

**BANCARIO. La hipoteca multidivisa es un derivado.** Así lo señala el juzgado nº 5 de Coslada (Madrid) que anula parcialmente una hipoteca multidivisa de 240.000€. Recuerda que el juez debe ejercer un control, de transparencia de la carga económica y jurídica que supone y de la actuación de buena fe de la entidad. "Que la iniciativa parte del cliente no implica conocer los riesgos derivados", señala la Audiencia Provincial de Madrid.

"La hipoteca multidivisa es un derivado implícito". Así se manifiesta el titular del juzgado nº 5 de Coslada (Madrid) en una sentencia del pasado 10 de noviembre por la que anula parcialmente una hipoteca multidivisa del Banco Popular concedida el 20 de octubre de 2008 por 240.000€.

El fallo recuerda la sentencia de 30 de junio de 2015 del Supremo en la que califica la multidivisa de "derivado financiero" y por lo tanto, sometida a los controles y garantías especiales para el consumidor establecidos en la Ley del Mercado de Valores. "Al riesgo de tipo de tipo de interés se añade el riesgo de fluctuación de la moneda afectando tanto a las cuotas a pagar como al capital pendiente de amortización", señala el Alto Tribunal, que apuntaba que podría ocurrir que tras el abono periódico de las cuotas el capital pendiente de amortización podría ser superior al capital prestado.

"Se trata de una dificultad añadida para que el cliente se haga una idea cabal de la correlación entre el activo financiado y el pasivo que lo financia", señalaba el Supremo, quien también apuntaba que a veces se puede producir una absoluta desproporción entre el valor del inmueble y la deuda financiera.

La defensa del Banco Popular, sin embargo, apela a la sentencia del 3 de diciembre de 2015 del Tribunal de Justicia de la UE en la que señala que la multidivisa no es un derivado financiero sino que el pago en divisa extranjera

"es una modalidad de ejecución de las obligaciones esenciales de pago del contrato de préstamo". Añade que no se trata de una inversión, porque el objetivo no es especular con la fluctuación de la divisa sino la adquisición de un bien o servicio.

¿Quién tiene razón, el Supremo o Luxemburgo? "Ambos; el Supremo se refiere a una hipoteca multidivisa; Luxemburgo a un préstamo; el horizonte temporal y por tanto la fluctuación no tienen nada que ver", explica Navas, quien recuerda que la nueva directiva hipotecaria -en "trasposición tardía" en España, apunta el experto- limita las multidivisas a clientes que vivan en el país de la divisa o tengan su patrimonio en esa divisa y refuerzan las exigencias de información.

En todo caso, el juez de Coslada (Madrid) resuelve la aparente contradicción con la sentencia del Supremo del 24 de marzo de 2015 en la que otorga al juez el control de transparencia, es decir, la correlación entre el precio y la retribución, no la relación calidad-precio para la que no existe baremos objetivo, según señala la resolución de Luxemburgo de 30 de abril de 2014.

El juez debe evaluar si la carga económica y jurídica ha sido suficientemente explicada al cliente. O dicho de otra manera si el cliente es plenamente consciente del sacrificio patrimonial u onerosidad y de los riesgos de la operación. Para ello es necesario que todo el clausulado esté redactado en caracteres tipográficos legibles y con una redacción comprensible. "No sólo en el plano formal y gramatical, sino de manera extensiva", según señala Luxemburgo en la sentencia de 30 de abril de 2014. "La directiva de derechos del consumidor es clara: la falta de transparencia priva al consumidor de su derecho y posibilidad de comparar ofertas".

Así que el juez se centra en observar si existió o no transparencia. El banco asegura que sí la hubo porque en los extractos se le informaba al cliente del contravalor en euros del capital pendiente de amortización. Además, el director

de la sucursal esgrime un documento en el que los clientes afirman conocer los riesgos de la operación. "El director de la sucursal dice que el documento se firmó antes de la escritura de hipoteca, pero sospechosamente no aparece fechado", señala.

El juez no valora ese documento, pero si la información precontractual, que en su opinión "no fue clara, precisa, detallada y completa". No hubo criterios claros y comprensibles y por lo tanto, la ausencia de información por quien debía de darla, provocó un vicio en el consentimiento que invalida la voluntad contractual, explica la sentencia.

Por último, el Banco Popular alega que la iniciativa de contratar partió de los clientes. El juez de Coslada responde con una sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que resuelve un caso similar: "El hecho de que la iniciativa parta de los clientes no implica que fueran conocedores de los riesgos derivados en cuanto a la carga económica y jurídica". Por ejemplo, ¿por qué contrataron en francos suizos y no en yenes?, se pregunta el juez.

Con todo, el juez decide anular parcialmente la hipoteca multidivisa: mantiene el contrato de hipoteca pero obliga a la entidad a recalcular toda la operación en euros y abonar a los clientes el perjuicio provocado. Además, condena a la entidad a las costas. "Se hace justicia, se le da a cada uno lo suyo, porque los clientes no fueron responsables de una información deficiente facilitada por el banco. Espero que este tipo de sentencias obliguen a los bancos a ser mucho más prudentes y cautelosos cuando se trata de productos complejos".



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS







Alfredogarcialopez  
ABOGADOS









Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS