



HIPOTECA MULTIDIVISA. Las recientes sentencias de nuestros tribunales -y en especial la dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 20 de septiembre de 2017-, declaran que las hipotecas multidivisa que fueron comercializadas sin una información veraz y clara que permitiera al cliente tomar decisiones fundadas y prudentes, son nulas.

Cuando uno necesita una hipoteca acude a las entidades bancarias con la esperanza de encontrar aquella que le permita hacerse cargo de la cuota mensual y que en la medida de lo posible, no le limite su dispendio económico habitual.

Pero hay que tener cuidado con lo que nos oferta el banco, no nos vaya a pasar como en el cuento de la caperucita y el lobo, es decir, que tras la oferta de pagar muy poco se encuentre una hipoteca casi sin fin, como sucede con todas aquellas hipotecas multidivisa que se referenciaron a una divisa extranjera que con el tiempo se ha revaloriza frente al Euro.

Así la hipoteca multidivisa se caracteriza por:

- El capital prestado por la entidad no son euros sino una divisa extranjera. Los más habituales eran yenes, francos suizos, dólares australianos, entre otros. Esta moneda es modificable bajo un coste predeterminado en las cláusulas del préstamo hipotecario.
- El tipo al que se referencia el préstamo hipotecario no es el Euribor o el IRPH Entidades, al igual que la moneda es un tipo de referencia extranjero, el más habitual es el Libor.



Así, la banca ofertaba una cuota muy baja y atractiva para el consumidor (la dulce abuelita), y este, desconocedor absoluto de la fluctuación de los tipos de cambio de la divisa seleccionada, no comprendía que debía estar muy atento a los mercados para advertir cuando había que cambiar de moneda para que la hipoteca siguiera siendo rentable para sus intereses.

Por ello, cuando la moneda seleccionada se revaloriza frente al euro, el tipo de interés aumenta y la hipoteca deja de ser barata, para pasar a ser tan cara que prácticamente no se amortiza capital (la dulce abuelita se convierte en el lobo), así, es que hay clientes que llevan años pagando religiosamente su cuota y que siguen adeudando prácticamente todo el préstamo o inclusive adeudan más de lo que el banco les prestó en su día.

La única forma de terminar con el lobo es presentando una demanda ante los tribunales para defender los intereses del consumidor.

A la espera de que salga una nueva sentencia del Tribunal Supremo que aclare cualquier duda que pudiera existir en relación a las hipotecas multidivisa, el TJUE en su sentencia de 20 de septiembre de 2017, relativa al asunto C-186/16, se ha pronunciado con claridad y contundencia reafirmando lo que ya mediante STS de fecha 30 de junio de 2015 ya se había dibujado.

La entidad bancaria tiene la obligación de ofrecer al cliente una información veraz, clara y que permita al consumidor tomar decisiones fundadas y prudentes.

De conformidad con lo determinado ya en la STS antes mencionada, la hipoteca multidivisa es un producto catalogado como "producto financiero



complejo" y, ello conlleva inseparablemente el cumplimiento de la normativa de la Directiva MiFid (Markets in Financial Instruments Directive).

Habida cuenta que la STS no especificaba concretamente la información que hay que facilitar al consumidor, el TJUE ha cubierto ese hueco, indicando que la información previa que hay que entregar al cliente al contratar una hipoteca multidivisa es la siguiente:

- Se ha de informar al consumidor de los elementos que pueden incidir en el alcance de su compromiso al contratar la hipoteca multidivisa, permitiéndole evaluar al cliente el coste real y total de su préstamo.
- También hay que informar de la posibilidad de apreciación o de depreciación de la divisa del préstamo y los riesgos que estos movimientos pueden suponer para el cliente, estos datos pueden plasmarse al mostrar la evolución histórica de las divisas, y haciendo hincapié en la volatilidad del mercado y su carácter voluble.
- Los efectos en las cuotas de las variaciones del tipo de cambio.
- Apreciación del tipo de interés de la divisa del préstamo.
- Los riesgos inherentes a la suscripción de un préstamo en divisa extranjera, sobretodo en el supuesto de que el prestatario no perciba sus ingresos en esa divisa.

Como venimos diciendo a lo largo de todo este artículo, el concepto de comprensibilidad real del producto que se contrata y los riesgos que el cliente asume al formalizar una hipoteca multidivisa, es imprescindible para que la comercialización del producto sea adecuada y conforme a la normativa de nuestro país.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyo

ABOGADOS

Es muy recomendable realizar un pequeño informe pericial en el que se muestre al juez cómo a pesar de haber estado pagando el cliente mensualmente la cuota hipotecaria, se siguen adeudando grandes cantidades de capital. Así mismo, este informe ayuda a ver cómo la oferta del banco, de hacer una hipoteca multidivisa, sólo es recomendable para aquellos clientes que tengan conocimiento de la evolución del mercado de divisas y sus fluctuaciones, y consecuentemente, desaconsejable para aquel cliente que no esté dispuesto a jugar con cambios de moneda para ir buscando la mejor opción en relación al valor de cada divisa en cada momento.

Así, esperemos que la futura sentencia del Tribunal Supremo sobre este tipo de productos bancarios siga la línea que ya él mismo ha encarrilado y que el TJUE ha asentado.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyo

ABOGADOS