

La banca ha dejado de comercializarlas por su alto riesgo

Hipotecas multidivisa: una especie en extinción

- Doble riesgo: la variación del tipo de interés y la fluctuación del tipo de cambio de la divisa
- Más de 30.000 hogares contrataron este tipo de préstamos entre 2005 y 2007

+ El nuevo escaparate hipotecario de este verano

MIRIAM CALAVIA | MADRID | 29-07-2013 14:42

[f](#) 8 [t](#) 19 [in](#) 2 [g+](#) 1 [p](#)

Temas relacionados: [Cotización divisas](#) [Abogados](#) [Euribor](#) [Mercado divisas](#) [Tipos interés](#) [Hipotecas](#)
[Mercado hipotecario](#) [Tribunales](#) [Mercados financieros](#) [Gente](#) [Poder judicial](#)



Las hipotecas multidivisas son préstamos con garantía hipotecaria concedidos en una moneda distinta al euro, generalmente francos suizos o yenes.

THINKSTOCK

La banca sí ha aprendido de sus errores. Las hipotecas multidivisa, que en la época del boom inmobiliario -cuando el sector financiero cometió grandes excesos- se ofrecían indiscriminadamente como una alternativa para pagar menos, son ahora un producto inexistente por su peligrosidad. Las entidades que otrora las comercializaban, como Bankinter o Barclays, ya no lo hacen.

Y es que el veredicto del mercado es unánime: se corre un doble riesgo, la variación del tipo de interés y la fluctuación del tipo de cambio de la divisa.

Aún así, entre 2005 y 2007, se estima que más de 30.000 hogares se lanzaron a contratar este tipo de préstamos, sobre todo en yenes o francos suizos, convencidos de que podían ahorrarse un dinero si vinculaban su hipoteca a una moneda extranjera más débil que el euro, aprovechando además unos tipos de interés más bajos que el euribor, que por aquel entonces llegó a superar el 5%. Todo parecían ventajas.

Y así fue, de hecho, mientras el euro mantuvo su escalada frente al yen situándose incluso en los 170 yenes en el verano de 2008. En ese momento, el ahorro medio de los hipotecados en yenes se acercaba a los 400 euros al mes, según cálculos del portal especializado en finanzas personales, HelpMyCash.com. Pero sobrevino la crisis y en apenas tres meses el euro se hundió un 33%, hasta los 115 yenes, y no paró de bajar hasta marcar un mínimo por debajo de los 95 yenes en julio de 2012. La situación había dado un vuelco y las consecuencias eran no solo un incremento de las cuotas hipotecarias mensuales sino también de la deuda en euros con el banco, que había crecido un 45% respecto a 2008, a pesar de haber amortizado durante cuatro años.

Saltaron las alarmas entre los afectados, cada vez más endeudados, disparándose las reclamaciones. La principal queja es la falta de información por parte de la entidad comercializadora. Según señala Iure Abogados, "las entidades financieras no han cumplido con los deberes de información que les exige la normativa legal para que el cliente tenga un adecuado conocimiento del contrato". Por eso, y apoyándose en una reciente sentencia de un juzgado de primera instancia que considera que las hipotecas multidivisa presentan un importante nivel de complejidad, desde el despacho aseguran que "la mayoría de los clientes minoristas podrán instar la nulidad del contrato por vicio en el consentimiento".

Desde la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas de Ahorros y Seguros (Adicae) aseveran que "las características de las hipotecas multidivisa comportan un elevado riesgo y no son adecuadas para los consumidores de a pie, sino solo para perfiles con cierta cualificación financiera".

El aumento de las denuncias ante los tribunales ha coincidido con un cierto alivio de los titulares de hipotecas en yenes, dado que desde hace un año el euro ha vuelto a recuperarse frente al yen debido sobre todo a la renovada confianza en Europa tras la crisis del euro y a la agresiva política expansiva adoptada por el Banco de Japón, que ha favorecido la depreciación de la moneda nipona. Por cada euro ahora se dan en torno a 130 yenes, lo que supone una apreciación cercana al 40%, y los analistas auguran que el cruce llegue a 140 en 2014. Así, en un momento en el que se espera que el yen siga depreciándose, surge la duda de si conviene o no cambiar una hipoteca viva a euros, pagando eso sí una comisión que suele rondar el 0,25%.

¿Conviene pedir la nulidad en los tribunales?

Varias sentencias han declarado nulas las hipotecas multidivisa. Estas resoluciones favorables a los clientes pueden

Lo + visto

- ¿Cómo me beneficio del Plan PIVE III?
- EE UU, Argelia y Turquía emergen como clientes del automóvil español
- Bankia ofrece depósitos de hasta el 3,25% para atraer a clientes vip
- La fórmula para pagar menos en el recibo de la luz
- Depósitos para todos los públicos que superan los límites de Linde

Ver+

publicidad

Anuncios Google

- Invierte en Apps por 195€**
www.AppsCapital.com/es/Investors/ Hágase socio de Apps Capital y obtenga una Alta Rentabilidad
- Creditos En 5 Minutos**
PrestamoyCredito.com 6000 € Sin Aval, en 24H en Manol creditos y prestamos Borramos RAI/AFNEF
- Prestamo Hipotecario**
www.grupoveri.com Las mejores condiciones del mercado Compre ahora su casa, es su momento



LOS ESPECIALISTAS

- 1 de 3
- "Yo no estoy borracho pero...¿que hace el techo en el suelo?" (1)
EL PUENTE
Alexis Ortega
 - Una nueva LTRO a PYMES como vía para fomentar la financiación empresarial y contener el repunte de tipos monetarios
INVERTIR CON ÉXITO
AFI
 - Abordar el futuro con Inteligencia
INTELIGENCIA COMPETITIVA
Cátedra de Servicios de Inteligencia y Sistemas Democráticos
 - ¿Optimismo a corto plazo, incertidumbre a largo plazo?
DEL OTRO LADO DE LOS PIRINEOS
Jesús Castillo
 - Esta semana, empleo y primer avance del PIB en Estados Unidos
LA VENTANA A LOS MERCADOS
Cortal Consors

motivar a los titulares de este tipo de productos a denunciar ante los tribunales. Pero, según **el asesor experto en multividiva Fernando Damián**, no es oro todo lo que reluce. Advierte que "los abogados suelen pedir la nulidad de la cláusula multividiva por falta de información acerca del riesgo de estar en monedas extranjeras y para revertir el aumento de la deuda, pero los jueces están entendiendo que el vicio en el consentimiento es tan grande que lo que corresponde es anular todo el contrato". En su opinión, esto "implica un problema mucho mayor para el hipotecado pese a haber ganado el juicio".

Damián explica que **la nulidad del contrato en su totalidad provoca que las partes se deban restituir las prestaciones**. Es decir, que el banco deba devolver todas las letras cobradas con intereses, pero que el hipotecado también deba restituir el préstamo otorgado, igualmente con intereses.

Dado que el préstamo se utilizó para comprar una vivienda, suele ser un dinero del que no se dispone.

Por ello, este asesor recomienda esperar a que se sienta jurisprudencia sobre nulidades relativas, solo de la cláusula en cuestión y no de todo el contrato.

Además, el plazo para solicitar esta nulidad es de cuatro años desde la firma.

Publicidad **Descarga gratis la única revista de Trading hecha para Traders**

TE RECOMENDAMOS

- + ["Señor funcionario, eso no me lo dice usted en la calle" \(Economía\)](#)
- + [Sepa dónde las casas ya valen la mitad y dónde solo se han rebajado un 13% \(Economía\)](#)
- + [La empresa que tiñe de rojo las latas de Coca Cola \(Empresas\)](#)
- + [Lo mejor para el inversor conservador](#)
- + [Comprar un piso a Sareb a precio de saldo con una buena hipoteca](#)

recomendado por

Anuncios Google

Tarjeta de Crédito Citi
www.citibank.com ¿Necesitas Dinero? Sin esperas. Te contestamos al momento.

Invierte en Apps por 195€
www.AppsCapital.com/es/Investors/ Hágase socio de Apps Capital y obtenga una Alta Rentabilidad

En qué Acciones Invertir:
Ahorro.com ¿Qué Valores de Bolsa Española Recomendamos Comprar en 2013?

COMENTARIOS

Tu comentario

Normas de uso

Esta es la opinión de los internautas, no de CINCODIAS.com

No está permitido verter comentarios contrarios a las leyes españolas o injuriantes.

Reservado el derecho a eliminar los comentarios que consideremos fuera de tema.

Nombre Obligatorio

Correo Electrónico Obligatorio

Deseo mostrar mis datos Acepto la [cláusula de privacidad](#)

[▶](#) Enviar comentario

MÁS NOTICIAS SOBRE FINANZAS PERSONALES

- + Hipotecas multividiva, especie en extinción
- + Depósitos para todos los públicos que superan los límites de Linde
- + ¿Quieres comprar una casa de Sareb? Ya hay cinco hipotecas posibles
- + Los cinco depósitos de verano al 3%

Contacto | Aviso Legal | Política de privacidad | ¿Quiénes somos? | Política de cookies | Widgets | RSS de cincodias.com

© ESTRUCTURA GRUPO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS S.A.- Miguel Yuste, 42 - 28037 Madrid [España] - Tel. 91 538 61 00

ASOCIADOS



1 de 3

Ver+

publicidad

En Cinco Días se comenta...

- **Cristóbal** Cuando quedó instalada la II República en España, su presidente de gobierno dijo: ESPAÑA HA DEJADO DE...
- **Cristóbal** Cuando quedó instalada la II República en España, su presidente de gobierno dijo: ESPAÑA HA DEJADO DE...
- **Jeroni** He sido cliente de Jazztel Empresas durante 5 años sin problemas. Pero a la que he pedido la portabilidad...
- **Cristóbal** Cuando quedó instalada la II República en España, su presidente de gobierno dijo: ESPAÑA HA DEJADO DE...
- **Elena** Que decir de los Swaps que no se haya dicho, pues que durante la...

publicidad