



ÁLVARO GARCÍA-GRAELLS

ABOGADO

«Se puede reclamar lo pagado de más en las hipotecas multidivisa»

Redacción | MONOGRÁFICOS

En Aragón hay unos 2.000 afectados por hipotecas multidivisas a los que, tras la sentencia del Tribunal Europeo y la más reciente del Tribunal Supremo, se les abre una vía para reclamar lo pagado de más.

–Recientemente se ha dictado la Sentencia 608/2017 del Tribunal Supremo sobre las conocidas como hipotecas multidivisa, ¿puede suponer un nuevo caladero de procesos contra las entidades financieras?

–El Tribunal Supremo, a través de la citada sentencia dictada en relación a las Hipotecas Multidivisa, ha modificado la doctrina que sentó en su Sentencia nº 323/2015 de 30 de junio. Respecto a la posibilidad de que ello suponga un nuevo caladero, más bien podemos decir que supondrá una forma distinta de enfocar las reclamaciones venideras por este producto que se comercializó en Aragón a más de 2.000 aragoneses.

–¿Qué es la hipoteca multidivisa?

–Las hipotecas multidivisa son aquellas a través de las cuales los deudores suscribían un préstamo hipotecario denominado en euros pero elegían recibir el dinero y pagar las cuotas en yenes, francos suizos u otras divisas, lo que resultaba beneficioso hasta que éstas se 'apreciaran' respecto del euro. A su vez, el cliente debía estar atento a unos plazos determinados, y concretos, si quería cambiar la divisa a elegir, en cuyo caso debía notificarlo al banco sin saber, realmente, el precio final o Riesgo de Tipo de Cambio que le iba a afectar hasta que el

cambio se produjera. Todo ello, podía suponer que, conforme pasaba el tiempo, uno fuera pagando en yenes su hipoteca y esta se incrementase en relación a los euros que se debían (como consecuencia de la depreciación) lo cual, hizo saltar las alarmas, al tratarse realmente, de un producto para expertos en inversiones en divisas.

–¿Qué dijo el Tribunal Supremo en su Sentencia del año 2015?

–El Tribunal Supremo, anteriormente llevó a cabo el enfoque de la cuestión como si de un producto de inversión se tratase. Inicialmente, el Alto Tribunal consideró la hipoteca multidivisa como producto financiero, al incluir derivados financieros por depender el resultado de la evolución de un derivado implícito (en este caso la evolución de las distintas divisas). Ello le llevó a considerar que las entidades, en su comercialización, debían estar sometidas a la Ley del Mercado de Valores.

–Y ahora, ¿cuál es el cambio que se produce?

–Ahora, el tribunal mediante esta sentencia se adapta a lo declarado, a su vez, por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) en su sentencia de 3 de diciembre de 2015 en la que concluyó que determinadas operaciones de cambio, efectuadas por una entidad de crédito en virtud de cláusulas de un contrato de préstamo denominado en divisas, 'no constituye un servicio o una actividad de inversión'.

–¿Desde qué óptica analiza el Tribunal Supremo esta hipoteca en la reciente sentencia dictada?

–El Tribunal, a la vista de lo resuelto por el TJUE (esta vez en su Sen-



FABIAN SIMÓN

Álvaro García-Graells es abogado.

SENTENCIA

«Los afectados podrán reclamar lo pagado de más en las hipotecas multidivisa»

«Se debía haber dejado claro la existencia del Riesgo de Tipo de Cambio»

tencia de 20 de septiembre de 2017 sobre esta materia concreta), reconduce su análisis hacia el nuevo puntal de doctrina emitido a la sazón de la transparencia debida en el clausulado de las condiciones con consumidores.

–El Tribunal declara la nulidad de la cláusula multidivisa por falta de transparencia, ¿qué elementos considera que eran necesarios transmitir a los consumidores respecto de este producto?

–El control de transparencia tiene por objeto que se pueda conocer con sencillez tanto la carga económica del contrato. En el caso de la hipoteca multidivisa, el tribunal manifiesta en esta resolución que para determinar la información que se debió suministrar a los consumidores, tiene especial relevancia la di-

ferenciación entre la divisa en que se denominó el préstamo (pues en ella se fija el capital prestado) y el importe de las cuotas de amortización, junto con la moneda en la que efectivamente se entregó el importe del préstamo. Debe detallarse claramente la existencia del Riesgo de Tipo de Cambio, y en que consiste.

–Las hipotecas multidivisa, como las que contienen cláusula suob, se suscribían ante notario. ¿No quedaban validadas por ese mismo hecho al intervenir un Fedatario Público?

–Esta cuestión la trató el Alto Tribunal en varias resoluciones. La Sentencia nº 138/2015 de 24 de marzo puso de manifiesto que la intervención del notario se produce realmente en el momento final del proceso, lo que no le permite asistir a la fase previa de negociación del contrato y por tanto, de información realmente facilitada. Posteriormente el Tribunal, en su Sentencia nº 367/2017 de 8 de junio, afirmó que la declaración notarial que autoriza la operación no excluye la necesidad de una información 'precontractual' suficiente que incida en la transparencia de la cláusula inserta en el contrato que el consumidor ha decidido suscribir. En definitiva, lo que importa es que en la fase precontractual, a uno le expliquen las cosas de forma completa, ya que si se validase el contrato por el hecho de intervenir posteriormente el fedatario público, negaríamos la posibilidad a todo consumidor de formular una acción por abusividad o falta de transparencia, renunciando al sagrado derecho a la tutela judicial proclamado por la Constitución.

–¿Qué ocurre con el préstamo hipotecario que estaba referenciado a una divisa tras la declaración de la nulidad por abusiva?

–El tribunal afirma a este respecto que se produce una sustitución de la cláusula abusiva por un régimen contractual previsto en el contrato, esto es, que el capital esté denominado en euros, y por tanto, que sea recalculado a euros como si la multidivisa no hubiera existido. La consecuencia de la declaración será la devolución de lo pagado de más por la existencia de la multidivisa, que podrá ser reclamado desde el principio. *