

Hipotecas multidivisa

También suponen una modalidad especial de préstamos hipotecarios los préstamos multidivisa o préstamos en moneda extranjera. Las reclamaciones que han tratado sobre este tipo de financiación hipotecaria se centran habitualmente en la falta de información precontractual sobre el producto contratado y sus características, y en especial sobre el riesgo de tipo de cambio que asume el prestatario al tomar el préstamo en otra divisa distinta al euro, materializado en la posibilidad de que, por mor de la evolución de la cotización de esa divisa, el contravalor en euros del débito pendiente del préstamo, aun después de años de amortización, sea superior al contravalor en euros en el momento de su formalización.

Se han recibido asimismo reclamaciones que cuestionan el tipo de cambio aplicado al cliente con motivo de la entrega de la divisa en el momento de la formalización del préstamo, del pago de los vencimientos en la moneda elegida y de la redenominación del préstamo en otra divisa, y, finalmente, otras que tenían que ver con la amortización anticipada del préstamo. En estos casos, la entidad deberá pactar expresamente con su cliente el tipo de cambio que se aplicará a la operación, salvo para pagos de cuantías no superiores al contravalor de 3.000 euros, en los que, según la normativa de transparencia en vigor¹, la entidad deberá publicar los tipos únicos o los tipos mínimos de compra y máximos de venta que aplique para la compraventa de divisas o billetes contra euros en operaciones de contado.

Sobre este tipo de préstamos, la sentencia n.º 608/2017, de 15 de noviembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo concluyó que, a pesar de que el préstamo hipotecario en divisas no es un instrumento financiero regulado por la Ley del Mercado de Valores, sí es un producto complejo a efectos del control de transparencia del cumplimiento de las obligaciones de información establecido por las normas de transparencia bancaria y las de protección de consumidores y usuarios en los casos en que el prestatario tiene la condición de consumidor. A estos efectos, considera que, aunque el consumidor medio puede prever el riesgo de un cierto incremento de las cuotas de amortización por el efecto de la fluctuación de las monedas, no ocurre lo mismo con otros riesgos asociados a estas hipotecas, al suponer la fluctuación de la divisa un recálculo constante del capital prestado, lo que determina que, pese al pago de las cuotas de amortización periódica, si el euro se devalúa, el prestatario puede adeudar un capital en euros mayor que el que le fue entregado

¹ Norma cuarta de la Circular del Banco de España 5/2012.

al concertar la operación y la entidad puede dar por ello vencido el préstamo si se exceden ciertos límites.

Sobre la base del razonamiento expuesto, concluye el Tribunal Supremo, en el caso analizado, que la entidad no explicó adecuadamente a los prestatarios la naturaleza de los riesgos asociados a la hipoteca ni las graves consecuencias derivadas de la materialización de tales riesgos, y, en concreto, el pago de cuotas superiores a la inicial y la imposibilidad de afrontarlas, lo que ha derivado en la reclamación judicial por la prestamista del capital pendiente de amortizar, generando la falta de transparencia de las cláusulas multidivisa para los prestatarios un grave desequilibrio, en contra de las exigencias de la buena fe, ya que, al desconocer los riesgos del contrato, no pudieron comparar la oferta del préstamo multidivisa con la de otros préstamos, lo que había agravado su situación económica y jurídica.

Por otra parte, se señala que no resulta suficiente la posibilidad de cambio de divisa para eliminar los riesgos mencionados ni para dispensar a la entidad financiera de sus obligaciones de transparencia en la información contractual y en la redacción de las cláusulas, decretando por ello la nulidad parcial del préstamo y la eliminación de las referencias a la denominación en divisas del préstamo, y quedando este como un préstamo concedido y amortizado en euros.

La Ley 5/2019 regula específicamente este tipo de operaciones y establece, en su artículo 20, que en los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera, formalizados a partir del 16 de junio de 2019, el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa, que será:

- la moneda en la que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o

- la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de firma del contrato de préstamo o sea residente en el momento en el que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio, debiendo ser el tipo de cambio utilizado en la conversión el vigente en la fecha en que se solicite, publicado por el Banco Central Europeo, salvo que el préstamo establezca otra cosa.

Los prestatarios no consumidores podrán pactar con el prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo.

La norma obliga a los prestamistas a informar periódicamente al prestatario del importe adeudado, con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido, del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercerlo, así como de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio al que esté expuesto el prestatario.

Dicha información se facilitará, en todo caso, cuando el valor del débito pendiente o de las cuotas periódicas difiera en más de un 20 % del importe que resultaría de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato de préstamo y el euro vigente en la fecha de celebración del contrato de préstamo.

Esta regulación se pondrá en conocimiento del prestatario, tanto a través de la FEIN como del contrato de préstamo suscrito. Si el contrato no contiene disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio al que está expuesto el prestatario para fluctuaciones inferiores al 20 %, la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos de una fluctuación del tipo de cambio del 20 %.

La ley señala que el incumplimiento de las exigencias y de los requisitos previstos en el citado artículo 20 determinarán, a favor del prestatario consumidor, la nulidad de las cláusulas multivisa y permitirán al prestatario solicitar la modificación del contrato, de modo que se considere que el préstamo fue concedido desde el principio en la moneda en la que este percibiera la parte principal de sus ingresos. La Orden ECE/482/2019 desarrolla en su artículo segundo, apartado once, sección 5.^a, «Préstamos en moneda extranjera», la información que se ha de remitir al prestatario, dando nueva redacción a la sección 5.^a del capítulo II del título III de la Orden/EHA/2899/2011.

Un asunto en el que se analizó un préstamo de estas características fue el planteado en el expediente R-202006016. En él, los reclamantes explicaban haber formalizado un acuerdo privado con la entidad, a fin de minorar la deuda del préstamo hipotecario multivisa que tenían y para su conversión a euros. No obstante, la entidad incumplió las estipulaciones del contrato, aplicando un tipo de cambio peor que el que correspondía a esa fecha, con lo que el débito pendiente resultó mayor que el que esperaban, sin que en la fecha de plantear su reclamación les hubiera aclarado los cálculos realizados. Asimismo, refieren que posteriormente se abonó la cuota del mes siguiente sin minorar su importe, a pesar de lo recogido en el pacto firmado. Por último, discrepaban del tipo de interés aplicado en la siguiente revisión, al ser mayor que el que debería habersele aplicado.

La entidad alegó que la controversia se centraba en la disconformidad con el capital pendiente fijado en el acuerdo privado transaccional, mediante el cual dieron por finalizada definitivamente la controversia existente, respecto a la declaración de nulidad parcial de la cláusula multivisa, realizándose la base de los cálculos en una determinada fecha y correspondiendo el capital pendiente cuestionado a la aplicación del tipo de cambio de dicha fecha, si bien se aplicó el de la fecha posterior a la que se cumplió dicho acuerdo, por lo que se allanó en este punto a las pretensiones de los reclamantes. Por último, señaló que el tipo de interés aplicable en la siguiente revisión se ajustó a lo pactado en la novación del préstamo formalizada en su día. El DCE concluyó que la entidad haberse pronunciado

sobre el capital pendiente de devolución que aparecía publicado en la información correspondiente al préstamo hipotecario en cuestión en la fecha en la que, según refería la entidad, se habría hecho efectivo el acuerdo privado formalizado por las partes y al no haber aclarado por qué consideró oportuno aplicar el tipo de cambio cuestionado, limitándose a indicar que era el tipo de cambio vigente en esa fecha. Asimismo, se observó que desatendió injustificadamente la petición de sus clientes sobre la minoración de la cuota siguiente y no formuló alegaciones al respecto, así como por la falta de claridad y transparencia en el acuerdo transaccional respecto a la fecha en la que correspondería realizar las revisiones del tipo de interés a partir de la formalización de dicho acuerdo.