



PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LAS HIPOTECAS MULTIDIVISA

¿Qué son las hipotecas multidivisa?

Las llamadas hipotecas multidivisa son préstamos hipotecarios cuya particularidad más llamativa es que la financiación se concede referenciada a una divisa extranjera, en lugar de referenciada al euro. En estos préstamos también se establece la posibilidad, durante el tiempo de vigencia de la operación, y en ocasiones a exclusivo criterio del banco, de cambiar la divisa a la que se referencia el préstamo, sea a euros o a otra.

¿Cuándo se comercializaron las hipotecas multidivisa?

Las hipotecas multidivisa se comercializaron a particulares sobre todo entre los años 2005 y 2008, con el argumento comercial de que “eran más baratos”. Si en aquel momento el índice de referencia más habitual para las operaciones comunes de préstamo, el Euríbor, oscilaba en el entorno del 4,5% o incluso más, el índice de referencia más utilizado en relación con las hipotecas multidivisa, el Libor (*London InterBank Offered Rate*) cotizaba por entonces en torno al 3%. Las entidades financieras incidían por eso en el potencial ahorro en los pagos mensuales, obviando la mención de otros potenciales e importantes riesgos que, como después se constató, podían anular con creces esa esperada y ofrecida ventaja.

¿Cuáles son los riesgos de los préstamos con cláusula multidivisa?

Aunque sobre el papel pueden parecer operaciones ventajosas por el tipo de interés aplicable, **en realidad la firma de una hipoteca multidivisa supone asumir un altísimo riesgo** para los consumidores ajenos al mundo de las finanzas, y en particular a los mercados de divisas.

El principal riesgo consiste en que, **en estas operaciones, el cliente asume no sólo el riesgo de tipo de interés** (esto es, la influencia que sobre los pagos mensuales pueden tener las fluctuaciones del índice de referencia, sea el Euríbor o el mencionado Libor), **sino también el denominado riesgo de tipo de cambio**. En efecto: al estar referenciado el préstamo a una divisa distinta al Euro, en caso de apreciarse el mismo frente a la divisa a lo largo de la vida del préstamo esto conlleva, no sólo que los pagos mensuales se incrementen, sino que además **el remanente del préstamo pueda también incrementarse hasta incluso resultar muy superior al importe inicialmente prestado**. En la práctica, eso significa que después de años pagando las amortizaciones mensuales, el cliente puede encontrarse con la sorpresa, no sólo de que el capital pendiente no se reduzca, sino que incluso se haya incrementado sustancialmente. Y de hecho, dada la evolución de los tipos de interés y del mercado de divisas desde 2007 - 2008 hasta la actualidad, para una operación de 300.000 € referenciada a francos suizos en la que el cliente hubiese estado atendiendo religiosamente sus amortizaciones desde 2005, podría resultar que a día de hoy el capital pendiente se situase próximo a los 400.000 € o incluso más.

Por si fuera poco, en estos casos las entidades financieras **suelen aplicar unos tipos de cambio fijados de manera unilateral**, generalmente más ventajosos para el propio banco y perjudiciales para el cliente.

Tengo un préstamo con cláusula multidivisa ¿qué puedo hacer?

Actualmente **la única manera eficaz de lograr un pleno resarcimiento del perjuicio ocasionado por este tipo de préstamos es mediante el ejercicio de acciones judiciales frente a las entidades financieras**. Los bancos, en efecto, suelen hacer oídos sordos a las quejas de sus clientes, o todo lo más les ofrecen acuerdos que en absoluto responden a lo que en Justicia

puede considerarse que les corresponde. En ese proceso, muchas veces los bancos ocultan información esencial sobre el verdadero alcance de los derechos del cliente.

Si el asunto en concreto es viable, para lo cual es preciso un estudio individualizado, de la eliminación judicial de la cláusula multidivisa puede resultar para el cliente la recuperación de importantes sumas por parte de las entidades financieras, más los correspondientes intereses, más la reconfiguración del préstamo a unas condiciones ordinarias y exentas de esos riesgos específicos de este tipo de préstamos. Lo que no es en absoluto recomendable es dirigirse a la entidad financiera sin contar con asesoramiento especializado.

En **MOREANA | Abogados** somos especialistas en defensa del cliente frente a los abusos de las entidades financieras, no deje de llamarnos (954 600 008) o escribirnos (info@moreana.es) para que estudiemos gratuitamente su caso.

¿Es muy arriesgado demandar judicialmente la anulación de mi hipoteca multidivisa?

La inmensa mayoría de las sentencias dictadas en pleitos de hipoteca multidivisa son favorables a los consumidores. Si en su momento los precedentes eran sentencias más o menos aisladas de Juzgados de Primera Instancia y Audiencias Provinciales, en la actualidad existe jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo que detalla con precisión en qué condiciones puede conseguirse la anulación de la opción multidivisa y la indemnización de los perjuicios económicos sufridos.

¿Es muy costosa la impugnación judicial de una hipoteca multidivisa?

Desde su especialización, entre otros, en Derecho Bancario, nuestra Firma **MOREANA | Abogados** ha prestado gran atención en los últimos años a la problemática generada por la comercialización irregular de productos financieros. Ha consolidado así un gran prestigio y un bagaje de experiencias que le permite prestar sus servicios profesionales con la máxima calidad, y a la vez en condiciones extraordinariamente asequibles.

En lo que hace en concreto a las hipotecas multidivisa, **nuestra Firma ofrece la realización de un estudio gratuito** y por escrito de la viabilidad de la reclamación judicial para conseguir la anulación de la cláusula multidivisa y el resarcimiento de los perjuicios económicos ocasionados. **Si se decidiese a demandar al banco, nuestras condiciones son extraordinariamente asequibles**: generalmente cobramos un importe mínimo al inicio, y sólo si el pleito se gana percibimos las costas del banco, más un porcentaje previamente establecido del recobro retroactivo (régimen “a éxito”).

Más información: info@moreana.es
www.moreana.es

© **MOREANA | Abogados**. Permitida la difusión y reproducción sólo si se cita la fuente (www.moreana.es) y se mantiene íntegro e inalterado el documento.