

## La toxicidad de las hipotecas multidivisa

**Fernando Zunzunegui,**

*Abogado,*

*Profesor Doctor de Derecho del Mercado Financiero,*

*Universidad Carlos III de Madrid*

Cuando la crisis estaba en el horizonte, los bancos antepusieron su propio interés al de su clientela. Reforzaron sus recursos propios con la colación de participaciones preferentes. Limitaron el impacto en sus balances de la previsible bajada de los tipos de interés incluyendo cláusulas suelo en las hipotecas y swaps en los préstamos a las empresas. Contando con la pasividad del Banco de España y de la CNMV, se protegieron de la tormenta dejando a la intemperie a los clientes. Lo que es menos conocido es que también se cubrieron del riesgo de la bajada del euro con la comercialización de hipotecas multidivisa.

Conocían que la crisis era una crisis del euro y que necesitaban cubrir sus carteras del riesgo de la divisa en que operaban. Con este fin, recomendaron a los clientes contratar hipotecas multidivisa en las que el cliente asumía el riesgo de caída del euro. En su comercialización mencionaron las ventajas de un producto que permitía reducir el tipo de interés sin destacar el riesgo de apostar contra la devaluación del euro en plena crisis económica. En este tipo de producto el cliente contrata la hipoteca en euros pero las cuotas y la cantidad a amortizar se recalcula periódicamente en la divisa elegida, ya sea en yenes, en francos suizos o en otra divisa. Todo lo que baje el euro frente a la divisa elegida es pérdida para el cliente. De tal modo que después de haber pagado las cuotas durante varios años puede que el cliente deba en euros mucho más del dinero recibido al contratar la hipoteca.

Las hipotecas multidivisa constituyen un híbrido financiero que combina un préstamo hipotecario con un derivado. El cliente hipoteca su casa como garantía de reembolso de un préstamo cuya cuantía varía de forma continua al margen del valor de la vivienda. Sin ser consciente de la jugada, apuesta contra el yen o el franco suizo. Todo lo que baje la divisa elegida frente al euro le beneficia y todo lo que suba le perjudica. El cliente tiene ingresos en euros, vive en euros, pero la hipoteca la paga valorada en otra divisa. En plena crisis, con fuerte volatilidad en el mercado de cambios, las consecuencias pueden ser catastróficas. Las casas han bajado de precio y la cantidad a reembolsar por la hipoteca multidivisa se ha multiplicado. Si el cliente no puede pagar las cuotas la ejecución del inmueble no cubre la deuda y el cliente pierde la casa y sigue debiendo al banco la mayor parte del préstamo recibido.

Ante este abuso, el Tribunal Supremo se ha pronunciado considerando que estamos ante un instrumento derivado al que se aplica la MiFID, norma europea que protege al inversor. De conformidad con este régimen, la entidad bancaria ha debido evaluar los conocimientos y experiencia del cliente antes de ofrecerle la hipoteca multidivisa, y en caso de ofrecerla

por ser un producto adecuado a su perfil, ha debido darle una información que pueda comprender y que incluya el aviso de los riesgos de apostar en el mercado de divisas.

Lo cierto es que los bancos no han cumplido con estas cautelas. De hecho mantienen que es un producto bancario al que no se aplica la MiFID. Pero, tras la reciente sentencia del Tribunal Supremo van a verse obligados a rendir cuentas de su mala conducta por no haber cumplido las normas más elementales de protección del inversor. Los bancos que han comercializado este tipo de productos asumen la carga de probar que han evaluado a los clientes y que han verificado que el cliente comprendía los riesgos. De no hacerlo, en aplicación de esta jurisprudencia, serán condenados a reembolsar las cantidades cobradas de más por la apuesta realizada sobre la divisa, sin que el cliente tenga que reembolsar el préstamo de forma anticipada. La nulidad parcial del contrato, que queda podado de la cláusula multidivisa, no afecta al préstamo, que subsiste como si se hubiera concedido en euros, sin la trampa de la divisa. Tras esta sentencia las hipotecas multidivisa se añaden a la larga lista de productos tóxicos comercializados por la banca. Con el reconocimiento de su ilicitud se abre un nuevo contencioso que dará lugar a miles de demandas, salvo que la banca reaccione y se anticipe en la reparación de los perjuicios ocasionados con retirada de este producto del mercado minorista.

Esperemos que este control de calidad al que se está sometiendo la actividad bancaria contribuya a un mercado más limpio y transparente que permita restaurar la confianza de la clientela en las entidades bancarias.