

## LAS HIPOTECAS MULTIDIVISA

### - Qué es una hipoteca multidivisa?

Sobre 2007 y 2008 estos préstamos se vendieron como un gran y novedoso producto a los consumidores, ventajoso respecto a los préstamos hipotecarios normales, porque en aquel momento el yen, el dólar, el franco suizo y otras divisas estaban débiles respecto al euro, estos préstamos tenían frente a un Euribor muy elevado divisas como el yen o el franco que cotizaban a la baja con Índices más bajos que el Euribor. Frente a un préstamo Euribor al 3,5% los índices de estas divisas -como el yen japonés- estaban mucho más bajos. En su día parecía un negocio perfecto.

El capital te lo prestaban y se devolvía en esa divisa extranjera, ese era el riesgo de estos productos, que todo el escenario favorable de aquel momento podría cambiar.

### - Cómo afectaron negativamente a los consumidores estos productos?

Los bancos no explicaron bien que el capital se prestaba y se devolvía en la divisa extranjera y con ese índice de referencia que no era el Euribor, luego si el Índice de referencia de esa moneda (el yen por ejemplo, o el franco) cambiaba, el préstamo subía, pero lo que tampoco advirtieron era que también el préstamo subiría si la divisa se apreciaba respecto al euro, y todos sabemos lo que pasó con la crisis, el Euro se depreció y las divisas internacionales subieron, con lo cual estos Préstamos multidivisa subieron doblemente. Desde que el Euribor bajó, los consumidores con estos productos empezaron a pagar mucho más de lo que habían recibido, para colmo incrementado con la apreciación de las divisas extranjeras.

Las cuotas de PH se pusieron por las nubes y cada vez para devolver la cuota en esa divisa el hipotecado necesitaba poner más euros. Se pasó del negocio óptimo a la pesadilla.

### - Cuál es la posición de los Tribunales ante este tipo de hipotecas?

Hace muy poco, el pasado 20 de Septiembre el TJUE, dictó Sentencia según la cual se decretó la NULIDAD por falta de transparencia de estas hipotecas multidivisa. Nulidad por abusividad, un criterio que viene a ser

el mismo que usó nuestro TS para decretar la nulidad de las cláusulas suelo en 2013.

El criterio del TJUE es favorable al consumidor en el sentido de que la que tiene que probar es la entidad bancaria y deberá probar no sólo que la cláusula está bien redactada, sino que, además deben acreditar que el cliente tuvo un conocimiento claro de las consecuencias económicas de la hipoteca. Es decir: cualquier consumidor sin experiencia en productos de este tipo queda protegido.

El banco debe probar que advirtió de las posibles variaciones de los tipos de cambio y los riesgos de la suscripción de un préstamo en divisa extranjera. Esto es muy difícil de acreditar por parte de los bancos. Es decir: la información debe ser muy superior a la que se da en un PH normal, dado el peligro del producto.

Hay una Sentencia de la AP de Barcelona que llama la atención porque incluso el principal a devolver era más de lo prestado, lo cual es un disparate para un préstamo hipotecario, con lo que la tendencia es tumbar este tipo de productos. ¿Cómo deber más, sin computar los intereses, de lo que te han prestado? Es el mundo al revés...

#### - **Qué puede hacer el afectado por una hipoteca multidivisa?**

Si es un consumidor sin duda reclamar, primero en un requerimiento extrajudicial al Banco, pero no es bueno que lo haga el cliente, es mejor que nos contacte para que el Abogado haga la reclamación desde el inicio, si el requerimiento es rechazado o no es contestado deberá iniciar la vía judicial. Lo ideal es siempre pedir consejo legal antes de dirigirse a la entidad y hacer cualquier reclamación, pues cada contrato tiene sus propias particularidades. No todos los casos son iguales.

El efecto de la nulidad será que los pagos se recalculan al interés legal, con lo cual la diferencia entre lo pagado y este recálculo puede suponer un AHORRRO de dinero muy importante.

Luis Antonio Cores Castro  
[www.acylabogados.com](http://www.acylabogados.com)