

**ASUNTO: EFECTOS JURÍDICOS DE LAS CLÁUSULAS QUE AUTORIZAN A LAS ENTIDADES DE CRÉDITO A SUSCRIBIR UN SEGURO EN DEFECTO DEL DEUDOR, INSERTAS EN LA ESCRITURA DEL PRÉSTAMO.**

## **Planteamiento.**

*Se consulta sobre las cláusulas incluidas en la escritura de los préstamos hipotecarios que autorizan a las entidades de crédito a suscribir un seguro en defecto del deudor.*

## **Contestación.**

La inclusión en las escrituras de préstamo hipotecario de cláusulas en las que el deudor se obliga a mantener vigente durante su duración un seguro de daños sobre el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, concediendo al acreedor la facultad de contratarlo en su nombre en caso de no hacerlo el deudor, plantea la duda de si existe consentimiento pleno por parte del tomador del seguro a todas las consecuencias que supone la contratación del seguro.

En este caso, aunque el tomador consiente en que se suscriba un seguro por su cuenta en caso de no hacerlo él, puede no conocer características esenciales del mismo, como son la prima, los riesgos cubiertos y la sumas aseguradas. Ahora bien, para saber si el consentimiento prestado por el tomador lo fue por error y, por tanto, adolece del vicio de nulidad habrá que estudiar cada supuesto concreto, cuestión que, en cuanto a la validez de la cláusula, excede del ámbito de competencias de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

Por lo que se refiere a la forma de contratación del seguro, cuestión que sí está en el ámbito de las competencias de protección administrativa al asegurado de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, hay que señalar que deberían definirse, en todo caso, los elementos esenciales del seguro e informar de ellos al tomador, antes de la suscripción, para que el tomador o asegurado pueda conocer los derechos y obligaciones que derivan del contrato de seguro. De lo contrario, podría producirse una comercialización inadecuada, no ajustada a las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados.

En la aplicación de las citadas cláusulas por parte del acreedor hipotecario es conveniente diferenciar dos supuestos en función de las circunstancias y el momento en que la entidad de crédito suscribe el seguro en defecto del deudor.

En el momento inicial de la contratación del préstamo resulta sencillo, para el mediador o para la aseguradora, tener constancia de que el tomador conoce los elementos esenciales del contrato, por ejemplo, haciendo

referencia a ellos en la escritura o en otro documento entregado con anterioridad o simultáneamente a la firma del préstamo.

En momentos posteriores, durante la vida del préstamo, si el deudor dejase de tener vigente un seguro sobre el inmueble objeto del préstamo hipotecario, la garantía de la deuda quedaría desprotegida y se activaría la contratación del seguro en nombre del prestatario. En esta circunstancia, como las condiciones ofertadas en el mercado asegurador son cambiantes, puede resultar imposible reflejar en un documento simultáneo o anterior a la fecha de concesión del préstamo los elementos esenciales del seguro. Por tanto, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones considera que, en este supuesto, se realizaría una correcta comercialización del contrato de seguro si con anterioridad a la suscripción del citado seguro de daños se informase por el mediador o la entidad aseguradora al tomador, en la medida de lo posible, sobre los elementos esenciales del contrato.

[Febrero 2009]