

La nulidad de las hipotecas multidivisas. Catalunya Banc, condenada a devolver un millón de euros por una hipoteca multidivisa. La Audiencia Provincial de Barcelona anula la hipoteca multidivisa contratada por un médico, obliga a Catalunya Banc a devolver un millón de euros de perjuicio y condena a la entidad al abono de las costas.

El cliente no sólo no había amortizado, sino que se había incrementado su deuda crediticia

El banco le dice que "no estaba perdido sino que había una situación puntualmente desfavorable"

Recuerda que la normativa española y las directivas comunitarias tratan de proteger al cliente "frente a conductas persuasivas y avasalladoras" de los bancos

La Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona ha anulado un contrato de hipoteca multidivisa contratado por un médico barcelonés con Caixa Catalunya (hoy Catalunya Banc) La sentencia obliga al banco a devolver el millón de euros de perjuicio provocado por el tipo de cambio y condena a la entidad al abono de las costas.

El cliente firma el 17 de diciembre de 2007 dos contratos hipotecarios por 1.657.000€ y 440.000€. Posteriormente vende un inmueble y pretende amortizar su hipoteca. Es entonces cuando se percató que el capital no sólo no se ha reducido, sino que ha aumentado. A 15 de junio de 2012, fecha de presentación de la demanda, en lugar de tener un saldo de 1.344.970, el saldo se sitúa en los 2.365.423, es decir, un perjuicio de 1.020.453€ frente a los 42.360€ de ahorro de intereses por el cambio de moneda.

Así lo describe la sentencia: "tras pérdidas monstruosas y percatarse de que no sólo no había amortizado cantidad alguna sino que se había visto incrementada su deuda".

El banco defiende en el juicio que el cliente es un cliente de banca privada y que tenía experiencia en productos complejos. Sin embargo, lo único

que prueba es que había hecho compra/venta de valores, préstamos hipotecarios y utilizaba tarjetas de crédito. También queda acreditado que la única información que facilitó la sucursal fueron los escenarios de cuotas en euros, yenes y francos suizas, siendo la cuota en yenes sustancialmente más barata que en euros al momento de la firma.

Además, según el informe pericial presentado, todos los pronósticos desaconsejaban la contratación en yenes. Toda la advertencia que realizó el banco fue que "si el yen superaba 166 era OK, si no, no era OK y si no llegaba a los 130, todos tranquilos". Nunca advirtió que los riesgos de tipo de cambio podían incrementar su deuda crediticia ni se hizo firmar una oferta vinculante, lamenta el fallo.

Tampoco informó el director de la sucursal de la cláusula que obligaba a cancelar parcialmente el capital pendiente si la desviación de equivalencia superaba el 5%. "En definitiva, no hubo una información clara, precisa, detallada y suficiente de la naturaleza y riesgos del producto que estaba contratando", concluye Navas.

La sentencia aclara que aunque el Banco de España en el 2012 no consideró la hipoteca como producto complejo, el Supremo en sentencia del 30 de junio de 2015 señala que "en tanto préstamo, es un producto financiero" y en este caso "complejo" ya que las cuotas dependen de otro valor, un activo subyacente, que en este caso, es una divisa extranjera.

"Por lo tanto, es aplicable la MiFID y el 2.2 y 79 bis de la Ley de Mercado de Valores que obligan a una especial protección del consumidor minorista como defendimos en nuestro libro 'Cómo lograr la nulidad parcial de la hipoteca multidivisa' editado por Aranzadi el pasado mes de marzo", señala el socio-director de navascusi.com.

¿Pero la sentencia de Luxemburgo del pasado 3 de diciembre no echa por tierra esta consideración de la multidivisa como derivado financiero? "La sentencia hace referencia a un préstamo al consumo en divisas, no hipotecario; en la hipoteca multidivisa hay exigencias de más garantías si el importe del



crédito supera la tasación de la vivienda en un porcentaje debido al tipo de cambio, luego hay un futuro y es un derivado como ha señalado el Supremo español".

El fallo de la Audiencia Provincial de Barcelona se basa en la sentencia del Supremo, la directiva sobre hipotecas todavía no traspuesta y la doctrina de Luxemburgo para concluir que la normativa "trata de proteger al cliente minorista frente a conductas persuasivas y avasalladoras" de los bancos.

Y es que el cliente ante la sorpresa de que su deuda crediticia había aumentado, se ve forzado a pedir un préstamo personal para amortizar la hipoteca. El banco le dice que "había opción de recuperar" y que "no estaba perdido, sino que pasaba por un momento puntualmente desfavorable" por lo que le ofrece un nuevo préstamo -pignorando su depósito bancario-referenciado en yenes y produciendo nuevas pérdidas. También este préstamo es anulado "por el efecto encadenado o de arrastre".





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



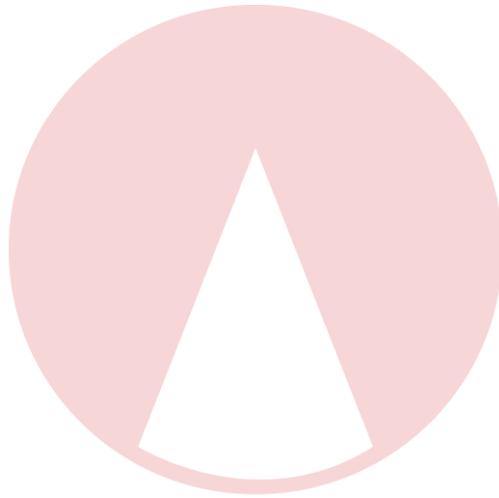
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS