

Hipotecas multidivisa: el TJUE vuelve a señalar el camino al TS

POR BENJAMÍN PRIETO Socio del área Procesal de Andersen Tax & Legal

La hipoteca multidivisa (HMD), de las que se calcula que hay unas 70.000 en España, es aquella en la que el capital prestado y la cuota periódica de pago se representa mediante una moneda distinta al euro -en la mayoría de casos franco suizo o yen japonés-, y tanto el importe de pago mensual como el del dinero recibido como préstamo están sometidos a la fluctuación de la divisa, de forma que varía la cuota mensual -como en todas las hipotecas-, pero también la cantidad prestada, que se vuelve a calcular mes a mes, de manera que hoy en día hay muchos afectados por estas HMD que deben hoy más dinero que el primer día a causa de la revalorización de la divisa.

La hipoteca multidivisa (HMD), de las que se calcula que hay unas 70.000 en España, es aquella en la que el capital prestado y la cuota periódica de pago se representa mediante una moneda distinta al euro -en la mayoría de casos franco suizo o yen japonés-, y tanto el importe de pago mensual como el del dinero recibido como préstamo están sometidos a la fluctuación de la divisa, de forma que varía la cuota mensual -como en todas las hipotecas-, pero también la cantidad prestada, que se vuelve a calcular mes a mes, de manera que hoy en día hay muchos afectados por estas HMD que, habiéndola contratado hace muchos años y después de estar pagando las cuotas mensuales religiosamente, deben hoy más dinero que el primer día a causa de la revalorización de la divisa, que ha sido más fuerte que las cantida-

des amortizadas.

La HMD se describe en el clausulado de los préstamos como una hipoteca en divisa extranjera, si bien luego en la realidad se comporta como un préstamo referenciado a moneda extranjera. De esto nunca se informó de forma suficiente a los clientes que la contrataban, que en ese momento pensaban que eran clientes preferenciales y pagaban menos intereses por su hipoteca que si la hubieran contratado en euros, cuando los tipos de interés en la eurozona estaban altos y endeudarse en otras monedas era beneficioso, hasta que la crisis del euro y la subida de tipos en Suiza y Japón revirtió la situación.

El Tribunal Supremo se pronunció en junio de 2015 sobre las HMD declarando la complejidad de las mismas por ser "productos híbridos" -hipoteca y derivado financiero-, aunque en diciembre de 2015 el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tumbó esta calificación y dejó al TS ante la tesitura de mantener su tesis o pasarse a la que acogía el TJUE.

Y justo cuando el TS iba a dictar una segunda Sentencia que fijara definitivamente su criterio sobre las HMD, el pasado día 20 de septiembre el TJUE dictó resolución decretando la nulidad de dicho producto por abusividad de la cláusula por falta de transparencia; éste no deja de ser un criterio muy favorable para los consumidores, que, por cierto, es el mismo del TS respecto al suelo de las hipotecas (STS 9-5-2013), lo que podría desembocar en una cascada de resoluciones anulando las HMD.

Ante dicha resolución tan clara del TJUE, el TS ha aplazado su deliberación -dando plazo de 10 días a las partes para alegaciones- con el propósito de digerir los razonamientos que le llegan del Tribunal de Luxemburgo para tenerlos en cuenta en su esperada resolución y hacer seguidismo de aquellos, salvo sorpresa mayúscula.

La doctrina fijada por el TJUE -referido a una ciudadana rumana que suscribió un préstamo hipotecario en francos suizos- traslada a los tribunales nacionales el deber de examinar cada caso según este baremo, teniendo en cuenta "la publicidad" que acompañaba al producto y "la información proporcionada por el prestamista en el marco de la negociación de un contrato de préstamo"; por tanto, precisa y delimita su doctrina sobre las consecuencias que la Directiva 93/13/CEE proyecta sobre los contratos celebrados con consumidores cuando contienen cláusulas abusivas, estableciendo que a

El TS ha aplazado su deliberación con el propósito de digerir los razonamientos que le llegan del Tribunal de Luxemburgo

El TJUE establece un criterio de transparencia que obliga a los bancos a acreditar que la cláusula está correctamente descrita

los procedimientos sobre hipotecas multidivisas les es de aplicación la legislación de consumidores y, por tanto, sus cláusulas, en la medida en que no superen el doble control de transparencia, deberán ser declaradas nulas por abusivas.

El TJUE establece así un criterio de transparencia que obliga a los bancos a acreditar que la cláusula está correctamente descrita, tanto desde un punto de vista formal como gramatical, y que el cliente tuvo un conocimiento claro de las consecuencias económicas de la hipoteca multidivisa, tales como las fluctuaciones de los tipos de cambio y los riesgos inherentes a la suscripción de un préstamo en divisa extranjera.

El dictamen del TJUE dice que corresponde al juez nacional verificar si se han comunicado al cliente todos los elementos que pueden incidir en el alcance de su compromiso, además del "posible incumplimiento por parte del banco de la exigencia de buena fe".

Además, impide que el banco imponga condiciones desequilibradas para las partes. En las HMD las entidades bancarias imponían en las escrituras de préstamo una cláusula en la que se autoprotegían de una posible evolución negativa de la divisa previendo que, en caso de que el capital pendiente de amortizar se incrementase en más de un 10 por ciento respecto al inicial, podían exigir al cliente que ofreciera garantías adicionales, con la consecuencia de cancelar el préstamo y ejecutarlo en caso de no cumplirlo.

Y no sólo esto, sino que, además, ya con anterioridad al año 2008 -uno de los ejercicios en los que más HMD se contrataron y en los que el Euríbor, tras alcanzar su máximo, comenzó a bajar progresivamente controlado por el BCE en un intento de luchar contra la crisis-, las entidades bancarias trataron de minimizar sus riesgos a costa de sus propios clientes, ya que estos, al contratar la HMD, no eran conscientes de que lo más probable era que el Euríbor fuese a la baja, beneficiándoles más suscribir un préstamo hipotecario en euros que uno con opción multimonedada.

En definitiva, y no es esta la primera vez, el TJUE ha señalado al TS un camino del que se había desviado. Veremos si nuestro más Alto Tribunal decide apartarse del mismo o lo toma definitivamente, para alegría de muchísimos afectados y preocupación de algunas entidades bancarias -no todas, afortunadamente-, que ven cómo sus malas prácticas acaban siendo castigadas en los tribunales.



GETTY

Con anterioridad al año 2008, las entidades bancarias trataron de minimizar sus riesgos a costa de sus propios clientes, ya que estos, al contratar la HMD, no eran conscientes de que lo más probable era que el Euríbor fuese a la baja, beneficiándoles más suscribir un préstamo hipotecario en euros que uno con opción multimonedada. En definitiva, y no es esta la primera vez, el TJUE ha señalado al TS un camino del que se había desviado. Veremos si nuestro más Alto Tribunal decide apartarse del mismo o lo toma definitivamente, para alegría de muchísimos afectados y preocupación de algunas entidades bancarias, que ven cómo sus malas prácticas acaban siendo castigadas en los tribunales.