

## SWAP

La finalidad de este tipo de seguros es que si existe una fluctuación en el tipo de interés aplicable a la hipoteca, éste no repercuta en la cuota de la misma.

Estos seguros generan beneficios a los hipotecados cuando los tipos de interés se encuentran por encima de los límites de la cobertura y también le generan pérdidas en las situaciones de bajada de tipos, dado que los productos contratados impiden beneficiarse de las hipotéticas reducidas de los tipos de interés.

## PLAN DE PENSIONES

La finalidad de dicho plan es la cobertura de las contingencias de jubilación, invalidez, fallecimiento o dependencia. La principal ventaja del plan de pensiones es que reduce los impuestos que el contribuyente ha de pagar a Hacienda, pero el gran inconveniente es el rescate del saldo del plan de pensiones. Ya que para solicitar el reembolso de las cantidades aportadas y sus intereses, se debe estar jubilado ó padecer enfermedad grave, desempleo de larga duración o estar en situación del desahucio. Tan solo en estos casos se puede solicitar el reembolso.

## TARJETAS

Al igual que sucede con los seguros, las entidades nos insisten en que debemos aceptar tarjetas de crédito de dichas entidades. Tales tarjetas llevan un coste asociado que normalmente el primer año es asumido por la entidad, pero a partir de ese momento deberemos asumir el coste de la misma.

En ningún caso estamos obligados a aceptar la contratación de dichas tarjetas.



[www.madrid.es/citaprevia](http://www.madrid.es/citaprevia)

010Línea Madrid

Oficinas de Atención al Ciudadano Línea Madrid

ASESORAMIENTO  
EN LA GESTIÓN  
DE LA ECONOMÍA  
DOMÉSTICA

# SEGUROS VINCULADOS A LA HIPOTECA



Unión de consumidores  
de la CM-UCE



## SEGUROS VINCULADOS A LA HIPOTECA

A la hora de solicitar una hipoteca, las entidades crediticias nos insisten en la necesidad de contratar determinados productos como pueden ser los seguros, planes de pensiones, tarjetas bancarias, y un sinfín de productos para poder proceder con la concesión de dicha hipoteca.

Vamos a proceder a analizar cuales son los productos y/o seguros obligatorios a la hora de contratar y cuales no son obligatorios para el consumidor.

### SEGURO OBLIGATORIO

#### Seguro contra incendio

Según la Ley 2/1981 de 25 de marzo y el R.D. 685/1982 que desarrolla la citada ley sobre regulación del Mercado Hipotecario, el único seguro obligatorio es el de incendios, que cubra el valor de reconstrucción de la vivienda (esto es, el valor que se indica en tasación, cifra que excluye el valor del suelo).

El tomador del seguro debe de ser libre para elegir la compañía con la que desea contratar dicho seguro. La entidad no puede imponer ninguna aseguradora.

El contrato de seguro se pacta en una prima anual que se renueva cada año.

El beneficiario de la póliza debe ser la entidad que ha concedido el crédito, durante la duración de la hipoteca.

### SEGUROS Y OTROS PRODUCTOS NO OBLIGATORIOS

Estos seguros se ofrecen a los consumidores, a cambio de minorar el diferencial pactado en la

hipoteca con la entidad que ha concedido el crédito. Es habitual que por cada seguro contratado el diferencial se vea minorado en un 0,05%, pero esto dependerá de cada entidad. En ningún caso es obligatoria su contratación.

Antes de la contratación, las entidades deben facilitar al interesado un formulario donde se especifiquen las coberturas así como los precios de las primas.

#### Seguros multihogar

Es aquel por el que se contrata la protección de nuestro inmueble tanto en continente (la propia casa) como en contenido (muebles, electrodomésticos, etc.) frente a distintas eventualidades como incendios, averías o robos. Puede resultar interesante la contratación del mismo, pero en ningún caso es obligatorio.

#### Seguros de vida

La característica del seguro de vida es que el asegurador asume el pago de la cantidad pendiente de amortizar del asegurado, si ocurre alguna de las contingencias previstas en el contrato de seguro (fallecimiento o, en su caso, invalidez) antes de haber satisfecho la totalidad de la deuda.

La prima se abona de forma anual durante la duración del préstamo. Anualmente se revisa el importe de la prima. En este caso, a pesar de que la cantidad pendiente de amortizar es menor cada año que transcurre aumenta el riesgo de fallecimiento del tomador de la póliza y de ahí que las primas no minoren.

#### Seguros de accidentes y/o invalidez

En el seguro de invalidez se cubre el riesgo de que se pierda la capacidad de desarrollar una vida laboral activa como consecuencia de un

accidente o de una enfermedad. Opera cuando la entidad protectora de la Seguridad Social declara al asegurado en situación de invalidez permanente, caso en el que la compañía aseguradora deberá pagar la cantidad fijada.

En cambio, en el seguro de accidentes se

indemniza el mero hecho de haber sufrido un accidente, con independencia de que conlleve baja laboral o no, o de que dé lugar a una invalidez permanente. En este caso, se abonará una cantidad variable en función de la gravedad de las lesiones sufridas, de las secuelas y del tiempo de baja.



## SEGUROS POR DESEMPLEO O INCAPACIDAD

Es un producto destinado a cubrir los pagos mensuales de la hipoteca en el caso que se produzca desempleo (trabajador por cuenta ajena), incapacidad temporal por enfermedad o accidente (trabajadores autónomos).

En estos contratos se prevé una prima única, debiendo abonarla de una sola vez y al principio, todo el importe de la cobertura que se trate. El límite de la indemnización varía en función de la compañía aseguradora y de la opción elegida por el tomador. Los seguros más básicos cubren seis cuotas seguidas o doce alternas.

Las entidades fijan una serie de condiciones, entre las que figura tener un contrato indefinido como empleado por cuenta ajena y llevar más de seis meses en la empresa de forma ininterrumpida.

Hay que tener cierta cautela al suscribir este producto porque no todas las personas que se queden sin empleo podrán beneficiarse del seguro, a pesar de haber abonado la prima. Así, si el despido es procedente o se comunicó antes de firmarse el seguro o durante el plazo de carencia, no entrará en vigor.

Cuando el desempleo sea consecuencia de una finalización del contrato o de una dimisión o baja voluntaria por parte del asegurado, la póliza no cubrirá el abono de las mensualidades. Lo mismo sucede en caso de una jubilación anticipada.

Algunas aseguradoras también excluyen a las personas que en el momento en que se extingue su contrato no han cotizado lo suficiente como para tener derecho a cobrar prestación por desempleo.