

Anulabilidad de las “hipotecas multidivisa” ¿un nuevo frente judicial?

Marta Montes

Abogada del área de
Derecho Procesal



No es una novedad que en los últimos años han proliferado las demandas judiciales frente a las entidades financieras como consecuencia de la comercialización de diversos productos financieros. Entre todos ellos han destacado, por un lado, los productos de inversión, como podían ser las acciones, las participaciones preferentes, las obligaciones subordinadas o los bonos. Y por otro lado, los instrumentos de financiación o aquellos cuyo funcionamiento o vigencia iban vinculados a éstos, como son las cláusulas suelo, las permutas financieras de tipos de interés –también conocidas como swaps- y las hipotecas multidivisa.

El denominador común que encontramos en todas estas acciones judiciales es un supuesto error en el consentimiento del cliente contratante, propiciado por el hipotético déficit de información proporcionada por la entidad financiera, y que motiva la anulabilidad del contrato. Sin embargo, si analizamos la Jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo y de las instancias inferiores comprobamos cómo las decisiones que se están adoptando son diferentes.

Por ejemplo, mientras que existe prácticamente unanimidad en temas de cláusulas suelo y su retroactividad, no ocurre lo mismo con las permutas financieras de tipos de interés y sobre todo las hipotecas multidivisa. Así, en todos los procedimientos en los que se analiza la anulabilidad de una permuta financiera y de una hi-

poteca multidivisa, resulta esencial atender al perfil del cliente contratante y a su experiencia en contratación bancaria, al conocimiento que tuvo sobre el producto que estaba formalizando con la entidad financiera, a sus actos posteriores una vez éste había entrado en vigor y, sobre todo, a la información que se facilitó por parte de la entidad financiera con carácter previo a su formalización, ya fuera ésta verbal o escrita, y si incluyó ejemplos o simulaciones sobre el funcionamiento en sí mismo del producto.

Desde un punto de vista estrictamente jurídico, cobra especial importancia el tema de la caducidad. En este sentido, debemos recordar que el artículo 1.301 del Código Civil establece un plazo de cuatro años para el ejercicio de la acción de anulabilidad. Pues bien, el Tribunal Supremo, ya en su Sentencia de Pleno 769/2014, de fecha 12 de enero de 2015, estableció como doctrina Jurisprudencial que el inicio del cómputo del plazo de cuatro años será en el instante en el que el cliente haya tenido cabal conocimiento del error, es decir, desde el preciso momento en el que conoció de éste y pudo denunciarlo. Lo que traducido a un contrato bancario suele ocurrir cuando se produce un evento que permita la comprensión real de las características y riesgos del producto complejo adquirido por medio de un consentimiento viciado por el error, como puede ser la suspensión de un beneficio, o del devengo de intereses, la existencia de la primera liquidación negativa o la depreciación de la divisa. De hecho, esta jurisprudencia se ha vuelto a consolidar en la reciente **Sentencia 153/2017, de fecha 3 de marzo de 2017** y en la **Sentencia 218/2017, de fecha 4 de abril de 2017, también del Tribunal Supremo**.

Por tanto, en procedimientos judiciales donde se está dilucidando la anulabilidad de

un contrato bancario, el Tribunal Supremo ha adoptado una postura unánime sobre la imposibilidad real del cliente de denunciar o anular un contrato una vez pasados los cuatro años desde que se tuvo o pudo tener cabal conocimiento del supuesto error.

Y entre todos estos procedimientos judiciales, sí es necesario atender a las coloquialmente conocidas como “*hipotecas multidivisa*”, en la medida en que su denuncia ante los Tribunales está siendo cada día más habitual. Se trata de un préstamo con garantía hipotecaria a interés variable, en el que la moneda en la que se referencia la entrega del capital y las cuotas periódicas de amortización puede ser una moneda extranjera.

Así, en un momento en el que los tipos de interés –y más concretamente el Euribor– se encontraban en una tendencia alcista y mes a mes las hipotecas “*clásicas*” veían su precio incrementado notablemente, los deudores hipotecarios se vieron atraídos por este tipo de préstamo, cuya ventaja primordial era usar como referencia la divisa de un país en el que el tipo de interés era mucho más bajo que en los países euro. Fundamentalmente, se elegía el yen japonés y el franco suizo.

Sin embargo, con este tipo de préstamos se asumía un mayor riesgo, toda vez que el tipo de la divisa se tiene en cuenta no sólo para fijar el importe el euro de la cuota mensual del préstamo, sino también, el capital pendiente de amortización. De forma que, como ha ocurrido prácticamente en la mayoría de estos préstamos, si llega un momento en el que la divisa elegida se aprecia frente al euro, el prestatario acaba adeudando a la entidad financiera un contravalor en euros superior al que en su día recibió al formalizar el préstamo.

De esta forma, al existir “*a priori*” un endeudamiento superior al que en su día se firmaron los préstamos, los clientes están interponiendo demandas frente a las entidades financieras solicitando la anulabilidad de los préstamos, y más concretamente de la cláusula

“El Tribunal Supremo ha adoptado una postura unánime sobre la imposibilidad real del cliente de denunciar o anular un contrato una vez pasados cuatro años desde que se tuvo o pudo tener cabal conocimiento del supuesto error”

sula relativa a la divisa, y en consecuencia, convertir el préstamo a euros.

Ahora bien, en este tipo de procedimientos judiciales, nuestros Tribunales también están adoptando una postura mayoritaria clara: la validez de las cláusulas multidivisa. Y es que, pese a ser cierto que hasta la fecha el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el Tribunal Supremo discrepan acerca de la naturaleza en sí del préstamo y la aplicación o no de la Ley del Mercado de Valores, sobre lo que no hay discusión es sobre la consecuencia jurídica del supuesto error.

Así, la mayoría de los Juzgados de Instancia y las Audiencias Provinciales están declarando la validez de este tipo de hipotecas, en la medida en que fueron debidamente explicadas a los prestatarios por las entidades financieras, y lo más importante, se parte de la premisa fundamental de que un supuesto incumplimiento de las normas de información no implican per se la anulabilidad del contrato. Unido todo ello a la caducidad en sí misma de la acción si se ha interpuesto pasados cuatros años desde que el prestatario tuvo conocimiento de la depreciación de la divisa frente al euro.

En conclusión, pese a la nueva avalancha de demandas judiciales en materia de hipotecas multidivisa, mayoritariamente nuestros Tribunales están acogiendo la validez de las mismas, dada la naturaleza del producto y las particularidades del caso concreto analizado. ■