

no es legal vincular el seguro de vida, accidente o paro a una hipoteca



Un seguro de vida no puede vincularse a una hipoteca

La costumbre de supeditar la concesión de una hipoteca a la obligatoriedad de suscribir un seguro de vida concreto comercializado por el banco donde la pedíamos era una práctica tan generalizada por parte de las entidades bancarias que la mayoría de los solicitantes nunca llegaron a cuestionar su legalidad. Y, aunque se ha intensificado la información al respecto desde que entró en vigor la primera Directiva Europea de Hipotecas, sigue habiendo un importante grupo de personas que no acaba de asimilarlo completamente.

Qué dice la ley?

A finales de enero del año 2014 fue aprobada la Primera Directiva Europea que regula el ámbito hipotecario. Entre otros muchos aspectos, su artículo 12 hace referencia a las prácticas de ventas vinculadas y combinadas en los siguientes términos:

" 1. Los Estados miembros autorizarán las prácticas de ventas

combinadas, pero prohibirán las prácticas de ventas vinculadas."

"4. 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. En ambos casos, los Estados miembros velarán porque el prestamista acepte la póliza de seguros de un proveedor distinto de su proveedor favorito cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente al nivel que haya propuesto el prestamista."

Lo que se debe entender de la directiva

Del lenguaje formal de esta Directiva Europea se desprenden las siguientes conclusiones: La entidad bancaria puede exigir la contratación de un seguro para la concesión de una hipoteca.

- Está prohibido vincular la concesión de hipotecas a la contratación de un determinado seguro de vida o cualquier otro tipo de póliza.
- El usuario puede denunciar cualquier vinculación de este tipo en el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o ante los tribunales

Qué es de ley

Con total seguridad, esta normativa que posibilita a quien solicita una hipoteca contratar un seguro de vida o cualquier otro tipo de póliza con distintos proveedores de seguros respetando siempre las garantías que la entidad bancaria exige redundará en un ahorro en la prima a pagar.

Seguros obligatorios y estratagemas del banco.

Qué seguros estamos obligados a contratar cuando firmamos una hipoteca?.

Contratar un seguro del hogar con el banco que nos concede la hipoteca **puede suponer una rebaja del 0,05-0,10% en el tipo de interés**. Esto en un préstamo a 30 años nos puede suponer un ahorro, sobre todo si tenemos en cuenta que seguramente tengamos ese seguro aunque sea con otra compañía

Solicitar en una entidad un préstamo hipotecario, y salir sólo con él resulta casi imposible. Con el coste del precio del dinero hoy día, y los márgenes que manejan **las entidades**, éstas **exigen contratar más productos asociados para mejorar su rentabilidad**. Cuando una entidad te comunica las condiciones de aprobación suele conceder un tipo de interés de salida y dependiendo del número de productos asociados que firmes te irá disminuyendo este tipo de interés hasta un nivel mínimo

El único seguro obligatorio por ley es el seguro de incendios sobre el inmueble que va a hipotecar. En la mayoría de los casos las entidades ofertan un seguro multiriesgo que ya lleva incluido el seguro de incendios. Si eres o vas a ser propietario de una vivienda, resulta casi imprescindible tener contratado un seguro multiriesgo que proteja el inmueble contra diversos accidentes domésticos (daños de agua, robo, daños a terceros, rotura de cristales, etc.)

Otro de los seguros habituales en los préstamos hipotecarios es el seguro de vida. Con este seguro se evitan problemas de impago si fallece el titular de la hipoteca. En dicha situación, la aseguradora es la que se encarga de cancelar el capital pendiente de pago. Se trata de un seguro más caro, pero que debemos valorar de forma individual su conveniencia: cuál es nuestra situación personal, si estamos casados, si tenemos hijos, como sería la situación para ellos en caso de fallecimiento, etc. en definitiva, valorar el coste y su utilidad, ver otras ofertas de seguros de vida comparando la prima y cobertura, así como el ahorro que conlleva en el tipo de interés de la hipoteca

Además del seguro de hogar y vida las entidades suelen

ofertarnos otros seguros:

- **Seguro de protección de pagos**, cubren el pago de un número determinado de cuotas (entre 6-12 cuotas) en el caso de despido del prestatario o de incapacidad temporal
- **Seguro del automóvil**, etc.

Otra ventaja de los seguros es que el coste de las pólizas plasmadas en los contratos hipotecarios para la adquisición de primera vivienda puede desgravarse en la declaración del IRPF con los requisitos y límites generales de esta deducción por inversión en vivienda habitual. Los importes de los seguros deben sumarse a las cantidades pagadas en concepto de cuotas hipotecarias mensuales con el límite de 9.015€

Resumiendo, al margen de las presiones que podamos recibir de nuestra entidad, debemos empezar la casa por los cimientos, valorar qué seguros nos conviene contratar y una vez decididos los seguros, comparar la contratación a través de la entidad que nos concede la hipoteca (que además del precio suele conllevar una mejora en el tipo de interés de la hipoteca) y otras opciones del mercado

Resumen obtenido de diferentes webs sobre el tema.

Las inmobiliarias generalizan las irregularidades en los contratos de alquiler

(actualizado 2017)

versión actual: JULIO 2017

Esta entrada está licenciada en Creative Commons. Si reproduce o copia la información siga las instrucciones de la licencia al final de esta web.

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE INQUILINATO

CEDULA DE HABITABILIDAD N°

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE FINCAS URBANAS

REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS
N° 0027034

3 FEB. 19

4.ª CLASE

IDENTIFICACION DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO

Finca: YocaFo piso (1) cto. [redacted]

Calle [redacted] núm. [redacted]

Ciudad [redacted] Provincia [redacted] Idem. [redacted]

Las medidas legislativas del PPsoe, de protección de la propiedad, generalizan los abusos en contratos y cláusulas.

El auge del mercado de alquiler produce prácticas fraudulentas consensuadas entre bancos e inmobiliarias.

Mercado de alquiler: rentabilizar la inversión a costa de los más

pobres .

La crisis del 2007 supone un vuelco fundamental en la vivienda en este país. Miles de hogares se convierten en precarios porque no cumplen los requisitos de solvencia financiera para acceder a la compra de vivienda (no se conceden hipotecas). Es entonces cuando la opción del alquiler toma el relevo. La vida en inquilinato es esencialmente inestable porque a partir del tercer año de contrato la propiedad puede renovar año a año y *quedarse sin renovación significa una mudanza que la mayoría de las familias no pueden asumir*. ¿Quién se ve con 80 o 90 años asumiendo un desahucio o mudanza?

El lobby financiero-inmobiliario-patrimonialista tiene en España un poder desmesurado sobre la casta política que desde hace décadas legisla para que la única opción estable de vivienda sea la compra. La burbuja inmobiliaria tiene sus causas y esta es una. De todas maneras en el capitalismo si tienes dinero no hace falta preocuparse. Pero este no es el caso de amplias capas de la población que se han sumergido en la precariedad más absoluta en el Estado español.

Queremos llamar la atención del lector/a señalando que desde la ley de Arrendamientos Urbanos de 1985 del ministro socialista Boyer hasta los cambios legislativos de los últimos gobiernos de Zapatero y Rajoy se han triturado los derechos de los inquilinos, haciendo inviable cualquier proyecto de vida: con 3 años de contrato, el desahucio express al dejar de pagar una sola cuota por un percance económico y la inclusión en una culpabilizadora lista de morosos creada por el Gobierno de Rajoy, dando a entender que todo aquel que no paga lo hace por mala fe. De hecho era más equilibrada la ley franquista que la actual que ha decantado totalmente el poder de negociación sobre los propietarios.

Es evidente que hay una morosidad en alquiler pero toda la economía es morosa porque todo el país está endeudado. Para

justificar socialmente una de las legislaciones europeas más reaccionarias en alquiler los medios de comunicación usan el espantajo del “*moroso profesional*”... como si una mudanza fuera coser y cantar. Pero es evidente que ha calado el discurso en un país con una concepción patrimonialista de la vivienda, totalmente alejada de los derechos fundamentales de los ciudadanos.

Nadie duda que desde hace tiempo un poder oscuro mueve los hilos económicos, políticos y legislativos que trazaron el camino para empobrecer a millones de hogares desde la esclavitud de la hipoteca preparando el lodazal en el que se encuentran hoy casi 3 millones de hogares que viven en alquiler en este país. *Precisamente esa vulnerabilidad del arrendatario frente al arrendador es la que permite la generalización de prácticas fraudulentas por el miedo a quedarse en la calle.*

En el mercado del alquiler se prepara una revolución totalmente decantada del lado de la propiedad. En un país que se mueve hacia la deflación el mercado del alquiler abre oportunidades de negocio seguro sobre un derecho fundamental cautivo. Por esta razón, el Santander, el BBVA, CaixaBank, Bankia, etc y sus plataformas inmobiliarias con miles de pisos vacíos, fondos buitres americanos comprando decenas de edificios, inmobiliarias y pequeños propietarios *compiten de manera desigual* para sacar tajada de la vulnerabilidad del inquilino.

Desde el lado de la oferta se compite con precios pero sobre todo en la búsqueda del “*inquilino solvente y fiable*”. Desde el lado de la demanda sólo la entrada de los millones de pisos vacíos que no se venden en el Estado español permite regatear en el precio. Los inquilinos deben saber que la ley está prácticamente a favor del propietario o casero por lo que es esencial leer la letra pequeña de los contratos, los anexos y conocer la legislación. Nuestra web tiene todo eso [AQUÍ](#).

Estúpido! el negocio está en la letra pequeña.

Resulta sospechoso, cuando menos, que la mayoría de irregularidades y abusos en contratos y cláusulas de arrendamiento se asemejen sea cual sea el propietario o casero. Recientemente un fondo inmobiliario de Madrid compró 4 edificios de alquiler de jóvenes en Barcelona. [Los inquilinos desde entonces denuncian las irregularidades](#). Estas son semejantes a las que les ocurre a otros inquilinos en pisos de bancos, inmobiliarias, etc... ¿Es casualidad? ... lo dudamos.

Pero el negocio está en la letra pequeña entre la renta y las condiciones. Las irregularidades y abusos más frecuentes son:

- Duración. *La duración de un contrato será pactada entre las partes* pero puede ser de un año, dos, tres, cuatro, indefinido... etc no está estipulado que sea de uno o tres en ningún lado. Pero hoy los arrendadores juegan al mínimo. Pasado el primer año son prorrogables hasta 3 automáticamente.
- Vigencia. El inquilino puede finalizar el contrato (**desistimiento del contrato**) siempre que ocurran dos cosas: que hayan transcurrido al menos seis meses de vigencia del mismo y que avise con un mes de antelación a la fecha de finalización del contrato. El arrendador puede pedir indemnización sólo si se ha recogido en el contrato la posibilidad de indemnización en caso de desistimiento. Si no se recogió nada en el contrato no habrá derecho a indemnización.
- Contratos abiertos. Como no existe ningún control público ni ley que fije cómo han de ser los contratos, los bancos y particulares alquilan del modo más beneficioso para ellos. Hay casos en que, dentro del mismo edificio y para pisos idénticos, se han fijado condiciones muy diferentes.
- Fianza: La fianza es de un mes y el arrendador debe

depositar la fianza en la agencia de vivienda de su comunidad autónoma o a través de las Cámaras de la Propiedad de la ciudad que hacen la misma gestión, aunque el depositario último es la Agencia pública. Es obligatorio depositar la fianza en el organismo correspondiente y no hacerlo reporta multas, recarga e intereses de demora. El inquilino puede averiguar en esa Agencia si su piso está registrado legalmente. Esta regulado por cada comunidad autónoma. [>>> para saber más >>>](#).

- Avales. Los avales son garantías adicionales que puede pedir la propiedad para asegurarse el cobro de las rentas de alquiler. Son legales? sí, siempre que el arrendatario las acepte, pero si no las acepta ..."el siguiente por favor!". Los avales se depositan en una entidad bancaria con recibo del depósito. Hay que vigilar exactamente cómo se recuperan porque aquí muchos bancos hacen trampas y juegan con el dinero inmovilizado para rentabilizarlo. Esas garantías pueden ser:
 - avales bancarios. El inquilino paga un depósito bancario de una o más mensualidades que queda congelado hasta la finalización del contrato.
 - avalistas. El avalista de un contrato de arrendamiento se obliga a cumplir las obligaciones del inquilino en caso de que éste no cumpla las suyas. Puede estar un poco estipulado. Será objeto de otra entrada.
 - seguro de impago. Su uso se ha incrementado con el tiempo. Es un seguro múltiple para el propietario pero lo puede repercutir sobre el inquilino si está escrito en el contrato de arrendamiento.
- Registro del contrato frente a terceros. El arrendador o inquilino, aunque *no es obligatorio*, pueden inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad, previo pago del ITP (Impuesto Transmisiones Patrimoniales en el alquiler de viviendas, lo paga el inquilino). El contrato de alquiler inscrito en el *Registro de la*

Propiedad le permite al arrendador aprovechar desahucio expreso de 10 días y al inquilino no ser echado por un banco si hay ejecución hipotecaria o por la venta de la vivienda.

- Capítulo II. Artículo 7.2. texto ley [>>>Relacionado>>>](#)
- Ventajas para el inquilino y propietario de inscribir el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad [>>>Relacionado>>>](#)
- El seguro del contenido o daños a terceros no es obligatorio en ningún caso y menos con la aseguradora del banco. Pero si hay un accidente a causa del inquilino y no tiene seguro debe saber que los arreglos los tendrá que asumir de su bolsillo.
- Los arreglos y mejoras imputables a la finca o desperfectos estructurales no se pueden cobrar al inquilino. Aunque el inquilino está indefenso en el caso que el propietario no quiera arreglarlos.
- Ninguna ley obliga al inquilino a pagar los Gastos de Comunidad (escalera, limpieza, reparaciones del piso, etc). En caso de aceptar estos deben ser justificados documentalmente y además en ese caso, el propietario no se los podría desgravar ... dicho de otra manera, guarde usted los resguardos por si un día tiene problemas y quiere amenazar con denunciar al casero a Hacienda.
- Ninguna ley obliga a pagar el IBI del piso, pero si lo acepta en el contrato debe exigir comprobantes del coste. Con ello el arrendador se abre fiscalmente a usted... Recuerde que la propiedad le puede cobrar el IBI pero entonces no se lo puede desgravar en IRPF. Y lo mismo que en el caso anterior, sería ilegal pero que inspector lo va a comprobar! Rajoy es registrador de la propiedad, ¿a quién cree que apoya?... guarde usted los resguardos por si un día tiene problemas y quiere amenazar con denunciar al casero a Hacienda.
- El arrendador no tiene derecho a entrar en la casa alquilada sin permiso del arrendatario o inquilino.

- Los datos privados del inquilino no pueden ser cedidos a terceros para su uso en propaganda, etc sin consentimiento del mismo. Hay que fijarse y exigir quitar esas cláusulas porque atentan contra la Ley de Protección de datos y es denunciabile. Suele ocurrir con los pisos de bancos y inmobiliarias.
- Morosidad. No se puede aceptar que el arrendador pueda poner cláusulas por las que cualquier atraso de la renta pueda ser denunciada a la **ASNEF**. Es una lista de morosidad bancaria que nada tiene que ver con los alquileres. Si que en caso de rescisión del contrato por falta de pago la propiedad puede incluir al inquilino en el Fichero de Inquilinos Morosos del Gobierno(**FIM**).
- Pisos de Protección Oficial y de jóvenes. Los fondos buitres están comprando decenas de edificios de alquiler público para gestionarlos. En Catalunya es obligatorio alquilar estos pisos siguiendo el orden del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. Pero los bancos y fondos se la saltan anunciando directamente sus ofertas. Es ilegal. [Aqui un ejemplo del BBVA en Terrassa](#).
- Desgravar a Hacienda. Puede desgravar en determinadas circunstancias el alquiler en el IRPF. Pero necesita tener el número catastral del piso y que la fianza este depositada en agencia de vivienda de su comunidad autónoma. Es esencial que el propietario ingrese la fianza en el organismo autonómico correspondiente porque todos los inquilinos están obligados por ley a entregar una fianza cuando firman el contrato de alquiler y los propietarios están obligados a entregarla a un organismo autonómico. Por ejemplo, en la Comunidad de Madrid debe hacerse en el IVIMA. Esto es obligatorio si el arrendatario quiere desgravarse en función de sus ingresos, ya que si no está depositada Hacienda puede reclamarte la devolución recibida.
Las desgravaciones pueden ser recurribles por las administraciones, decimos administraciones, si la fianza

no está depositada en la Agencia oportuna autonómica. Ojo! le pueden hacer una paralela si ha desgravado en IRPF y la fianza no está depositada. >>> [para saber más >>>](#).

La fantasía del inquilino solvente y fiable.

Cualquier negocio tiene sus beneficios pero también se asumen riesgos. Sobre el argumento de que muchos pisos vacíos no se ponen en alquiler por miedo a la morosidad, algunas entidades ponen el acento en que las Administraciones a cambio de ceder el piso les paguen un seguro de cobro a cargo del dinero de los contribuyentes. Sencillamente es una indecencia porque aparte que encarece el coste supone un agravio comparativo con otros negocios. Todo emprendedor debería entonces tener derecho al mismo trato por la administración si el negocio le falla.

Hoy hay muchos portales inmobiliarios que aseguran hacer un perfil financiero y personal de los candidatos a inquilinos y aseguran a los propietarios una fiabilidad de casi el 100% del cobro de las rentas de alquiler. Le llaman alquiler seguro... pero no lo es en un país donde el 96% de los contratos que se hacen son temporales. Pocos hogares viven de alquiler con inquilinos de perfil solvente, fiable, contrato fijo, etc..

Los bancos con sus plataformas de gestión, grandes inmobiliarias, fondos buitre y SOCIMI asociadas tienen ahora una agresiva política de rentas de alquiler mejor que los pequeños propietarios. Poseen una enorme oferta de edificios y pisos nuevos que diluye los gastos. Y además tienen línea directa con el "inquilino solvente y fiable" ya que conocen su historial y estado financiero a través de nóminas y tarjetas de crédito. Le llaman la profesionalización del sector. La competencia del mercado acaba encontrando a los que ofrecen peor perfil desde la oferta (pequeño propietario) y los que

tienen peor perfil desde el lado de la demanda: las franjas de población que viven en precario, tienen dificultades puntuales o cotidianas de pagar el alquiler, preparando las condiciones del conflicto.

Este conflicto entre pequeños propietarios (mini-inversores, herencias, etc) y inquilinos enfrenta a gente de las clases populares y hace añicos la solidaridad. Incita las pasiones más reaccionarias contra los supuestos “morosos profesionales” y los caseros son pasto de administradores y aseguradoras que les cobran toda clase de comisiones. Por su condición suelen ser incapaces de un mantenimiento adecuado y continuado de sus pocas propiedades porque les es más costoso que a una gran inmobiliaria que gestiona centenares de viviendas o edificios.

Desde Prouespeculación trabajamos para que la gente trabajadora, precaria o autónoma, nos juntamos para crear un sindicato de inquilinos por el derecho a la vivienda para defender nuestros derechos.

.

LAU – Ley Arrendamientos Urbanos – Capítulo II (Art.7) Efectos frente a terceros de arrendamiento viviendas:

- 1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.*
- 2. En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.*