

## CRITERIOS RELATIVOS A LA PÓLIZA DEL CONTRATO DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL EXIGIDA A LOS INTERMEDIARIOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

---

### 1. Tipo de póliza de contrato de seguro de responsabilidad civil profesional (“SRCP”)

Tiene que tratarse de un seguro de responsabilidad civil de los regulados por la Sección Octava de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

No serán válidos los seguros que cubran exclusivamente la responsabilidad extracontractual o la responsabilidad contractual del intermediario de crédito inmobiliario (“ICI”).

### 2. Asegurado y tomador del SRCP

- Como norma general, el asegurado y tomador del SRCP debe ser el ICI.
- Como excepción, en los casos en los que el ICI actúe como intermediario de crédito vinculado a un prestamista único, el tomador del seguro podrá ser el prestamista único y el asegurado el ICI vinculado, o también puede darse el caso de que el tomador sea una asociación a la que pertenezca el ICI siempre que el asegurado sea el ICI que solicita la inscripción (no el colectivo de asociados).

### 3. Beneficiario o tercero perjudicado

La definición debe incluir en todos los casos al prestatario.

### 4. Importe monetario mínimo del SRCP

El SRCP debe cubrir el importe monetario mínimo que establece el Reglamento Delegado (UE) Nº 1125/2014, de 19 de septiembre de 2014, es decir:

- a) 460.000 EUR por siniestro;
- b) de forma agregada, 750.000 EUR por año natural para todos los siniestros.

### 5. Actividad cubierta por el SRCP

El SRCP debe recoger de forma concreta los servicios a prestar por la entidad especificando si se van a prestar sólo los servicios incluidos en el apartado 1) o también los incluidos en el apartado 2) y, en caso que no se cubran todos los servicios de intermediación, especificando qué letras de las incluidas en el apartado 1) se cubren por la póliza.



- 1) Servicios de intermediación de crédito inmobiliario regulados en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario consistentes en poner en contacto directa o indirectamente a una persona física con un prestamista y, además (a) presentar u ofrecer a los prestatarios los contratos de préstamo a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley 5/2019; (b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión contractual respecto de los contratos de préstamo a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley 5/2019; o (c) celebrar los contratos de préstamo a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b) de la Ley 5/2019 con un prestatario en nombre del prestamista.
- 2) Servicios de asesoramiento definidos en el artículo 4.20 de la Ley 5/2019 y regulados en esta Ley y en el Real Decreto 309/2009, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente.

## 6. Objeto del SRCP

El SRCP debe cubrir en todo caso:

- Las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional.
- Las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información de los prestatarios.

## 7. Limitaciones a la indemnización

En este sentido se debe tener en cuenta, **como principio general**, que las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado, en ningún caso serán aplicables al prestatario.

### a) Franquicia

Si la póliza presenta franquicia debe ser siempre **“no oponible a terceros”**, de tal forma que, en caso de reclamación, la aseguradora debe abonar la totalidad de la indemnización al prestatario, sin perjuicio de su derecho a reclamar posteriormente la cuantía de la franquicia al ICI.

### b) Sublímites

Los importes mínimos indicados en el apartado 4 anterior deben ser independientes de cualesquiera otras coberturas ofrecidas por la aseguradora en el mismo contrato de seguro, de tal forma que no exista la posibilidad de que los importes que exigen las normas técnicas se utilicen para coberturas distintas a las requeridas legalmente. En particular, deberán diferenciarse cualesquiera coberturas y límites dedicados a daños propios del ICI o de sus directivos, administradores o empleados, de las coberturas e importes mínimos de las responsabilidades identificadas en el punto 6 por daños o perjuicios causados al prestatario.

### c) Exclusiones

Si la póliza presenta exclusiones ninguna de ellas debe dejar fuera de cobertura los riesgos asociados al objeto del seguro. En particular, no serán admisibles excepciones referentes a:

- Servicios de asesoramiento financiero, en los casos en los que el ICI preste servicios de asesoramiento.
- Seguros cuya contratación sea obligatoria de conformidad con una disposición legal.
- Cualesquiera otras que excluyan de la cobertura las responsabilidades indicadas en el punto 6.

### 8. Ámbito geográfico de la cobertura y jurisdicción

La póliza debe dar cobertura en todos los países donde el ICI pretenda prestar servicios y, en el caso de la Unión Europea, la aseguradora debe someterse a la jurisdicción del lugar en el que preste los servicios.

### 9. Ámbito temporal de la cobertura

La cobertura de la póliza deberá extenderse, una vez vencida ésta, a las reclamaciones que se refieran a hechos acontecidos durante la vigencia de la póliza y que se realicen antes de que transcurra el plazo de prescripción de la acción contractual y/o extracontractual, es decir, a: (i) las reclamaciones por responsabilidad extracontractual de los prestatarios que se realicen durante el año siguiente al vencimiento del plazo de la póliza; y (ii) las reclamaciones por responsabilidad contractual de los prestatarios que se realicen durante los 5 años siguientes. Esta cláusula sólo será de aplicación en los casos en que el ICI cese en el desarrollo de su actividad y la póliza no sea renovada.

