obligatoriedad del **seguro de hogar** a la hora de contratar una hipoteca: ¿Es necesario contar con este tipo de seguro para una vivienda hipotecada?, ¿Es obligatorio contratarlo con el banco o entidad que te ha concedido el préstamo?, ¿Existe alguna ley que establezca algo al respecto?

Para dar respuesta a estas y otras cuestiones acudimos a la [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#), conocida coloquialmente como **la nueva ley hipotecaria**, que lleva en vigor desde el pasado 16 de junio de este año y que establece importantes novedades respecto a los **productos vinculados a las hipotecas** que a continuación vamos a desgranar.

---

*En primer lugar, ¿Qué es una hipoteca?*

Una **hipoteca** o **préstamo hipotecario** es un producto bancario que permite al cliente recibir una determinada cantidad de dinero, el **capital del préstamo**, por parte de una entidad de crédito llamado **prestamista**, a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos denominados **cuotas**. La principal diferencia con otro tipo de préstamos es que cuenta con una garantía adicional: el inmueble adquirido.

El hecho de que el importe del préstamo sea elevado provoca que sea de larga duración y suponga un compromiso financiero muy importante en el futuro de personas y familias, por lo que **debemos extremar las precauciones a la hora de sumar productos vinculados** de la propia entidad que motiven unas cuotas mensuales más elevadas que la media del mercado, durante toda la vida del préstamo.

*¿Qué dictamina la nueva ley hipotecaria sobre los productos vinculados?*

Los **seguros de hogar** son el ejemplo más común de vinculaciones con las que las entidades bancarias tratan de condicionar la firma de un préstamo hipotecario con la excusa de salvaguardar la vivienda como garantía, incluyendo la llamada **cláusula hipotecaria** con la que la entidad se nombra como beneficiaria hasta el importe de la hipoteca en caso de que hubiese una pérdida de la vivienda asegurada o un daño de importancia en la misma. Tras el [ultimátum de sanción que la Comisión Europea](#) dio a al gobierno de nuestro país por **incumplimientos deliberados que acarrear consecuencias graves para los ciudadanos** al no adoptar la [Directiva europea sobre hipotecas](#), el Senado ratificó la [Ley 5/2019, de 15 de marzo](#), reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la cual por fin entró en vigor el pasado mes de junio estableciendo importantes novedades.

Esta nueva ley hipotecaria, que da una mayor protección al usuario de este tipo de préstamos bancarios, hace especial hincapié en establecer que **las entidades no podrán imponer sus productos vinculados**. Los bancos podrán seguir comercializándolos, pero ahora el cliente podrá presentar a su entidad pólizas alternativas y **en ningún caso** la aceptación por la entidad de una póliza alternativa distinta de la propuesta por su parte podrá suponer empeoramiento en las condiciones del préstamo. Algunas entidades financieras se saltan la ley continuando con unas prácticas que inciden negativamente en su imagen tal como reconoció recientemente el Banco de España.

---

*Pero, ¿es obligatorio contratar un seguro de hogar para una vivienda hipotecada?*

La respuesta es no, sin embargo el [Seguro de hogar](#) es un producto necesario que se encarga cubrir las necesidades concretas de cada vivienda, así como sus bienes y ocupantes. Contar con su protección te proporcionará la tranquilidad de saber que estás salvaguardando tu hogar, una posesión con inmenso valor, tanto económico como sentimental. Aunque el hecho de ser propietario de una vivienda no te obliga a contratar un seguro para el hogar, continua siendo **una póliza indispensable**, ya que en caso de sufrir un siniestro como un incendio, una inundación o un robo corres el riesgo de perderlo todo. En esas situaciones, el seguro te cubrirá los gastos de reparación e incluso se hará cargo de la responsabilidad civil si causas daños que afecten a otras viviendas o personas.

Sin embargo, si tienes la vivienda hipotecada **la ley del mercado hipotecario exige que exista un seguro que cubra los daños** que puedan ocasionarse en el inmueble. Pero debes tener claro que, aunque debas de contratar un seguro de daños, por ejemplo el multirriesgo para el hogar, para obtener la hipoteca, **eres totalmente libre de hacerlo con cualquier aseguradora**, sin tener que aceptar una determinada entidad que te impongan, ni en condiciones cerradas ni con la obligación de renovación in eternum.

Por este motivo las entidades financieras intentan persuadir a sus clientes con la promesa de bonificar su hipoteca rebajando el diferencial aplicado en la misma si se contrata el seguro con ellos. Pero debes ser consciente que este hecho podría llevar relacionado un periodo de permanencia en el que no se podrá cambiar la póliza a otra aseguradora, aunque suban las cuotas de la misma o no atiendan los siniestros como se espera. ¿Realmente es ventajosa la rebaja en el tipo de interés a cambio de pagar por servicios o productos innecesarios? La respuesta es un rotundo no. Arrastrar una cadena no te permite correr en la búsqueda de mejores condiciones.

Si dedicas un breve tiempo a comparar el seguro de hogar que pretendan vincularte con otras ofertas del mercado, podrás observar que **los productos que venden los bancos suelen ser bastante más caros** que contratar dicha póliza con una entidad aseguradora independiente, además de otras posibles ventajas en la amplitud de las garantías. Si dejas esta labor en manos de un corredor de seguros obtendrás además estos valores añadidos:

- Una [correduría de seguros](#) es **un mediador especializado, independiente e imparcial**, libre de vínculos con ninguna compañía aseguradora, por lo que te puede ofrecer un análisis objetivo del que carece la entidad financiera.
- El precio ofertado por la correduría es mejor que el que podrías alcanzar acudiendo de manera directa a las compañías.
- Obtendrás **ventajas cualitativas de asesoramiento**, también online y telefónico.

- 
- Contarás con **el mejor servicio post-venta** a la hora de gestionar un siniestro.

En todo caso, si finalmente optas por contratar el seguro de hogar de la entidad financiera junto con la hipoteca, el banco deberá informarte previamente de que estás contratando un producto vinculado y de las consecuencias si lo cancelas antes de tiempo.

*Si ya tengo una hipoteca con un seguro vinculado, ¿puedo desligarlos?*

Un elevado porcentaje de hipotecados de nuestro país se encuentra en la situación de tener un seguro de hogar vinculado, si este es tu caso y quieres desligarlo no te preocupes, ya que desde la [Correduría de Seguros José Silva](#), experta en seguros para el hogar, nos ofrecemos a ayudarte en este trámite que, para ti, puede tener un procedimiento algo complicado.

En primer lugar te aconsejamos que te pongas en [contacto](#) con nosotros cuanto antes, ya que debemos estar atentos al momento de renovación del seguro vinculado para que puedas **notificar al banco la baja de la póliza con un mes de antelación**, o ésta se renovará automáticamente.

A continuación te informaremos de los diferentes [seguros de hogar](#) que existen, así como de todas las coberturas que puedes incluir y te orientaremos para que elijas el que mejor se adapta a tus necesidades y a las de tu hogar, garantizándote que el nuevo producto que contrates contará con **mejores condiciones** que el que te vendió en su día el banco.

Además, te proporcionaremos el documento necesario que acredite la contratación de una nueva póliza que certifique la vigencia de un seguro de hogar que cubra la vivienda hipotecada y en el que figure la reserva de dominio para la entidad. No aceptes nunca que el banco o caja sean los beneficiarios. También nos encargaremos de que el seguro entre en vigor en el momento en el que caduque la póliza actual que tienes suscrita con el banco, para que no debas asumir durante un periodo de tiempo el pago de los dos seguros. Con este documento que certifica que tu vivienda hipotecada está cubierta con un seguro de hogar **el banco está obligado a no renovarte el seguro**.

*Un caso real de nuestra correduría.*

---

María y Angel, después de una larga convivencia tomaron la decisión de dar un paso más con la adquisición de una vivienda cercana al lugar de trabajo de ella, pensando quizá en su futura maternidad. Tenían algunos ahorros y decidieron hipotecarse durante sus próximos 30 años de vida. Miraron varias opciones y formalizaron una hipoteca con una de las principales entidades bancarias que les endosó seguro de vida, de hogar, decesos y tarjetas de crédito. Lo firmaron todo con la ilusión de tener su propia casa y sin leer documento alguno. Era el año 2010 de la crisis.

El año pasado falleció Angel en un accidente laboral y María después de su largo duelo y acuciada por las cuotas de la hipoteca, recordó que periódicamente el banco les cargaba recibos de seguros y nos consultó su caso porque trabaja en una empresa cliente nuestro. Comprobamos la existencia de los seguros mencionados y le asesoramos cómo activar el seguro de vida de Angel. La Entidad aseguradora se negó al pago de la indemnización porque tenía antecedentes de una enfermedad cardíaca no declarada en la solicitud de seguro. Le recomendamos la contratación de un abogado especialista, el cual recopiló algunas sentencias que permitían iniciar reclamación porque Angel no había firmado ninguna solicitud de seguro ni cuestionario médico, lo había cumplimentado el empleado del banco con los datos que le parecieron y por supuesto no coincidía ni el peso, ni la talla ni otros aspectos. De hecho jamás habían visto la póliza. Seguimos en la brecha y finalmente la aseguradora aceptó el pago de la indemnización antes de proceder por la vía judicial. Fue un trabajo de varios meses. María ahora comprende mejor la importancia del asesoramiento profesional independiente de un Corredor de Seguros y por supuesto cambió de entidad financiera.

*¿Tienes planeado firmar una hipoteca?*

Ponte en contacto con nosotros previamente y te informaremos sobre el [seguro de hogar](#) exigido para realizar esta operación y sus coberturas necesarias, para que así puedas contratar la póliza que más te convenga a un precio muy económico. Deja a continuación un comentario o escríbenos a nuestra dirección de correo [josilva@josilva.com](mailto:josilva@josilva.com). También puedes contactarnos través de [nuestra página web](#) o llamándonos al teléfonos **915353009**. Estamos a tu disposición para ayudarte.

## Comentarios