



ESTADÍSTICAS ASUFIN

HIPOTECA MULTIDIVISA

La evolución judicial de la hipoteca
multidivisa en España:
Hacia un consenso jurídico a favor de los
consumidores

INTRODUCCIÓN

Los años previos a la crisis se caracterizaron en buena medida por la enorme liquidez que reinaba en la economía global, en general, y en la europea, en particular. Conforme se acercaba la crisis, el precio de la vivienda en España alcanzó sus cotas máximas al tiempo que el crédito era cada vez menos accesible para las familias. Las entidades financieras apostaron entonces por comercializar hipotecas aparentemente más ventajosas, pero con riesgos que no eran evidentes para consumidores sin conocimiento de los mercados financieros. Riesgos, que las entidades estaban obligadas a informar pero que, en la mayoría de los casos, prefirieron omitir.

¿QUÉ ES LA HIPOTECA MULTIDIVISA?

COMERCIALIZACIÓN EN ESPAÑA

La hipoteca multidivisa se comercializaba en España desde principios del 2000, sin embargo, pocas entidades ofrecían este producto y siempre se limitaba a personas a las que se les presumía un conocimiento además de una capacidad económica superior a la media. A partir de 2006, con la subida de los tipos de interés y el aumento del precio de la vivienda, muchas entidades colocaron estas hipotecas a sus clientes, especialmente a colectivos profesionales como las fuerzas de seguridad del Estado (policías nacionales, autonómicos, municipales, guardias civiles, militares), personal del aeropuerto (pilotos, azafatas, mecánicos de aviones, operadores de rampa, etc.) y funcionarios con sueldo fijo. Tal y como se puede observar en el Gráfico 1, realizado a partir de los datos facilitados por más de 1.000 socios de ASUFIN, **más del 80% de las hipotecas multidivisa en España se comercializaron en 2007 y 2008.**

Más del 80% de las hipotecas multidivisa en España se comercializaron en 2007 y 2008.



Gráfico 1.

¿Pero qué es la hipoteca multidivisa y cómo funciona? Se trata de un préstamo indexado en otra divisa para beneficiarse de lo que los expertos denominan ‘dolarización’, o lo que es lo mismo, endeudarse en una moneda más débil que la propia para pagar tipos de interés más bajos. Este proceso funciona bien a corto plazo pero, a largo, no es recomendable porque los mercados tienden a corregir estas diferencias.

En España, miles de consumidores contrataron un préstamo en euros referenciándolo a otra moneda, mayoritariamente yenes (JPY) y francos suizos (CHF) en la creencia de que pagarían una cuota menor que se calcularía con el Líbor correspondiente a la moneda elegida por cada periodo pactado (mensual o trimestral).

En 2008 el Euríbor superaba el 5% mientras que el Líbor JPY no alcanzaba el 1% y el Líbor CHF oscilaba en torno al 1,27%, de manera que la cuota de un préstamo en euros era notablemente más cara que la de una hipoteca multidivisa.

No es casualidad que el punto álgido de la comercialización en España fueran los años 2007 y 2008, coincide con el momento de mayor fortaleza del euro frente a otras divisas. En 2008, por ejemplo, el Euríbor superaba el 5% mientras que el Líbor JPY no alcanzaba el 1% y el Líbor CHF

oscilaba en torno al 1,27%, de manera que la cuota de un préstamo en euros era notablemente más cara que la de una hipoteca multidivisa.

Sin embargo, los consumidores no fueron advertidos de que no sólo se calculaba la cuota pendiente cada mes, también se recalculaba el capital pendiente de pago, de manera que cuanto más se depreciase el euro, la deuda a devolver sería mayor mientras que si se fortalecía, sería menor.

IMPACTO ECONÓMICO DE UNA HIPOTECA MULTIDIVISA - DEUDA PENDIENTE
(200.000€ - en CHF o JPY, sin cambios vs Euros)

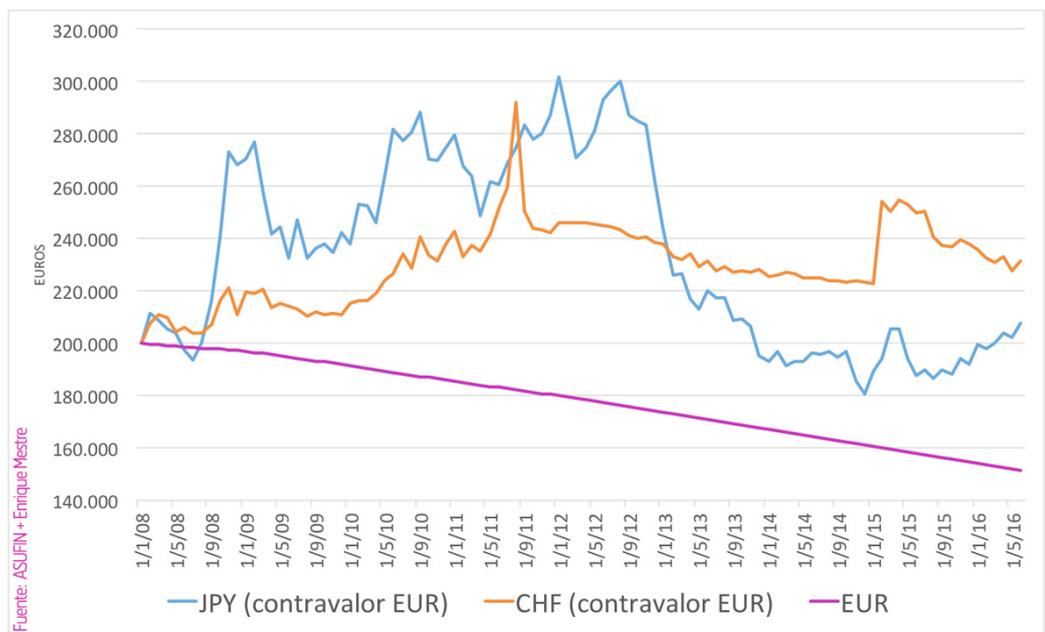


Gráfico 2.

Como es sabido, a finales de 2008, el euro se depreció lo que tuvo como consecuencia que la deuda de estas familias se incrementase bruscamente. En el

Gráfico 2, por ejemplo, mostramos la diferencia entre la evolución de un préstamo contratado en enero de 2008, por importe de 200.000 euros indexado a yenes o a francos suizos frente a un préstamos tradicional en euros. Se observa que la hipoteca en euros va disminuyendo el capital de manera que en 2016 el cliente debe unos 150.000 euros, mientras que en la hipoteca indexada en yenes o en francos suizos, el capital varía según lo hace la cotización de la moneda.

Para el caso concreto de las hipotecas indexadas en JPY, se observa una mayor volatilidad. Por su lado, las hipotecas denominadas en CHF incrementaron el capital pendiente de manera paulatina, llegando a su punto álgido en 2011. En este momento, el Banco Nacional Suizo intervino su moneda fijando el cambio con el euro en 120. En enero de 2015, el BNS abandonó este tipo de cambio mínimo, lo que tuvo como consecuencia un aumento brusco del 30% en el capital adeudado, tal y como se puede observar en el citado gráfico.

Llamamos la atención, además, en que la deuda pendiente llegó a ser de casi 300.000 euros durante varios años si el cliente estaba en JPY y de más de 280.000 euros si estaba en CHF.

Es cierto que si el euro se hubiera mantenido fuerte, la deuda habría disminuido y las cuotas habrían sido más baratas que con una hipoteca tradicional. Sin embargo, este Gráfico deja constancia que para los afectados por este tipo de hipoteca, no hubo ningún momento en que se beneficiaran de la misma.

Las entidades se defienden alegando lo inesperado de esta evolución, pero la realidad es que manejaban previsiones (Bloomberg/Reuters) de difícil acceso a los consumidores (por su complejidad y por su coste mensual) en las que se preveía que el euro se depreciaría frente a estas monedas. Por tanto, las entidades comercializaron este tipo de préstamos a sabiendas de que podrían generar un grave perjuicio patrimonial a sus clientes.

Además de este escenario adverso, las hipotecas multidivisa poseen otros inconvenientes como el cambio de moneda, que solo se puede realizar una vez por periodo, por lo que si el euro se desploma frente a la divisa elegida, el cliente no tiene margen de reacción. Además, el cliente **no tiene información previa** suficiente para tomar una decisión adecuada sobre el cambio de moneda. Las entidades no proporcionaron en ningún momento las mencionadas previsiones sobre el tipo de cambio, lo que ha hecho que muchos clientes hayan cambiado de moneda 'a ciegas', intentando reparar el daño ocasionado. A ello hay que sumarle que los cambios de divisas conllevan una comisión y que, en el caso de cambiar a euros se produce la 'consolidación' de la deuda.

En definitiva, y como apuntaban en 2008 algunos portales especializados en la materia, este tipo de préstamos están recomendados para personas con elevada cultura financiera, con una cantidad considerable de dinero ahorrado para poder hacer frente

Como apuntaban en 2008 algunos portales especializados en la materia, es un préstamo para personas con elevada cultura financiera.

a situaciones adversas, y es un préstamo para personas que tengan tolerancia a las pérdidas de dinero. Todo lo contrario del perfil al que se colocó, familias con sueldos fijos que contrataban esta hipoteca para comprar su vivienda habitual pagando menos intereses. El propósito no fue, en ningún caso, especular con su propia vivienda.

A partir de 2010, los consumidores comenzaron a acudir tímidamente a los tribunales para solicitar la nulidad parcial del clausulado multidivisa. Sin embargo, desde 2014 se ha experimentado un importante incremento de la litigiosidad y se prevé que siga aumentando en los próximos meses.

La mayoría de las sentencias coinciden en que las entidades no informaron adecuadamente de los riesgos y que los perfiles a los que se dirigieron para la comercialización eran clientes minoristas con aversión al riesgo.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

TRES SENTENCIAS QUE CAMBIAN EL RUMBO DE LA JURISPRUDENCIA

En España, se calcula que existen 70.000 préstamos multidivisa de los cuales ASUFIN estima que un 46% está indexado en yenes, un 52% en francos suizos y el resto en libras y dólares. Este es un cálculo aproximado basado en una muestra de más de 1.000 asociados, pues el Banco de España, la Asociación Española de la Banca, el Consejo General del Notariado o el Colegio de Registradores no ofrecen datos al respecto. No obstante, tomando como referencia una hipoteca media de 200.000 euros, podemos concluir que las entidades han colocado más de 14.000 millones de euros indexados en otras monedas. Este número, aun siendo elevado, no supone un riesgo sistémico para nuestro sistema financiero, todo lo contrario de lo que sucede en los países del Este y Sureste de Europa donde, según un estudio del Banco Nacional Suizo, más de la mitad de las hipotecas constituidas lo han sido en moneda extranjera.

En España, se calcula que existen 70.000 préstamos multidivisa de los cuales ASUFIN estima que un 98% son hipotecas en francos suizos y yenes

Las estadísticas de resolución de sentencias que constan en la base de datos de ASUFIN -la más amplia en España referida a sentencias de productos financieros- revelan un cambio en el rumbo de los fallos por la nueva interpretación jurídica que se abre tras la publicación de tres sentencias especialmente destacadas.

En primer lugar, el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** dictó por primera vez en **abril de 2014 (caso 26/13)** una sentencia fundamental porque permitía la posibilidad de que se diera una anulación parcial del contrato de hipoteca multidivisa y se determinaba que la transparencia del clausulado no debía ser sólo gramatical, sino que debía permitir al cliente conocer el coste económico de la cláusula.

En segundo lugar, la **sentencia 323/2015 de nuestro Tribunal Supremo de 30 de junio** califica las hipotecas multidivisa como un préstamo más un derivado financiero y, con ello, la aplicación de la Ley de Mercado de Valores (MiFID). Dada la importancia de esta sentencia, ASUFIN la tradujo al inglés poniéndola a disposición en nuestra base de datos para hacerla más accesible a otros países europeos.

Por último, el TJUE volvió a pronunciarse en **diciembre de 2015 (caso C312-14)** con una sentencia en la que considera que en el caso concreto de la Litis no estamos ante un préstamo más derivado financiero, dejando sin embargo al juez nacional que determine si, en el caso enjuiciado, pudiera serlo.

La influencia de estas 3 sentencias se ha dejado ver en la jurisprudencia española que analizamos a continuación.

LA HIPOTECA MULTIDIVISA EN DATOS

ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL EN ESPAÑA

En mayo de 2009, unos meses antes de la fundación de ASUFIN, Patricia Suárez comenzó el conocido **ranking de sentencias** que posteriormente supondría una de las señas de identidad de la asociación. Siete años después, la base de datos de jurisprudencia de ASUFIN cuenta con más de 5.000 sentencias clasificadas por producto, lugar, perfil y entidad bancaria. Se trata de la mayor base de datos jurisprudencial en España, especializada en productos financieros y de acceso completamente libre.

El ranking de sentencias de ASUFIN es la mayor base de datos de jurisprudencia especializada en productos financieros.

Ofrecemos a continuación un conjunto de gráficos con datos procedentes de todas las resoluciones de hipoteca multidivisa que constan en ASUFIN y que nos permitirán comprender mejor la evolución de la jurisprudencia de este producto en España.

El estudio se ha realizado en base a las 160 resoluciones con las que contamos (tanto favorables al consumidor como desfavorables), de las cuales un 85% corresponde a procedimientos declarativos y un 15% a ejecuciones hipotecarias.

INCREMENTO DE LA LITIGIOSIDAD

Como ya adelantábamos, las primeras sentencias por hipoteca multidivisa aparecieron en 2012, incrementándose de manera exponencial cada año. El número de resoluciones está creciendo hasta sumar un **total de 160**

resoluciones judiciales a fecha de 30 de junio de 2016. El incremento es palpable, sólo en lo que va de año existen 59 resoluciones sobre hipoteca multidivisa frente a las 50 que se dieron en todo el 2015. Si comparamos el primer semestre de 2015 en el que hubo 19 resoluciones con las 59 resoluciones del 2016, la tasa interanual crece un 210% como se puede observar en el gráfico 3.

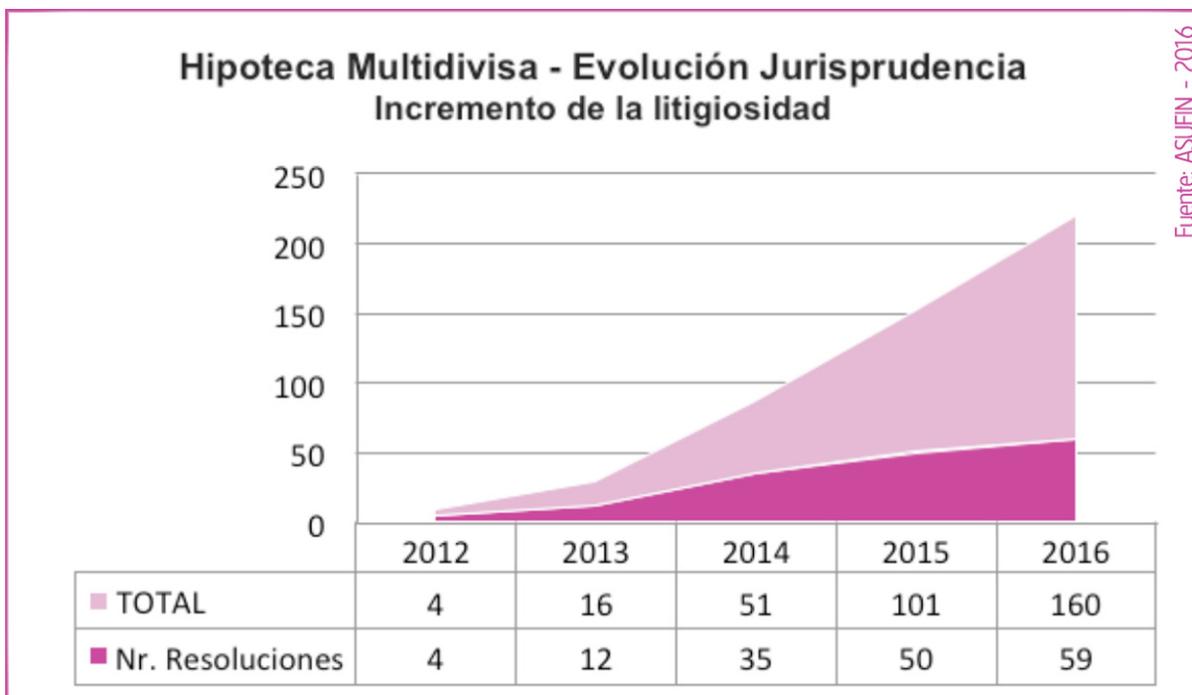


Gráfico 3.

EL FALLO DE LAS SENTENCIAS

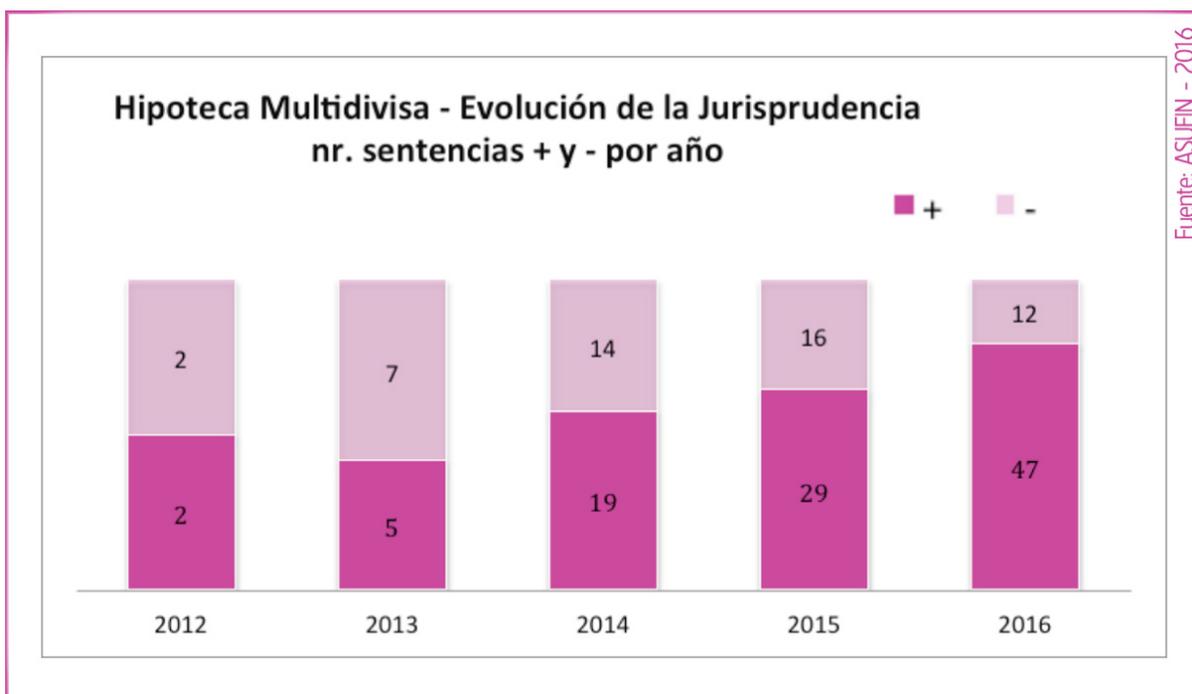


Gráfico 4.

En cuanto al resultado para el consumidor, se ha experimentado un importante incremento de resoluciones favorables y un descenso de las desfavorables (víd. Gráfico 4). Además, si comparamos el primer semestre de 2015 con el mismo periodo de 2016, **el incremento de resoluciones favorables es aún mayor**, puesto que el año pasado se dictaron 11 resoluciones favorables al consumidor mientras que en este se han dictado 47, lo que supone una tasa interanual del 328%.

Si tenemos en cuenta la evolución de los fallos desde 2012, cuando la asociación comienza a tener registros de este tipo de hipoteca, los datos muestran también un incremento de las resoluciones favorables a los afectados partiendo desde el 50% de sentencias positivas en 2012. En el periodo de enero a junio de 2016, el 80% de las resoluciones fueron positivas para el consumidor (47 de 59), frente al 64% que se dieron en el mismo periodo de 2015 (29 de 45).

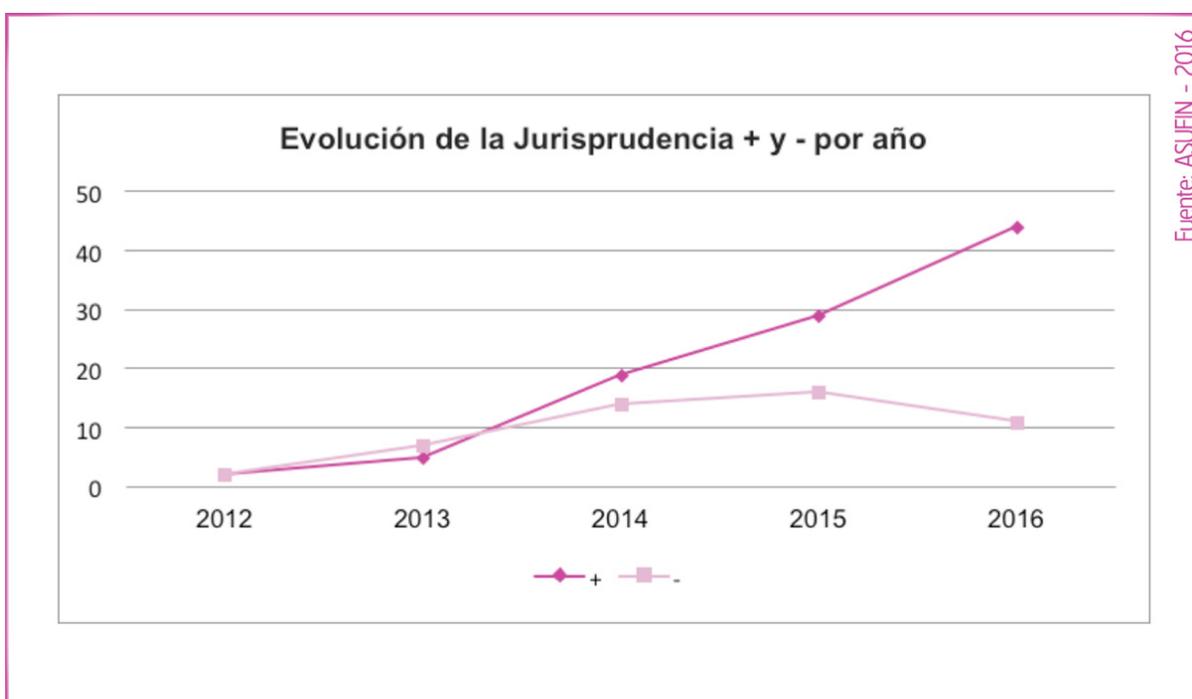


Gráfico 5.

El ejercicio 2013 fue el único en el que se invirtió la tendencia, en base a los datos de ASUFIN, y de un total de 12 sentencias, 7 fueron negativas, lo que supone un 58,3%. El Gráfico 5 representa con claridad ese cambio hacia la nulidad de las hipotecas multidivisa, y por tanto, hacia la favorabilidad en los fallos.

EJECUCIONES HIPOTECARIAS

El porcentaje de resoluciones favorables al consumidor es aún mayor si sólo tenemos en cuenta las resoluciones de ejecuciones hipotecarias. Efectivamente, **en 2016 más del 87% de las ejecuciones consideraron abusiva la cláusula multidivisa** obligando a la entidad a recalcular la deuda como si

hubiera estado en euros desde el momento de su contratación. La mayoría de los procedimientos se sobreseyeron o se recalcularon, permitiendo a muchos consumidores recuperar sus casas. (víd. Gráfico 6)

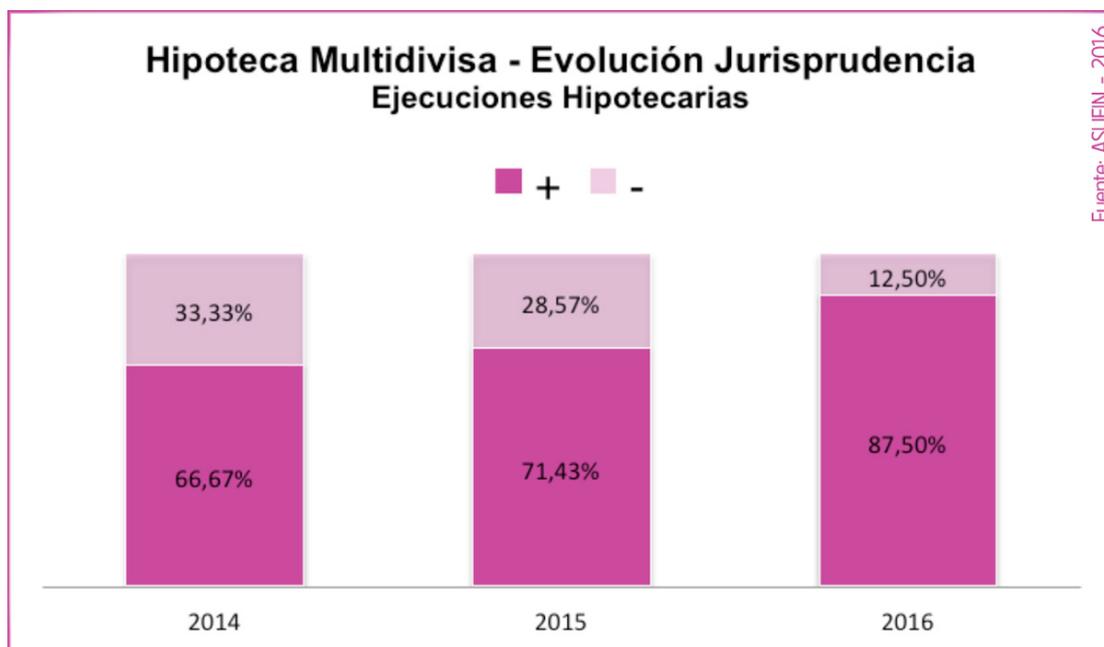


Gráfico 6.

INFLUENCIA DEL TJUE Y DEL TRIBUNAL SUPREMO

El incremento de resoluciones favorables está directamente relacionado con las sentencias del TJUE de abril de 2014 y la del Tribunal Supremo de junio de 2015. La tercera sentencia, la del TJUE de diciembre de 2015, no ha modificado el resultado tal y como veremos a continuación.

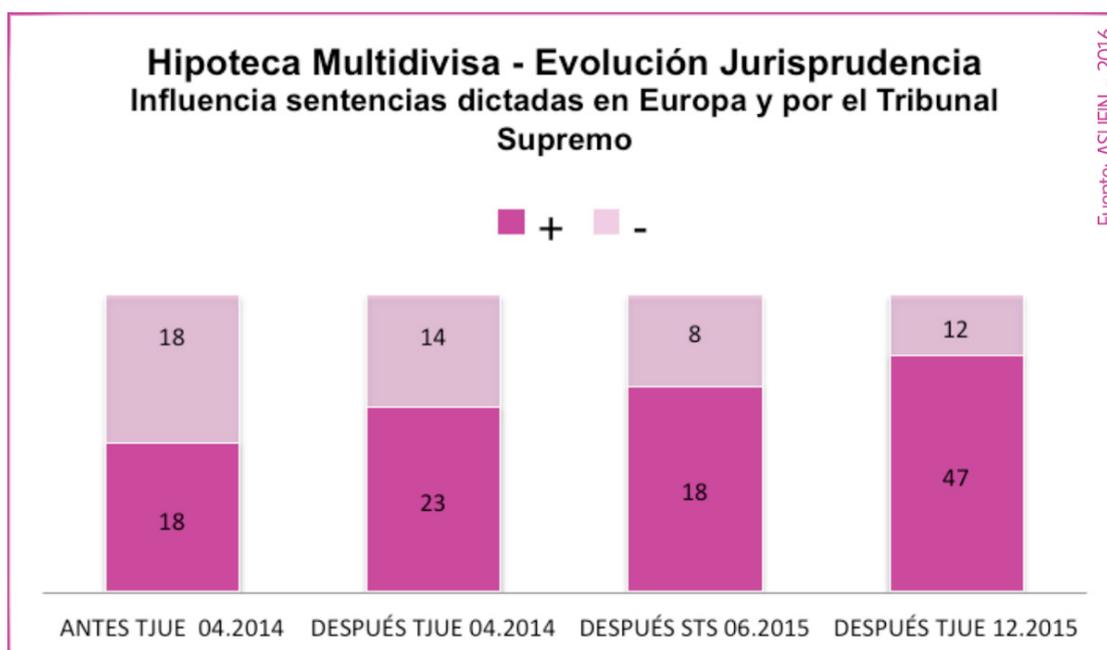


Gráfico 7.

En el Gráfico 7, se puede observar que la primera sentencia del TJUE de abril de 2014 influye positivamente en la resolución de los fallos logrando que se pase del 50% de resoluciones favorables al 64% en apenas un año.

Pero sin duda, el cambio más relevante se produce gracias a la sentencia de nuestro Tribunal Supremo. Tras la misma, los fallos positivos para los afectados se incrementan hasta el 70% (18 de 26). En el mismo gráfico se observa que la sentencia del TJUE de diciembre de 2015, a pesar de que contradice la teoría del Tribunal Supremo por la que se considera que estamos ante un préstamo más un derivado financiero, no ha influido negativamente en las resoluciones. De hecho, las resoluciones favorables han seguido aumentando en tanto que los tribunales han tenido en cuenta que la cláusula no supera el control de transparencia con independencia de si se aplica LMV (Mifid) o no.

La influencia de la sentencia del Tribunal Supremo ha sido aún mayor en las **Audiencias Provinciales**, invirtiendo completamente la tendencia a favor de los consumidores (víd. Gráfico 8).

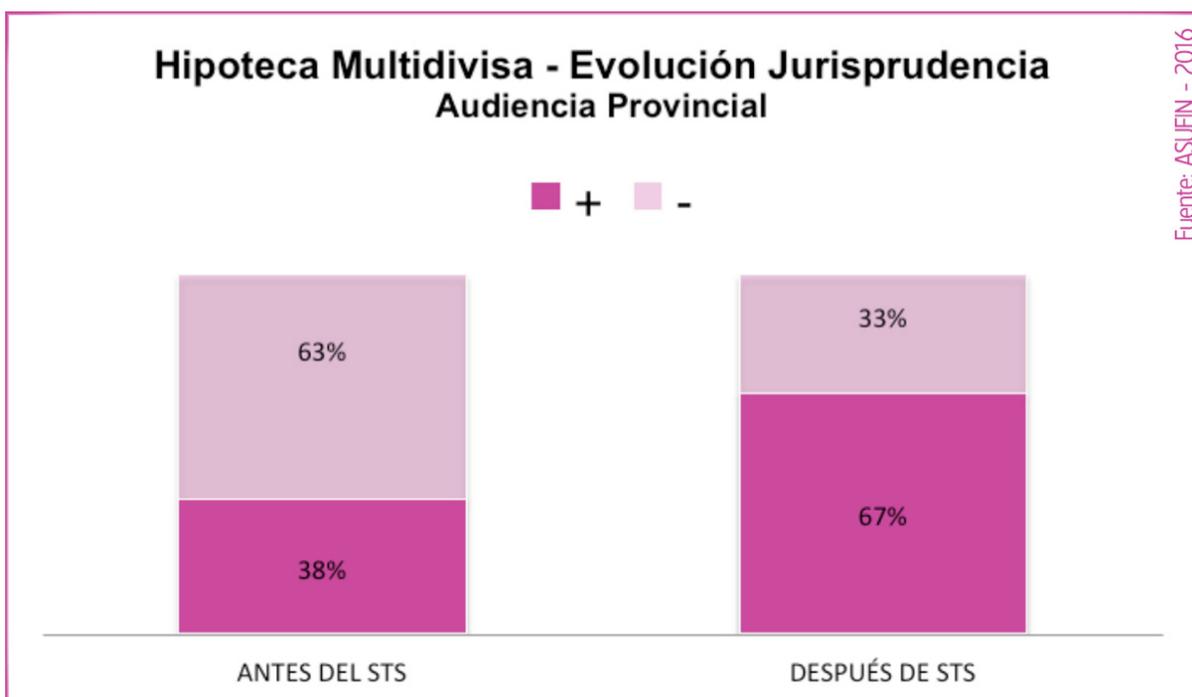


Gráfico 8.

ENTIDADES FINANCIERAS

COMERCIALIZACIÓN

En el Gráfico 9 se clasifican las 160 resoluciones por entidades financieras. Se observa con claridad que **con un 34%, Bankinter es la entidad que más**

hipotecas multidivisa ha comercializado; seguida de Barclays con un 18%, Caixa Cataluña con un 17% y detrás, Banco Popular, con un 11%. En menor medida, también comercializaron hipotecas multidivisa entidades como Banco Santander, Kutxabank o Banco de Valencia.

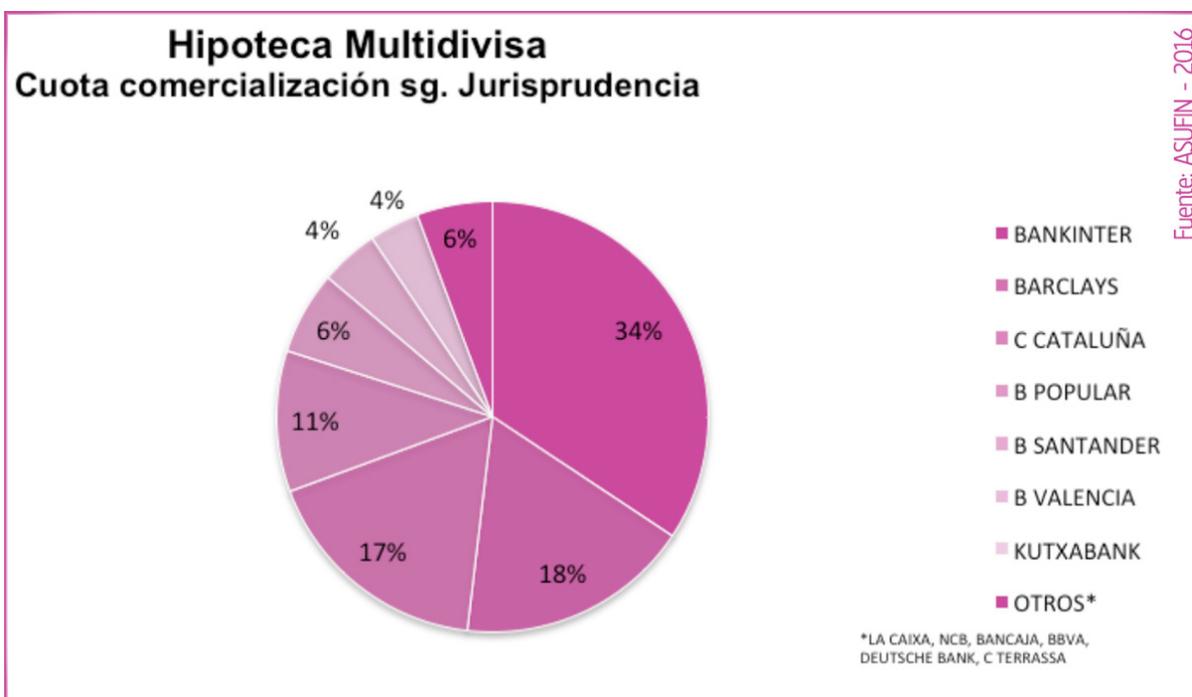


Gráfico 9.

FALLO DE LAS RESOLUCIONES POR ENTIDADES

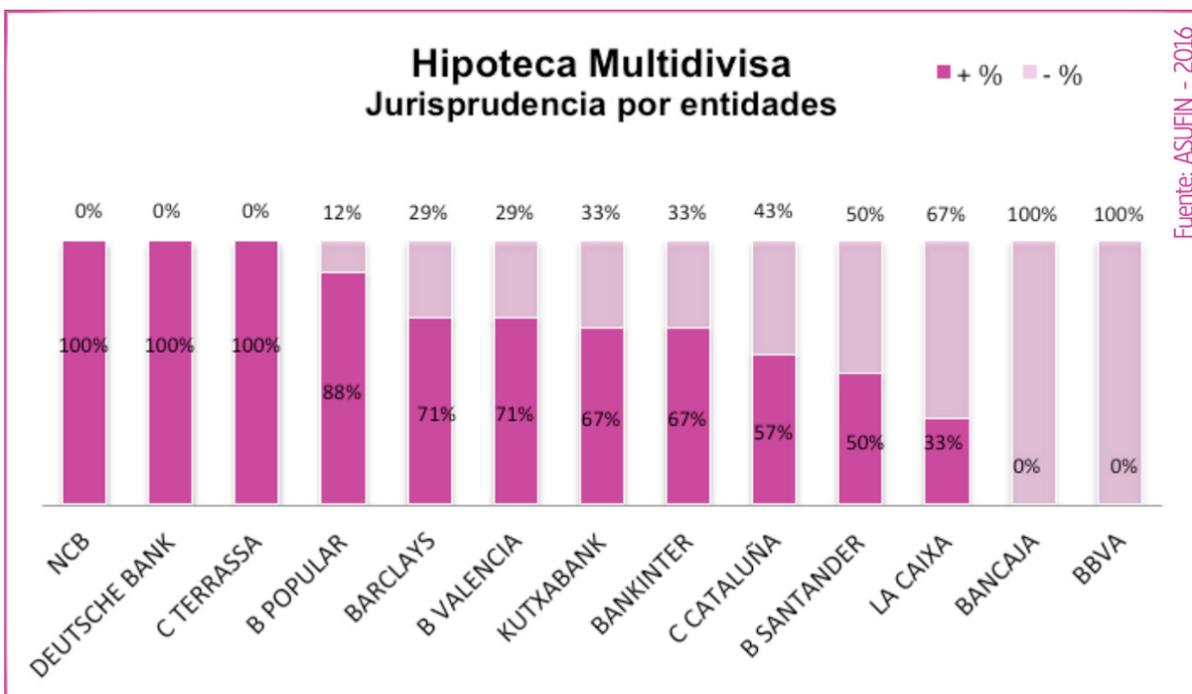


Gráfico 10.

Si observamos el porcentaje de éxito que han obtenido los consumidores por entidad, en el Gráfico 10 se observa que Nova Caixa Galicia, Deutsche Bank y Caixa Terrassa han perdido todos los pleitos, mientras que BBVA y Bancaja han ganado el 100%. Sin embargo, este dato no es relevante en tanto que dichas entidades apenas comercializaron este tipo de hipotecas y el dato se basa en sólo 6 resoluciones.

Más interesante resulta el caso del Banco Popular que sólo ha ganado un 12% de los casos frente a un 88% a favor de los consumidores (15 de 17) o el de Barclays (20 de 28) y Banco Valencia (5 de 7) que superan el 71% de resoluciones en su contra.

Bankinter, la entidad que más hipotecas multidivisa comercializó, ha perdido el 57% de los casos (37 de 55) según el registro de ASUFIN.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

LITIGIOSIDAD

En el Gráfico 11 se clasifica el total de sentencias por comunidades autónomas. Destaca especialmente la Comunidad de Madrid con un 46% del total de las resoluciones; seguida de Cataluña, con un 22%; y otras comunidades con menos volumen de resoluciones como las Islas Canarias (9%), Castilla y León (6%) Castilla-La Mancha (5%).

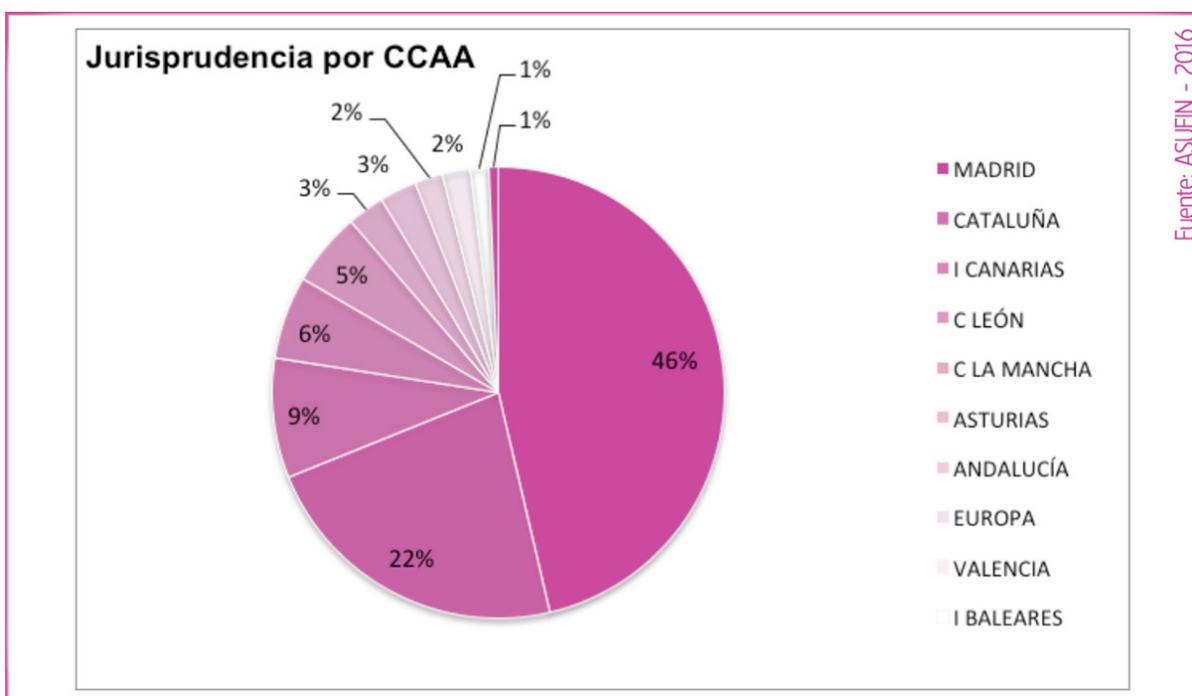


Gráfico 11.

Fuente: ASUFIN - 2016

FALLO DE LAS RESOLUCIONES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

En el Gráfico 12 y 13, se puede observar que Cataluña y la Comunidad de Madrid concentran el mayor número de demandas, y el porcentaje de éxito es del 79% y el 59% respectivamente.

Asturias y Andalucía son las peores plazas para el consumidor en este tipo de litigios pues registran un porcentaje de éxito menor (44% y 50% respectivamente).

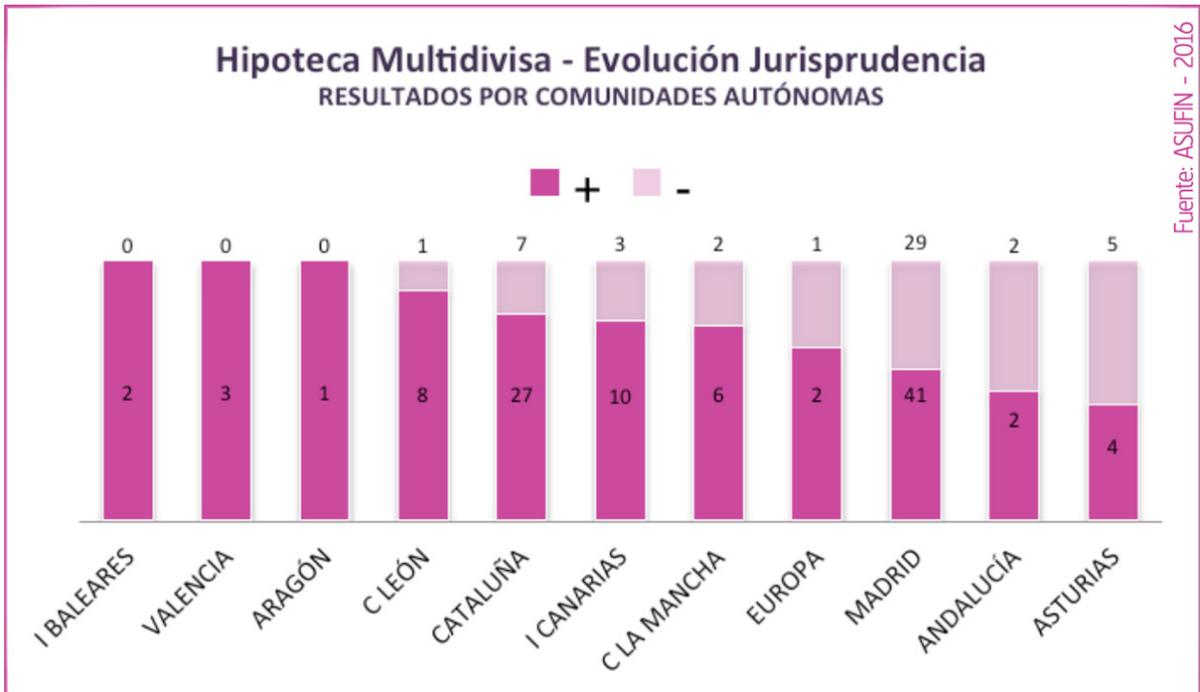


Gráfico 12.

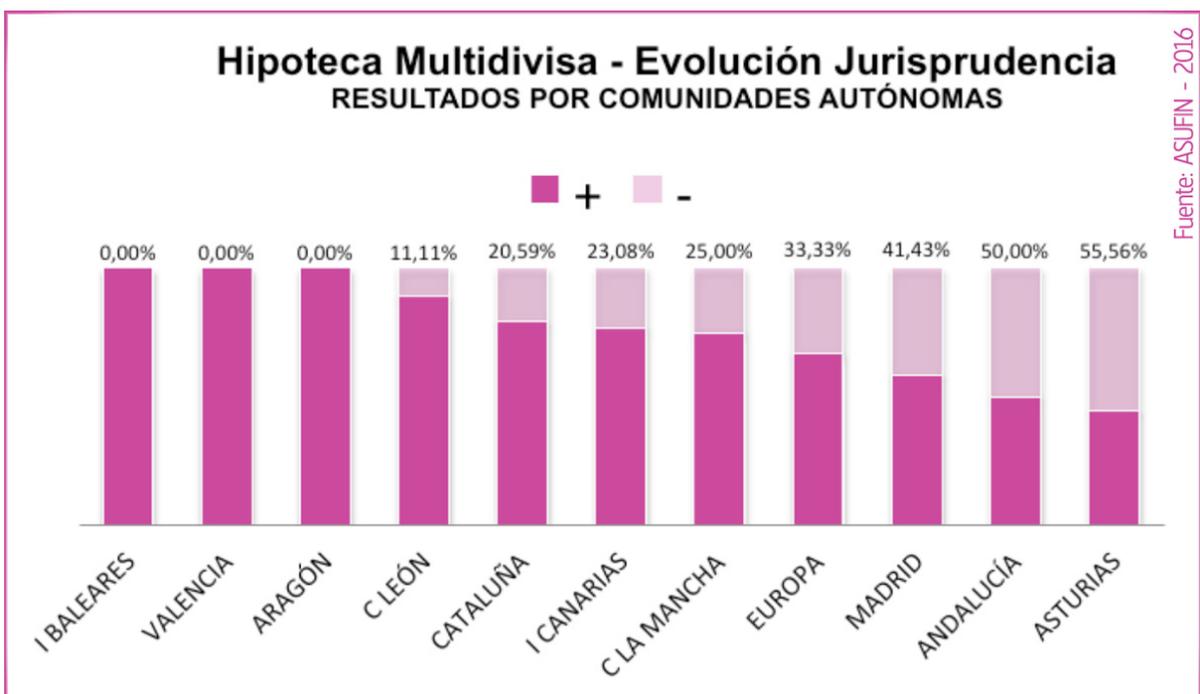


Gráfico 13.

ASUFIN

El 34,4% del total de resoluciones por hipotecas multidivisa, corresponde a procedimientos iniciados por ASUFIN o sus asociados, convirtiéndola en la asociación de consumidores líder en la defensa de los afectados por hipotecas multidivisa en España.

Los fallos a favor de nuestros asociados siguen la misma tendencia desfavorable para las entidades bancarias. **En lo que va 2016 hemos obtenido un 73% de resoluciones favorables a nuestros asociados.**

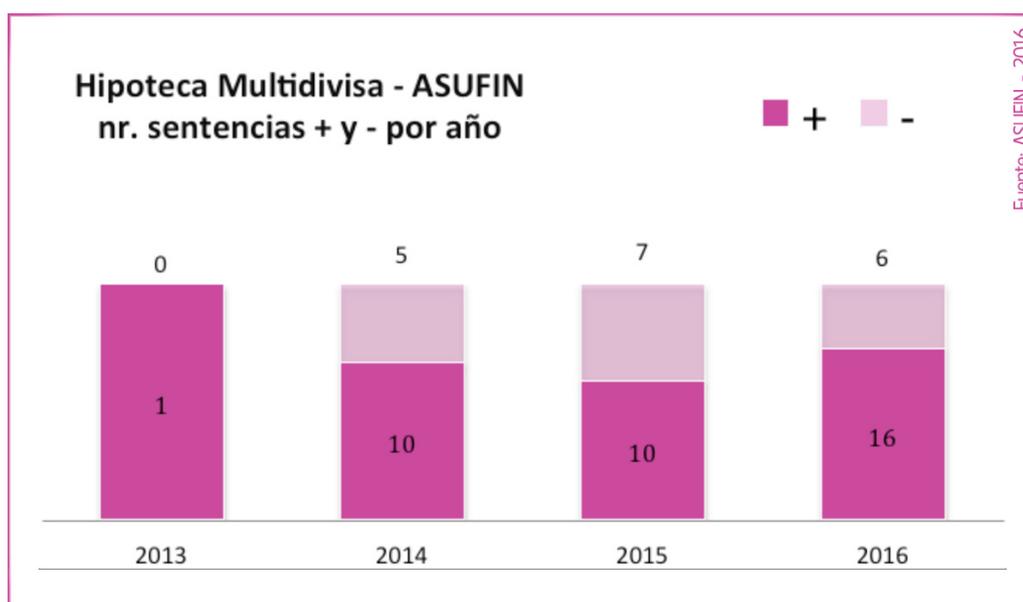


Gráfico 14.

Si nos concentramos sólo en los procedimientos de ejecución hipotecaria, los resultados son aún mejores, **un 91,67% de ejecuciones paralizadas a favor de nuestros asociados.**

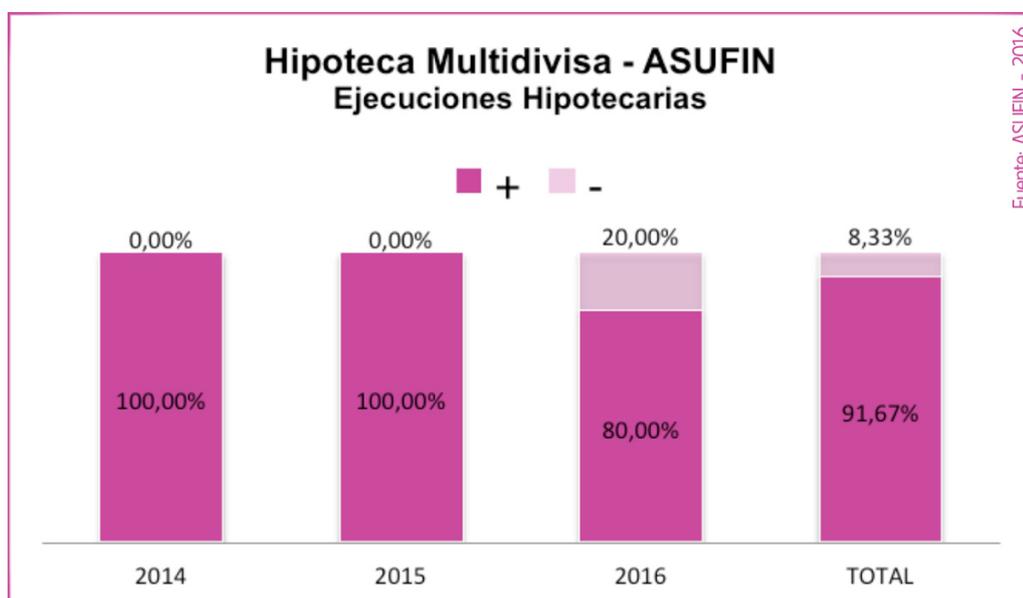


Gráfico 15.

CONCLUSIONES

Las estadísticas reflejadas en este informe muestran que **cada año aumentan las resoluciones favorables a los afectados por hipoteca multidivisa**, lo que demuestra un consenso jurídico respecto este producto.

La **sentencia del Tribunal Supremo ha acelerado la tendencia a favor de los consumidores** que ya se había iniciado con primera sentencia del TJUE de marzo de 2014. Así, **el 80% de los consumidores han visto estimadas sus demandas en 2016** mientras que un **87% de las ejecuciones hipotecarias instadas por los bancos fueron desestimadas**.

ASUFIN se consolida como la asociación líder en la defensa de los afectados por hipoteca multidivisa con un 34% del total de los fallos. Además, la publicación de resoluciones en la web de ASUFIN está permitiendo a todos los consumidores conocer los argumentos jurídicos que contribuyen una mejor defensa de sus demandas.

Esta tendencia positiva está haciendo que muchos consumidores se estén movilizano para reclamar sus derechos. **Sólo en 2016, ASUFIN inició 250 procedimientos en defensa de sus asociados y prevé iniciar otros 600 antes de terminar el año**. Sin embargo, como indica la presidenta de la asociación, Patricia Suárez, *“tan solo un 2% de los afectados ha iniciado acciones legales; la lentitud de la justicia así como el miedo a enfrentarse a un banco, hace que sea muy difícil superar la barrera del 10% de reclamaciones lo que nos obliga a seguir trabajando en la defensa de los consumidores”*.

Bankinter es la entidad que más hipotecas multidivisa colocó a sus clientes, un 34% del total. Le sigue Caixa Catalunya, Barclays y Banco Popular. Estos cuatro bancos concentran el 80% de las resoluciones. Es por ello que ASUFIN ya ha presentado una **demanda colectiva contra Bankinter** que afectará a más de 25.000 clientes de la entidad, ha sido turnada en el Juzgado Mercantil nr. 4 de Madrid y está a la espera de admisión a trámite. La asociación presentará además demandas colectivas contra Barclays y contra Banco Popular antes de que acabe el año.

La litigiosidad se concentra en la Comunidad de Madrid y en **Cataluña**, siendo esta última una plaza muy favorable para los consumidores con un **79% de resoluciones contrarias a las entidades financieras**.

ASUFIN celebra una vez más el apoyo de la judicatura a los afectados por productos bancarios y anima a los consumidores a informarse de sus posibilidades de reclamación. Así mismo, insta una vez más a las entidades financieras a un **#CambioCulturaBancaria** que evite la judicialización de los conflictos entre clientes y bancos.