



HIPOTECAS MULTIDIVISA. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia sobre Hipoteca Multidivisa. El pasado día 20 de Septiembre el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) dictó una Sentencia resolviendo la controvertida cuestión de las hipotecas multidivisa.

Dicha resolución resulta sumamente relevante, por cuanto establece una nueva vía judicial de reclamación para todos los afectados por este producto. En concreto la nulidad por abusividad de la cláusula por falta de transparencia. Criterio ya utilizado por el Tribunal Supremo cuando decreto la nulidad del suelo de hipoteca, en su sentencia de 9 de mayo de 2013.

El Tribunal de Justicia considera que la cláusula de que se trata forma parte del objeto principal del contrato de préstamo, por lo que su carácter abusivo únicamente podrá examinarse con arreglo a la directiva 93/13 en el supuesto de que no haya sido redactada de manera clara y comprensible.

A este respecto, el TJUE refiere el contenido de "transparencia" está relacionado con la situación de inferioridad del consumidor respecto del profesional, por ello el nivel de información es mayor, y el concepto de transparencia debe entenderse de manera extensiva.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea explica con cierto detalle el concepto de transparencia. El estándar de exigencia para las entidades es muy elevado:

El cumplimiento de esta obligación no puede solo deducirse en un plano meramente formal y gramatical, sino que obliga también a que el



contrato exponga de manera transparente el funcionamiento concreto del mecanismo al que se refiere la cláusula de que se trate.

Además la redacción debe ser clara y comprensible, y el contrato debe exponer claramente el funcionamiento de que se trate, de manera que el consumidor pueda valorar las consecuencias económicas que se deriven para él. En el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, en relación a la nulidad de los suelos de hipoteca.

Creemos que este criterio es muy elevado, dado que como en el caso de los suelos de hipoteca, resulta prácticamente imposible acreditar que el cliente tuvo conocimiento exacto de las consecuencias económicas de la hipoteca multidivisa.

En relación al modo de resolver estos asuntos, recuerda el TJUE que hay que tener en cuenta el conjunto de circunstancias que rodearon la celebración del contrato, verificar que, en el asunto de que se trata, se comunicaron al consumidor todos los elementos que pueden incidir en su alcance de su compromiso, permitiéndole evaluar, en particular, el coste total del préstamo.

Además y más adelante refiere que el profesional deberá exponer las posibles variaciones de los tipos de cambio y los riesgos inherentes a la suscripción de un préstamo en divisa extranjera, sobre todo en el supuesto de que el consumidor prestatario no perciba sus ingresos en esta divisa.

Por ello el órgano judicial debe valorar si el profesional comunicó a los consumidores afectados toda la información pertinente que les



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

permitiera valorar las consecuencias económicas de una cláusula como la relativa a la hipoteca multidivisa.

Además razona el Tribunal que no basta con que el consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento perspicaz, pueda conocer la posibilidad de depreciación o apreciación de la divisa extranjera, sino también valorar las consecuencias económicas, potencialmente significativas de dicha cláusula sobre sus obligaciones financieras.

Las hipotecas multidivisa son un producto de alto riesgo que fueron comercializadas masivamente en los años 2007 y 2008. Para personas que carecen de conocimientos financieros esta decisión era muy arriesgada y no eran conscientes de los reales peligros del contrato. Se calculan en España unos 70.000 afectados. El Tribunal Supremo dictó ya una sentencia de 30 de junio de 2015 en el que consideró las hipotecas multidivisas como un producto complejo según la Ley del Mercado de Valores y de elevado riesgo.

ABOGADOS