

Hipoteca Multidivisa: ¿Cómo escapar de ella?

El origen.

La masiva comercialización de este producto, hunde sus raíces en los años 2006, 2007 y 2008 en los que entidades bancarias de segundo rango, en un agresivo intento por ampliar su reducida cuota de mercado en un momento – el del “boom inmobiliario” en el que existía una enorme competencia en el mercado hipotecario-, se lanzaron a comercializar dicho “novedoso” instrumento financiero, empleando como atractivo y engañoso argumento comercial frente a las hipotecas convencionales de la gran banca –con cuyas condiciones no podían competir-, el que este tipo de préstamos permitiera utilizar como referencia una divisa –Yen o Franco Suizo – históricamente depreciada, y un reducido índice de referencia –Libor – en un momento en el que el Euribor rozaba máximos históricos, lo que supuestamente se traduciría en unas cuotas mucho más bajas.

Es decir, bajo el argumento de un Euro y un tipo de referencia –Euribor – , fuertemente apreciados respecto del Libor y el Yen japonés o el Franco Suizo, las entidades de crédito recomendaban la contratación indiscriminada de esta modalidad de hipoteca que, lejos de ser meramente “una simple modalidad de préstamo”, constituía un verdadero derivado financiero y una perversa apuesta frente a un mercado eminentemente volátil e impredecible como es el de las divisas.

Producto de riesgo y volátil.

Y es que, en tanto en cuanto una divisa no ostenta valor en si misma, sino que éste resulta de la comparación frente a otras, la cotización de éstas puede verse influenciada por innumerables e impredecibles sucesos macroeconómicos tales como un determinado *tweet* de un malhumorado Donald Trump, el estallido de un conflicto bélico, o un desastre natural.

Dicho esto, cabe entonces preguntarse si acaso tiene alguien –siquiera los mayores operadores económicos –elementos de juicio suficientes como para poder predecir qué ocurrirá con el Yen Japonés o el Franco Suizo a 20 ó 30 años vista.

¿Acaso son las divisas instrumentos financieros aptos para el gran público? ¿Acaso puede una persona de cultura financiera media operar de forma certera con estos instrumentos sin explicación previa alguna? Evidentemente no.

Resulta, además, que el tipo de cambio de la divisa elegida se aplica, no sólo para calcular el importe en euros de las cuotas periódicas, sino también para fijar el capital pendiente de amortizar, motivo por el que la fluctuación de la divisa comporta un recálculo constante del capital prestado, siendo muy complejo para un consumidor no experto en finanzas, a la firma del contrato, hacerse una idea cabal y una mínima previsión de los riesgos, obligaciones y costes económicos futuros que asume.

Sin embargo, desde las entidades de crédito se garantizaba categóricamente una espartana e imperturbable estabilidad de la divisa elegida y evidentemente, se silenciaba maliciosamente cualquier alusión a los riesgos que comportaría una apreciación de la misma –tal y como ocurriría a finales de 2008 –.

Y es que, se antoja difícil pensar el que un cliente de perfil inversor de riesgo moderado y sin ningún conocimiento acerca de dicho mercado, se enfrascara en este laberinto llamado multidivisa si desde las entidades financieras se hubiera advertido amplia y suficientemente acerca de la

posibilidad de incluso adeudar un importe superior al inicialmente concedido transcurridos varios años desde su suscripción.

¿Qué hacer? Criterio del Tribunal Supremo.

Fue todo ello lo que propició que el Pleno del Tribunal Supremo en fecha 15 de noviembre de 2017 dictara la Sentencia 608/2017 en virtud de la cual declaraba la nulidad radical de la hipoteca multidivisa como consecuencia de la falta de transparencia y el déficit informativo del que adolecían las explicaciones ofrecidas por la entidad en el seno de la comercialización del producto.

Así, informaciones relativas a la previsión del tipo de cambio, planteamientos de los diferentes escenarios posibles, entregas de la llamada Oferta Vinculante o explicaciones generales sobre los riesgos ínsitos al producto, brillaron por su ausencia.

Y es ello, lo que desde entonces ha motivado que la jurisprudencia de los Juzgados de primera instancia y las Audiencias Provinciales, venga apreciando tales carencias informativas en la comercialización y declarando, en un elevadísimo porcentaje de casos, la nulidad de las hipotecas multidivisa.

Incluso, ciñéndonos al sector de la aeronáutica, una reciente sentencia ganada por nuestro despacho, **Martínez – Echevarría Abogados**, declaraba –entre otras cuestiones – que “***ni la condición de piloto del prestatario, ni los diversos cambios de divisa realizados constituyen prueba del conocimiento del producto***”.

¿Existe algún plazo para interponer la demanda?

La demanda judicial **puede ser interpuesta en cualquier momento**, independientemente del número de años transcurridos desde la suscripción del préstamo e incluso, con independencia de que la vivienda sobre la que recaía la garantía hipotecaria haya sido vendida.

Consiguientemente, desde **Martínez – Echevarría Abogados**, como **despacho colaborador de SEPLA** y desde nuestra amplia experiencia en procedimientos judiciales de esta índole, en general, y del sector aeronáutico, en particular, creemos firmemente que es éste, sin lugar a dudas, un momento idóneo para interponer una demanda judicial a fin ver resarcido el perjuicio económico provocado y dar carpetazo así a este *sinvivir* llamado multidivisa.

Álvaro Pascual Cortés
Abogado Director de Martínez – Echevarría Abogados