

1.3. Derechos reales

La hipoteca multidivisa y el deber de información

Multicurrency mortgage and the duty of information

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA
Prof. Dra. de Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria

RESUMEN: La hipoteca con cláusula multidivisa, o multidivisa, ha vuelto a ser objeto de dos sentencias, una del Tribunal Supremo que recoge la doctrina de la segunda, del Tribunal de Justicia Europeo, en relación a los mecanismos de transparencia y deberes de información que deben aplicarse sobre ella, al ser un préstamo de difícil comprensión, para el deudor consumidor común, que puede no alcanzar a comprender debidamente los riesgos que las mismas suponen.

Analizamos en este trabajo las peculiaridades y riesgos de dicha hipoteca y la interpretación jurisprudencial acerca de la naturaleza de esta cláusula con el fin de determinar el alcance en la misma del control de transparencia y los deberes de información sobre ella; abordando igualmente cuál es a nuestro juicio el contenido y naturaleza de este deber de información.

ABSTRACT: The multicurrency mortgage, has returned to be object of two judgments, one of the Tribunal Supremo that gathers the doctrine of the second one, of the European Court of Justice, in relation to the mechanisms of transparency and duties of information that must be applied on her, because this mortgage loan is difficult to understand for a common consumer —debtor—, who cannot manage to understand due the risks that the same ones suppose. We analyze in this paper the peculiarities and risks of the above mentioned mortgage and the juriprudential interpretation brings over of the nature of this clause in order to determine the scope in the same ones of the control of transparency and the duties of information on her; approaching equally which is to our judgment the content and nature of this duty of information.

PALABRAS CLAVE: Hipoteca multidivisa. Deber de información pre contractual. Préstamo hipotecario. Cláusulas abusivas.

KEY WORDS: *Multicurrency mortgage. Pre contract duty of information. Mortgage loan. Unfair terms.*

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. LA HIPOTECA MULTIDIVISA: 1. CONCEPTO Y RIESGOS. 2. NATURALEZA JURÍDICA.—III. LOS DEBERES DE INFORMACIÓN Y

TRANSPARENCIA: 1. CONCEPTO Y CONTENIDO DEL DEBER DE INFORMACIÓN. 2. NATURALEZA.—IV. CONCLUSIONES.—V. RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. PLANTEAMIENTO

Las recientes sentencias del 15 de noviembre de 2017 del Tribunal Supremo y de 20 de septiembre de 2017 del Tribunal de Justicia Europeo han vuelto a poner sobre la mesa el problema de las denominadas hipotecas multidivisa y su nulidad por falta de transparencia, discutiéndose la naturaleza jurídica de dicha cláusula multidivisa: si es parte de un elemento esencial, o no, del contrato, sobre el que podría exigirse, en consecuencia, el control de transparencia o el de abusividad.

Ambas sentencias coinciden, como luego veremos, en entender que la cláusula multidivisa sí es parte del objeto principal del contrato de préstamo hipotecario, afirmando «dado que esta cláusula regula una prestación esencial que caracteriza dicho contrato. Por consiguiente, esta cláusula no puede considerarse abusiva, siempre que esté redactada de forma clara y comprensible» (STJUE de 20 de septiembre de 2017). No cabría entonces un control de abusividad, pero sí estaría sometida a un control de transparencia, que se hace extensivo.

Estas sentencias hacen que nos paremos a reflexionar sobre qué son las hipotecas multidivisa, y qué control de transparencia debe ejercitarse sobre las mismas y correlativamente, si las entidades prestamistas han cumplido con su debido deber de información o no al prestatario, pues si no ha sido así, podrán declararse nulas por falta de transparencia.

Relacionaremos por tanto estos dos conceptos: deberes de información y control de transparencia e hipoteca con cláusula multidivisa.

No hay que olvidar en este examen que las hipotecas multidivisa han sido frecuentemente contratadas por los deudores españoles, sobre todo en yenes japoneses, cuando parecían que las mismas suponían un importante ahorro en el pago de intereses remuneratorios, al resultar depreciada la divisa extranjera con respecto al euro nacional del prestatario, de forma que el tipo de cambio aplicable al pago de las cuotas e intereses, favorecía al nacional.

No es un tema nuevo, pero sí, interesante por su utilización práctica, que conviene revisar a la luz de las dos últimas sentencias citadas.

II. HIPOTECA MULTIDIVISA

1. CONCEPTO Y RIESGOS

La hipoteca multidivisa, o mejor dicho en divisa extranjera, es aquella que garantiza un préstamo, mutuo, cuyo principal queda determinado en moneda extranjera, distinta de la propia del deudor hipotecario, y el deudor debe devolver ese préstamo en cuotas en su divisa nacional o local. En este sentido, la STS de 30 de junio de 2015 afirma que la hipoteca multidivisa es «un préstamo con garantía hipotecaria, a interés variable, en el que la moneda en la que se referencia la entrega del capital y las cuotas periódicas de amortización es una divisa, entre varias posibles, a elección del prestatario, y en el que el índice de referencia sobre el que se aplica el diferencial para determinar el tipo de interés aplicable en cada periodo suele ser distinto del Euribor, en concreto suele ser el Libor»¹.

De este modo, y si el préstamo está sometido a un tipo de interés variable, que ya de que por sí mismo implica variar y desconocer la cuantía de la cantidad que debe pagar por este concepto a lo largo de los años, se añade otra incertidumbre en la devolución también del principal, pues este está sometido igualmente a las variaciones propias del tipo de cambio. El deudor desconocerá *ab initio* la cantidad exacta que deberá reembolsar en concepto de cuota de principal al banco, pues esta dependerá de las oscilaciones propias del tipo de cambio de la divisa extranjera con respecto a la nacional, quedando sometida por tanto a los vaivenes de las economías respectivas².

Los problemas surgen sobre todo cuando se produce una depreciación del euro con respecto a la divisa extranjera, haciendo que el deudor deba devolver a la postre mas dinero, debido la diferencia del tipo de cambio.

Este es el caso que precisamente ha abordado la STS de 15 de noviembre de 2017, donde se han puesto de manifiesto los riesgos y posibles perjuicios que este tipo de hipoteca ofrece al deudor hipotecario que muchas veces ignora estos cuando la contrata.

En efecto, y siguiendo a NAVAS MARQUÉS³, podemos decir que la hipoteca multidivisa tiene como principal riesgo, amén de los propios de un préstamo hipotecario (riesgo de mercado y tipo de interés), el riesgo añadido del tipo de cambio. El tipo de cambio entre la divisa nacional y la extranjera varía, y su apreciación o depreciación puede traer consecuencias beneficiosas o perjudiciales para el acreedor o el deudor. De este modo, como explica NAVAS, en un «escenario de apreciación de la divisa extranjera respecto de la local, no solo la cuota mensual puede experimentar importantes variaciones al alza, sino que puede comportar un aumento de la deuda hipotecaria, pudiendo llegar a ser esta superior a la inicial y ello, incluso tras varios años de amortización del crédito».

Igualmente, la sentencia citada de 30 de junio de 2015 recoge los riesgos que encubre una hipoteca con cláusula multidivisas y explica este último efecto de la siguiente forma: «Los riesgos de este instrumento financiero exceden a los propios de los préstamos hipotecarios a interés variable solicitados en euros. Al riesgo de variación del tipo de interés se añade el riesgo de fluctuación de la moneda. Pero, además, este riesgo de fluctuación de la moneda no incide exclusivamente en que el importe en euros de la cuota de amortización periódica, comprensiva de capital e intereses, pueda variar al alza si la divisa elegida se aprecia frente al euro. El empleo de una divisa como el yen o el franco suizo no es solo una referencia para fijar el importe en euros de cada cuota de amortización, de modo que si esa divisa se deprecia, el importe en euros será menor, y si se aprecia, será mayor. El tipo de cambio de la divisa elegida se aplica, además de para el importe en euros de las cuotas periódicas, para fijar el importe en euros del capital pendiente de amortización, de modo que la fluctuación de la divisa supone un recálculo constante del capital prestado. Ello determina que pese a haber ido abonando las cuotas de amortización periódica, comprensivas de amortización del capital prestado y de pago de los intereses devengados desde la anterior amortización, puede ocurrir que pasados varios años, si la divisa se ha apreciado frente al euro, el prestatario no solo tenga que pagar cuotas de mayor importe en euros sino que además adeude al prestamista un capital en euros mayor que el que le fue entregado al concertar el préstamo».

Podemos decir, entonces, que si un deudor, cuando va a contratar este tipo de hipoteca, conociera perfectamente el alto riesgo que asume con la misma, en muchas ocasiones, para un deudor medio de corte tradicional, que no busca el

beneficio ni la especulación, sino, precisamente, el ahorrarse algún dinero en los intereses remuneratorios, no contrataría la misma de haber sido debidamente informado. ¿Y lo ha sido? Esta es la cuestión que nos planteamos, así como qué debe entenderse por ese deber de información de las entidades financieras y crediticias y cómo debe ejercerse, pues si este se ha incumplido, probablemente, no se haya cumplido tampoco con el deber de transparencia que se exige en este tipo de préstamos.

Las entidades financieras comercializaron este tipo de hipotecas sobre todo en los últimos años anteriores a la gran crisis, en el periodo comprendido entre 2006-2008, en un momento álgido para nuestra economía con un euro fuerte, y la correspondiente depreciación de la moneda extranjera con respecto al mismo, y un EURIBOR alto, lo que *a priori*, suponía una ventaja para el deudor hipotecario al contratar el préstamo en divisa extranjera con menor tipo de interés, como por ejemplo el LIBOR, entonces mas bajo⁴.

Como afirmaba y casi vaticinaba HERNÁNDEZ BLANCO, este préstamo multidivisas era bueno para el deudor siempre y cuando el tipo de interés de referencia fuera menor que aquel que se aplica a la moneda nacional, y cuando se produjera una apreciación del euro con respecto a las divisas extranjeras en las que se referencia el préstamo, pero, y como decía esta autora, «sin embargo, una determinada situación inicial no es garante de su perpetuidad futura, lo que supone que la variación de nuestra moneda al alza no está garantizada ni tampoco el nivel de tipos de interés establecido en el momento de la firma. De este modo, la situación puede ser la inversa, si se producen variaciones en los dos o en uno de los dos factores anteriormente considerados, produciéndose de ese modo un mayor gasto», y concluye afirmando que antes de decidirse por este tipo de hipoteca, hay que conocer bien los requisitos del mismo y los riesgos que conlleva⁵.

Parece fundamental, entonces, a la hora de contratar este tipo de hipoteca, la información. El conocer los riesgos y ventajas que esta figura ofrece. Y esa información debe prestarla el banco o prestamista. ¿Cómo debe ofrecer la entidad financiera esta información? ¿Hasta donde alcanza su deber de información?

2. NATURALEZA JURÍDICA

Para dar respuesta a esa pregunta de hasta dónde alcanza el deber de información, es preciso determinar primero cuál es la naturaleza jurídica de este tipo de hipoteca con esa cláusula especial, pues según se considere que es un producto financiero o no, se le exigirá un mayor deber de información, ya que si lo es,—lo que indicaría un mayor grado de complejidad— el deber de información debe ser mas prolífico y exhaustivo y está perfectamente regulado aplicándosele toda la normativa MIFID.

De igual forma, en este apartado, conviene determinar si la cláusula multidivisas es una cláusula accesoria o si por el contrario forma parte del contenido esencial del contrato, en cuyo caso no podría estar sometida al control de incorporación ni abusividad, propio de las condiciones generales de la contratación, diluyéndose de este modo el control del cumplimiento del deber de información.

a) Con respecto al primer aspecto, hay que decir que el Tribunal Supremo, en la reciente sentencia que se quiere comentar, ha determinado, adoptando el criterio del Tribunal de Justicia Europeo y cambiando la doctrina que hasta entonces mantenía nuestro Alto Tribunal, que la hipoteca con cláusula multidivisa no es un producto financiero, y que en consecuencia no está sometido a la

regulación MIFID que es sumamente exigente con los deberes de información de las entidades financieras al cliente.

En efecto, la STS de 15 de noviembre de 2017 ha afirmado, asumiendo la doctrina del TJUE en sentencia de 3 de diciembre de 2015, en el caso Banif Plus Bank, que las operaciones de cambio de divisa, accesorias a un préstamo que no tiene por finalidad la inversión, «no constituyen un instrumento financiero distinto de la operación que constituye el objeto de este contrato (el propio préstamo), sino únicamente una modalidad indisociable de ejecución de este». No se trata por tanto de un instrumento financiero regulado por la Ley del Mercado de Valores, ni son entonces aplicables los detallados deberes de información pre contractual que estos exigen.

Esta sentencia del TS cambia la doctrina existente hasta entonces, que se materializaba en la STS de 30 de junio de 2015, que por el contrario entendió que el préstamo hipotecario en divisas sí era un instrumento financiero derivado complejo, relacionado con las divisas, y por tanto incluido en el ámbito de la Ley de Mercado de Valores, que recoge la trasposición de la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, relativa a los mercados de instrumentos financieros (MIFID). Esta sentencia se dictó a la luz de la STJUE de 30 de mayo de 2013, caso Genil 48 SL, que entendió igualmente que la hipoteca multidivisa era un producto financiero complejo al que debía aplicarse la normativa MIFID.

Sin embargo, tras los últimos pronunciamientos de 2015 del Tribunal Europeo, y de 2017 del Tribunal Supremo, parece que ya no queda duda de que estas hipotecas con cláusula multidivisas no son instrumentos financieros y ello porque, como recoge la STS de 15 de noviembre de 2017, «que en la medida en que constituyen actividades de cambio que son puramente accesorias a la concesión y al reembolso de un préstamo al consumo denominado en divisas, las operaciones controvertidas en el litigio principal no se encuentran comprendidas en dicha sección A de la Directiva MiFID (apartado 55). Estas operaciones se limitan a la conversión, sobre la base del tipo de cambio de compra o de venta de la divisa considerada, de los importes del préstamo y de las mensualidades expresadas en esta divisa (moneda de cuenta) a la moneda nacional (moneda de pago) (apartado 56). Tales operaciones no tienen otra función que la de servir de modalidades de ejecución de las obligaciones esenciales de pago del contrato de préstamo, a saber, la puesta a disposición del capital por el prestamista y el reembolso del capital más los intereses por el prestatario. La finalidad de estas operaciones no es llevar a cabo una inversión, ya que el consumidor únicamente pretende obtener fondos para la compra de un bien de consumo o para la prestación de un servicio y no, por ejemplo, gestionar un riesgo de cambio o especular con el tipo de cambio de una divisa (apartado 57)». Y además, continua diciendo el tribunal que «en un contrato de préstamo denominado en divisas no puede distinguirse entre el contrato de préstamo propiamente dicho y una operación de futuros de venta de divisas, por cuanto el objeto exclusivo de esta es la ejecución de las obligaciones esenciales de este contrato, a saber, las de pago del capital y de los vencimientos, entendiéndose que una operación de este tipo no constituye en sí misma un instrumento financiero (apartado 71)».

No se trata de un producto financiero, es cierto, pero ello no impide o excluye que deba evitar la información clara y comprensible sobre su alcance, y que escape a las normas de transparencia bancaria y de protección a consumidores, tal y como el propio Tribunal Supremo afirma en la sentencia citada.

b) Por ello, y en relación al segundo de los aspectos apuntados, debemos plantearnos ahora si se trata una cláusula accesoria, una condición general, o por el contrario define el objeto principal del contrato de préstamo, para averiguar si queda o no sometida al control de abusividad e incorporación, y a las normas de transparencia y protección a consumidores.

El propio Tribunal Supremo, en esta última sentencia analizada de noviembre de 2017, afirma que no se trata de una condición negociada de forma individual, y por tanto, queda sujeta al ámbito de aplicación de la Directiva sobre cláusulas abusivas, y entiende que es una cláusula que define el objeto principal del contrato, y que por ello, —y aun a pesar de ello— existe un especial deber de transparencia respecto de la que las entidades financieras deben facilitar a los prestatarios la información suficiente para que puedan comprender no solo su contenido formal y gramatical, sino también su alcance concreto, para poder tomar con base en él, decisiones futuras fundadas y prudentes. Hace, por tanto, una interpretación extensiva del requisito de transparencia, en cuanto a su contenido y aplicación, como ya ha venido señalando en otras resoluciones⁶.

Esta sentencia recoge, a su vez, la doctrina de la STJUE de 20 de septiembre de 2017 (caso Andriciuc) que también entendió que la cláusula multidivisa define el objeto principal del contrato, y en consecuencia, debe quedar perfectamente expuesta y comprendida. La sentencia afirma que «‘objeto principal del contrato’, en el sentido de esa disposición, comprende una cláusula contractual, como la del litigio principal, incluida en un contrato de préstamo denominado en divisa extranjera que no ha sido negociada individualmente y según la cual el préstamo deberá reembolsarse en la misma divisa extranjera en que se contrató, dado que esta cláusula regula una prestación esencial que caracteriza dicho contrato. Por consiguiente, esta cláusula no puede considerarse abusiva, siempre que esté redactada de forma clara y comprensible»⁷.

Es decir, esta sentencia, al igual que la del TS 2017, entiende que esa cláusula está comprendida en el objeto principal del contrato, y aunque estos préstamos con cláusula multidivisa estén excluidos de la normativa MIFID, eso no significa que no se traten de productos complejos a efectos del control de transparencia. Deben quedar suficientemente claros para el prestatario, quien debe comprender lo que significa y los riesgos que implica dicha cláusula (incluso, el hecho de que puede llegar a tener que pagar un capital mayor en euros del que se le entregó en virtud del préstamo), y por todo ello debe ser perfectamente informado por el prestamista, para que el deudor preste un consentimiento plenamente válido.

Como dice el Tribunal Europeo, «el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que la exigencia de que una cláusula contractual debe redactarse de manera clara y comprensible supone que, en el caso de los contratos de crédito, las instituciones financieras deben facilitar a los prestatarios la información suficiente para que estos puedan tomar decisiones fundadas y prudentes. A este respecto, esta exigencia implica que una cláusula con arreglo a la cual el préstamo ha de reembolsarse en la misma divisa extranjera en que se contrató debe ser comprendida por el consumidor en el plano formal y gramatical, así como en cuanto a su alcance concreto, de manera que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, pueda no solo conocer la posibilidad de apreciación o de depreciación de la divisa extranjera en que el préstamo se contrató, sino también valorar las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dicha cláusula sobre sus obligaciones financieras».

El Tribunal Supremo español recoge esta doctrina, y la confirma en la STS de 15 de noviembre de 2017, repitiendo las mismas ideas del Tribunal Europeo. Es necesario, no solo redactar de forma clara y comprensible esta cláusula multidivisa, sino que el deudor esté debidamente informado y comprenda todas las consecuencias que se derivan de esta peculiar contratación⁸.

Y añade el Tribunal Supremo que en estas sentencias se ha establecido la doctrina consistente en que, «además del filtro de incorporación previsto en los artículos 5 y 7 LCGC, a las condiciones generales en contratos concertados con consumidores debe aplicarse un control de transparencia, como parámetro abstracto de validez de la cláusula predisposta, cuando la condición general se refiere a elementos esenciales del contrato. Este control de transparencia tiene por objeto que el adherente pueda conocer con sencillez tanto la carga económica que realmente le supone el contrato celebrado, esto es, el sacrificio patrimonial realizado a cambio de la prestación económica que quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación de los riesgos del desarrollo del mismo. 15.- A las condiciones generales que versan sobre elementos esenciales del contrato se les exige un plus de información que permita al consumidor adoptar su decisión de contratar con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá concertar el contrato, sin necesidad de realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato. Esto excluye que pueda empeorarse la posición jurídica o agravarse la carga económica que el contrato supone para el consumidor, tal y como este la había percibido, mediante la inclusión de una condición general que supere los requisitos de incorporación, pero cuya trascendencia jurídica o económica pasó inadvertida al consumidor porque no se le facilitó información clara y adecuada sobre las consecuencias jurídicas y económicas de dicha cláusula».

Es decir, el deber de transparencia e información en este tipo de préstamos se convierte en esencial. Conviene, por tanto, pararnos a estudiar y entender qué debe entenderse hoy tras estas exigencias jurisprudenciales por un debido cumplimiento del deber de transparencia y de los deberes de información de las entidades financieras, tanto en este caso particular de hipoteca multidivisa, como en general, en todos los préstamos hipotecarios

III. LOS DEBERES DE INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DEL DEBER DE INFORMACIÓN

El deber de transparencia, como acabamos de ver, alcanza a aquellas condiciones generales, no negociadas, incluidas en los contratos con consumidores, aunque sean parte del objeto del contrato. Y este deber de transparencia implica no solo una clara y precisa redacción formal de las mismas, si no que incluye la comprensión por parte del deudor hipotecario de su contenido y alcance. Para ello, y dar debido cumplimiento a este segundo aspecto, el prestamista debe informar a su cliente de todo ello. El deber de información de la entidad prestamista o acreedor que concede el préstamo consiste en la obligación que contrae el acreedor con su futuro deudor de exponerle, informarle y explicarle las condiciones, riesgos y costes del préstamo o producto financiero que le ofrece.

Esta previa obligación del acreedor es la contrapartida al derecho a la información que tiene todo deudor que, en un gran número de ocasiones, es un deudor

consumidor, digno de una especial protección, más débil en la contratación, y con un déficit de información connatural a su carácter de consumidor, que genera una asimetría o desequilibrio importante entre ambas partes contractuales. Todo ello conduce a una especial necesidad de información a la parte más débil o desinformada.

El fundamento de este deber previo de información⁹ se encuentra por una parte en ese desequilibrio de información entre la parte oferente y al aceptante del préstamo o producto financiero, y por otra, pero consecuencia de esta, en el hecho de que de una buena información depende que el consentimiento del deudor esté bien formado, sea completo, libre y sin vicios que pudieran llevar a la anulación del contrato, y que, en consecuencia, conozca y asuma el alcance de su compromiso.

Por eso, el deber de información adquiere una importancia inusitada, porque lejos de ser un mero trámite precontractual, se puede convertir en el elemento desencadenante de la nulidad del contrato, que conlleve incluso a una indemnización por su incumplimiento. La finalidad entonces de este deber de información no es sino que el consentimiento del deudor esté bien formado y con ausencia de vicios.

Como ya se ha puesto de manifiesto en el concreto caso de las hipotecas multidivisas, ese deber de información no puede concretarse sin más en una mera información-noticia, donde el acreedor se limita a exponer de una forma más o menos clara sus condiciones, sino que debe asemejarse a un consentimiento informado, en el sentido de que el deudor no solo debe recibir, si no comprender lo que se le está exponiendo, o la información que se le está facilitando. El acreedor debe asegurarse de la comprensión por parte del deudor. De este modo, el deber de información, lejos de ser una declaración de voluntad meramente receptiva —necesita llegar a su destinatario— es mucho más, puesto que es preciso que este lo entienda, para lo que se exige, siempre desde mi punto de vista, que el acreedor, se asegure de esa comprensión, y si no lo hace, no ha cumplido suficientemente con el deber de información. Tiene un triple contenido: informar (dar publicidad), ajustar la información a las características personales del deudor (gracias a la información que este ofrece), y asegurarse de la comprensión del deudor.

Esta consideración, la ha ido recogiendo la jurisprudencia. En este sentido, la STJUE de 18 de diciembre de 2014, en el caso de un crédito al consumo, afirmaba, al hablar de la obligación de información pre contractual que «el prestamista debe facilitar por tanto al consumidor explicaciones adecuadas y personalizadas gracias a las que este se encuentre en condiciones de determinar si el contrato de crédito ofrecido se adapta a sus necesidades y a su situación económica, en su caso dándole explicaciones sobre la información precontractual, las características esenciales de los productos ofrecidos y los efectos específicos que puedan tener en su situación, incluidas las consecuencias de un impago por el consumidor». Igualmente, el Tribunal Supremo español ha manifestado en varias ocasiones que el deber de información exige también al acreedor que adapte la información a las circunstancias de cada cliente, y que se asegure de que la información es clara y ha sido entendida. Baste por ejemplo y para un producto financiero complejo, donde es de aplicación la LMV, la STS de 18 de abril de 2013 que manifiesta que «es fundamental que al concertar el contrato las preguntas formuladas al cliente para que defina su perfil de riesgo y los valores de inversión que pueden ser adquiridos sean claras y que el profesional informe al cliente sobre la exacta significación de los términos de las condiciones

generales referidas a dichos extremos y le advierta sobre la existencia de posibles contradicciones que pongan de manifiesto que la información solicitada al cliente no ha sido debidamente comprendida». En la STS de 7 de julio de 2014, sobre la contratación de un *swap* por un cliente minorista, el Tribunal insiste en que el deber de información no se cumple con una información clara e imparcial, sino que conforme a las exigencias de la buena fe, debe incluir «de manera comprensible información adecuada sobre los instrumentos financieros y las estrategias de inversión y también orientaciones y advertencias sobre los riesgos asociados a tales instrumentos». De igual forma, y para el caso de la contratación de un *swap*, la conocida STS de 20 de enero de 2014 afirma que «el deber de información contenido en el artículo 79 bis LMV presupone la necesidad de que el cliente minorista a quien se ofrece la contratación de un producto financiero complejo como el *swap* de inflación conozca los riesgos asociados a tal producto, para que la prestación de su consentimiento no esté viciada de error que le permita la anulación del contrato...». La doctrina de esta sentencia es repetida por otras posteriores: 8 de septiembre de 2014, 12 de enero de 2015, 16 de septiembre de 2015, 13, 27 y 30 de octubre de 2015, 11 y 25 de febrero de 2016, todas ellas relativas a la anulabilidad de determinados contratos bancarios de productos financieros complejos o de inversión, donde el deber de información de la entidad financiera debe ser escrupulosamente observado. La STS de 15 de octubre de 2015 añade, en la configuración de este deber, que es una obligación activa del acreedor, no de mera disponibilidad.

Es decir, nos apartamos de la consideración tradicional del deber de información como una mera publicidad de condiciones y costes, configurando este deber como un deber de contenido mucho más complejo, y a la vez dilatado en el tiempo: informar de forma objetiva y clara, adecuar esa información al deudor concreto y asegurarse de la comprensión por su parte.

2. NATURALEZA

El deber de información se configura como un verdadero deber —ya no cabe duda de su configuración como deber general de informar, consecuencia del principio general de información¹⁰— y también como deberes específicos y concretos en muchos casos y así exigidos por la Ley—. Sus peculiares características no le eximen de obligatoriedad, puesto que, además de precontractual, es deber, y por tanto exigible por parte del acreedor del mismo (normalmente el deudor del préstamo), convirtiéndose en un derecho para él, especialmente protegido si se trata de un consumidor, como establecen la CE y las leyes. Esto se colige claramente del TRLDCU, de sus artículos 61, 65, y 49.2, en los que se establecen los principios de buena fe, y el principio de conformidad del contrato, los cuales vinculan al empresario y en consecuencia son exigibles por el consumidor las mismas condiciones de la oferta, publicidad, y promoción ofrecidas, aunque luego no estén expresamente recogidas en el contrato, ya que estas condiciones ofertadas o publicitadas integran el contrato mismo, y serán obligatorias, salvo que el propio contrato haya establecido condiciones más beneficiosas¹¹.

Esto es lógico, pues como afirma de LEÓN JIMÉNEZ¹², el deudor debe tener una adecuada protección, tanto en la fase precontractual, mediante mecanismos de transparencia y adecuada información, como en la contractual, a través del control de condiciones generales y cláusulas abusivas, como por último en la fase post contractual con los mecanismos de reclamación. Es decir, la concesión de

ese préstamo debe estar especialmente vigilada en esas tres fases: antes, durante y después de la contratación.

Pues bien, los deberes de información del acreedor a su cliente se sitúan tradicionalmente en la fase pre contractual, donde el deudor forma su consentimiento, adquiere conciencia y comprende el alcance de su contrato, con las consecuencias, obligaciones y efectos que el incumplimiento del mismo puede producir propios de esta naturaleza jurídica¹³.

La jurisprudencia y la doctrina unánimemente coinciden en clasificarlo igualmente como deberes precontractuales, y las sentencias más recientes ponen de relieve el momento en el que debe facilitarse la información como anterior al contrato, para que el deudor o cliente pueda valorar las condiciones y formar debidamente su consentimiento¹⁴.

En el mismo sentido, la STJUE de 18 de diciembre de 2014 califica los deberes de información como precontractuales, al afirmar en su párrafo 46 que los deberes de información del artículo 5 de la Directiva 2008 de Crédito al Consumo «tienen carácter precontractual. Por consiguiente, no pueden ser cumplidas debidamente en el momento de la conclusión del contrato de crédito, sino que deben serlo en tiempo oportuno, mediante la comunicación al consumidor, antes de la firma de ese contrato». Y, además, califica también como precontractual la obligación de evaluar la solvencia y de dar informaciones adecuadas al consumidor, «pues se imponen antes de la conclusión del contrato de crédito», pero las diferencia claramente por su naturaleza y finalidad, ya que la obligación de información o la de «proporcionar explicaciones adecuadas pretende hacer posible que el consumidor tome su decisión con pleno conocimiento sobre un contrato de crédito», mientras que con la obligación de evaluar la solvencia «se propone responsabilizar al prestamista y evitar que conceda un crédito a un consumidor insolvente». Pero, sin embargo, de las afirmaciones de esta sentencia, podemos intuir que la obligación de dar explicaciones adecuadas o ajustadas al consumidor—, que para nosotros forma parte del contenido de los deberes de información—, siendo precontractual, puede ocurrir que deba realizarse después de evaluar la solvencia del deudor, para ajustarse más a esta, demorándose en el tiempo de su cumplimiento total.

De este modo, uno de los contenidos del deber de información puede llegar a cumplirse tardíamente, después de evaluar la solvencia, y después de adaptar las condiciones generales de la oferta a un momento posterior y particularizado, lo que la convierte ya no tanto en mera información general, —tipo publicidad-noticia— sino acercándola a la concreta oferta contractual, como primera fase de la formación del contrato; ya no se trata de un deber general precontractual, sino de una oferta concreta de condiciones particulares.

El deber de información se separa o aparta claramente de una mera publicidad¹⁵, acercándose a la oferta. Es decir, a su naturaleza de deber, precontractual, hay que añadir que puede coincidir, tras el ajuste al deudor concreto, con la oferta, como fase inicial de formación del contrato.

Si analizamos qué se entiende por oferta en los PECL y en los principios UNIDROIT, por ejemplo, veremos que el concepto que emana de la misma puede coincidir con el deber de información particularizado que aquí se defiende. El artículo 2:201 PECL¹⁶ define qué es una oferta, y su concepto encaja perfectamente con los deberes de información adaptados o ajustados a las necesidades del deudor, pues según este artículo, la oferta es una propuesta cuya finalidad es convertirse en un contrato que contiene términos suficiente mente preciso para ser un contrato dirigida a una o varias personas concretas. Luego, los deberes

de información precontractual son algo más que una mera información noticia, convirtiéndose en verdadera oferta. De igual forma el artículo UNIDROIT¹⁷ define en términos muy parecidos la oferta que supone una propuesta para celebrar un contrato que sea suficientemente precisa e indique la intención del oferente de quedar obligado en caso de aceptación.

Así, la tradicional naturaleza jurídica precontractual de los deberes de información, como generales, publicidad-noticia y previos al contrato, puede cuestionarse cuando dentro de los mismos se encuentra el deber de amoldar o aconsejar de forma concreta a un deudor específico en función de su perfil, necesidades y conveniencias. En este caso, puede surgir una zona de intersección, común, que puede resultar difícil de calificar jurídicamente como netamente precontractual en fase de formación del consentimiento pues, sin ser contractual, ya que falta la aceptación para que exista el contrato, es uno de los requisitos constitutivos del mismo, necesario para su perfección: la oferta.

Por otra parte, no faltan voces, y nosotros también lo compartimos, que consideran que los deberes de información son verdaderas obligaciones contractuales en los contratos de adhesión, exigidas de forma imperativa por la Ley, cuyo cumplimiento no puede obviarse, y teniendo en cuenta que describen elementos esenciales del contrato, que deben coincidir con lo que allí se informa, y que exige la comprensión —¿consentimiento?— del deudor. En este sentido, BALLUGUERA GÓMEZ¹⁸, partiendo de reciente jurisprudencia, afirma que el deber de transparencia en los contratos de adhesión es un deber del predisponente, y de naturaleza contractual que se cumple mediante la comprensibilidad real de los aspectos del contrato, y se trata de un deber legal. Por lo tanto, su incumplimiento queda fuera de los vicios del consentimiento propios de los contratos de negociación. En este sentido parece pronunciarse la STJUE de 30 de abril de 2014 (recogida después por la STJUE de septiembre de 2017 antes explicada) cuando afirma que «la exigencia de que una cláusula contractual deba redactarse de manera clara y comprensible se ha de entender como una obligación no solo de que la cláusula considerada sea clara y comprensible gramaticalmente para el consumidor...», o la STS de 8 de septiembre de 2014 que considera que la eficacia última del contrato de adhesión y de sus cláusulas se basa «no tanto en la estructura negocial del consentimiento del adherente, como en el cumplimiento por el predisponente de unos especiales deberes de configuración contractual». Considerados de este modo, los deberes de información, pueden considerarse como deberes legales, imperativos y contractuales, cuyo incumplimiento, entonces, ocasionalía la nulidad del contrato, por contravenir una disposición imperativa, al menos en aquellos préstamos en los que la ley así lo exige y se objetivarían las consecuencias de su infracción, al no tener que acudir a los vicios del consentimiento para determinarlas¹⁹.

En consecuencia, de una forma u otra, los deberes de información que suponen la debida comprensión del deudor de un préstamo hipotecario alcanzan una entidad fundamental en la viabilidad y eficacia de dicho préstamo, pues si el deudor, contratante de una hipoteca multidivisa, no llegó a entender y comprender los riesgos que la misma suponía, podrá alegar incumplimiento del deber de información, no superando el control de transparencia, y declarándose abusiva dicha cláusula con la exclusión pertinente del contrato, lo que trae como consecuencia su ineficacia.

No se trata ya tanto de una invalidez por vicio de consentimiento²⁰, —error o incluso dolo— sino de falta de transparencia, que puede suponer: nulidad parcial del préstamo y eliminación de las referencias a la denominación en divisas del

préstamo, pasando a ser un préstamo «normal» concedido en euros y amortizado en euros, por tratarse de una cláusula abusiva; o siendo un poco más osados: nulidad total del préstamo (si son deberes legales obligatorios), resolución (si fuera una obligación contractual o casi).

IV. CONCLUSIONES

I. La hipoteca multidivisa, o mejor dicho en divisa extranjera, es aquella que garantiza un préstamo, mutuo, cuyo principal queda determinado en moneda extranjera, distinta de la propia del deudor hipotecario, y el deudor debe devolver ese préstamo en cuotas en su divisa nacional o local.

II. Tiene importantes riesgos financieros que exceden a los propios de los préstamos hipotecarios a interés variable solicitados en euros. Al riesgo de variación del tipo de interés se añade el riesgo de fluctuación de la moneda, del tipo de cambio. Riesgos que no son de fácil comprensión para un consumidor medio.

III. La cláusula multidivisa, según la jurisprudencia más reciente del TS y TJUE, es parte del contenido esencial del contrato de préstamo, y aunque no convierte al préstamo hipotecario en el que se inserta en un producto financiero (al que se le aplicaría la normativa MIFID), eso no significa que no se traten de productos complejos, que no escapan del control de transparencia. Deben quedar suficientemente claros para el prestatario, quien debe comprender lo que significa dicha cláusula y los riesgos que implica, antes de la propia celebración del contrato, pues debe informárse de ellos.

IV. Los deberes de información precontractuales alcanzan en este tipo de hipoteca una entidad importante, y deben cumplirse de forma escrupulosa para que la cláusula no pueda considerarse abusiva por falta de transparencia.

V. Los deberes de información tienen un triple contenido, en el sentido de que suponen que el prestamista: informe, adaptar la información al deudor concreto y se asegure de la comprensión por aquel, de todo el contenido y alcance de la cláusula multidivisa.

VI. En consecuencia la no comprensión por el deudor de los riesgos jurídicos y económicos que la cláusula multidivisa puede suponer, conduce a la falta de transparencia de la misma, y a la nulidad parcial del préstamo, excluyendo dicha cláusula, y convirtiendo el préstamo en divisa extranjera en uno «ordinario» en euros.

VII. El incumplimiento del deber de información por parte del prestamista puede conducir a la transformación del tipo de préstamo inicialmente contratado.

V. RESOLUCIONES CITADAS

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

- JPI de Barcelona de 17 de diciembre de 2012

TRIBUNAL SUPREMO

- 13 de mayo de 2009
- 18 de abril de 2013

- 20 de enero de 2014
- 7 de julio de 2014
- 4 de septiembre de 2014
- 8 de septiembre de 2014
- 10 de septiembre de 2014
- 12 de enero de 2015
- 30 de junio de 2015
- 15 de septiembre de 2015
- 16 de septiembre de 2015
- 15 de octubre de 2015
- 27 de octubre de 2015
- 13, 27 y 30 de octubre de 2015
- 11 y 25 de febrero de 2016
- 15 de noviembre de 2017

TRIBUNAL DE JUSTICIA EUROPEO

- 30 de abril de 2014
- 18 de diciembre de 2014
- 3 de diciembre de 2015
- 20 de septiembre de 2017
- 30 de mayo de 2013

VI. BIBLIOGRAFÍA

- AGÜERO ORTIZ, A. (2014). Las hipotecas multidivisa a examen. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 10, 43-50.
- BALLUGUERA GÓMEZ, C. (2016). Los requisitos legales de transparencia de las condiciones generales según la jurisprudencia española reciente. *Diario La Ley*, núm. 8795, Sección Doctrina, 4 de julio 2016, 1-45.
- CALLEJO RODRÍGUEZ, C. (2003). El deber precontractual de información: del esquema tradicional del Código Civil al régimen del derecho de consumo. *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 47, julio-septiembre, 24 y sigs.
- CARRASCO PERERA, A. (2015). Fin de la historia de la cláusula suelo: a devolver a los bancos el dinero que estos entregaron. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 14, 259-261.
- DE LEÓN JIMÉNEZ, M. C. (2015). Error vicio en la contratación de swap. STS, Pleno, Sala Primera, 491/2015, 15 de septiembre. *Noticias Jurídicas. On line*. Disponible en <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/10632-error-vicio-en-la-contratacion-de-swap-sts-pleno-sala-1ordf-491-2015-15-septiembre/>. (5 de noviembre de 2015).
- GARCÍA VICENTE, J. R. (2013). La contratación con consumidores. En: R. Bercovitx Rodríguez-Cano (dir.), *Tratado de Contratos*, tomo II. Valencia: Tirant lo Blanch, 1655 y sigs.
- GÓMEZ CALLE, E. (1994). *Los deberes precontractuales de información*. Madrid: La Ley.
- HERNÁNDEZ BLANCO, M. T. (2007). Una aproximación a la hipoteca multidivisas. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 631-666.
- NAVAS MARQUES, J. I. (2013). Posibles causas de nulidad de las hipotecas multidivisas. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 873, 1-5.

- NAVAS NAVARRO, S. (2015) Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 14, 130-164.
- ORTÍ VALLEJO, A. (1992). *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano y J. Salas Hernández, J. (Coords.). Madrid: Civitas, 409 y 410.
- ZURILLA CARIÑANA, M. A. (2008). El derecho de información del consumidor en los contratos con consumidores y usuarios en el nuevo texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios». En: *Comentarios a la Ley de Consumidores*, 2008, Centro de Estudios de Consumo, disponible en <http://www.uclm.es/CESCO/comentarios.asp>.

NOTAS

¹ Asimismo, la SJPI Barcelona de 17 diciembre 2012 la define como la hipoteca que garantiza un préstamo «que se concede en moneda distinta al euro... y en la que de cara a su devolución el prestatario puede escoger una moneda diferente a aquella en la que se le concedió el préstamo ... como divisa con al que devolver los pagos al banco».

² Sobre la hipoteca multidivisa y sus problemas, véase: NAVAS NAVARRO, S. (2015) Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 14, 130-164, y CARRASCO PERERA, A. (2015). Fin de la historia de la cláusula suelo: a devolver a los bancos el dinero que estos entregaron. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 14, 259-261.

³ NAVAS MARQUES, J. I. (2013). Posibles causas de nulidad de las hipotecas multidivisas. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 873, 1- 5.

⁴ Véase, en este sentido, sobre las ventajas de contratar un préstamo hipotecario multidivisas, en aquellos años, el artículo de HERNÁNDEZ BLANCO, donde expone una comparativa de nivel de ahorro monetario y consecuente ventaja para el deudor al contratar el préstamo hipotecario en yenes o francos suizos; dos de las divisas en las que más préstamos se contrataban. HERNÁNDEZ BLANCO, M. T. (2007). Una aproximación a la hipoteca multidivisas. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 631-66.

⁵ HERNÁNDEZ BLANCO, M. T. (2007). Una aproximación a la hipoteca multidivisas, *ob. cit.*, 660.

⁶ STS de 13 de mayo de 2009, 30 de junio de 2015, y STUJE de 30 de abril de 2014, entre otras.

⁷ Se produce con esta sentencia del Tribunal Europeo un cambio de doctrina, pues antes no se consideraba que la cláusula multidivisa fuera parte del objeto principal del contrato. De este modo la STJUE de 30 de abril de 2014 afirmó que «la cláusula multidivisa no forma parte del objeto principal del contrato ya que no forma parte del precio del contrato, pues no «puede calificarse como comprensiva de una retribución». Sin embargo, y como luego se dirá, ya en esta sentencia de 2014, el TJUE hace una interpretación extensiva del control de transparencia, ya que la exigencia de transparencia no puede quedarse reducida a la comprensión formal y gramatical de las cláusulas contractuales por parte del consumidor, sino que es necesario que este dispusiera antes de contratar de la información sobre las condiciones generales y sus consecuencias. Y en la hipoteca multidivisa esto se traduce en la necesidad de que conozca el mecanismo de conversión de la divisa extranjera.

⁸ STS de 15 de noviembre de 2017: «De acuerdo con estas sentencias del TJUE, no solo es necesario que las cláusulas estén redactadas de forma clara y comprensible, sino también que el adherente pueda tener un conocimiento real de las mismas, de forma que un consumidor informado pueda prever, sobre la base de criterios precisos y comprensibles, sus consecuencias económicas».

⁹ Sobre concepto, naturaleza y en general, como obra de referencia respecto de los deberes de información, véase GÓMEZ CALLE, E. (1994). *Los deberes precontractuales de información*. Madrid: La Ley.

¹⁰ El Tribunal Supremo, en sentencias 20 de enero de 2014, 7 de julio de 2014, 8 de septiembre de 2014 y 27 de octubre de 2015, así lo ha establecido claramente al afirmar, en la primera de ellas, repetida por las demás, que estos deberes responden al principio general de información, consecuencia del principio de buena fe, establecido en nuestro Código Civil y en los principios de Derecho contractual europeo: «Estos deberes legales de información responden a un principio general: todo cliente debe ser informado por el banco, antes de la perfección del contrato, de los riesgos que comporta la operación especulativa que se trate... Este genérico deber de negociar con buena fe conlleva el más concreto de proporcionar a la otra parte información acerca de los aspectos fundamentales del negocio, entre los que se encuentran (...) los concretos riesgos que comporta el producto financiero que se pretende contratar».

¹¹ En este sentido, recogen el principio de integración de la publicidad en el contrato, por ejemplo los artículos 60, 61.2, 49.2.b) TRLDCU, artículo 3 RD 515/1989 de 21 de abril sobre información de comunicar a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de vivienda, artículo 8 Ley de Crédito al Consumo 2011, artículo 8 Ley Aprovechamiento por turnos de Bienes Inmuebles, entre otras. Véase al respecto a ZURILLA CARIÑANA, M. A. (2008). El derecho de información del consumidor en los contratos con consumidores y usuarios en el nuevo texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios. En: *Comentarios a la Ley de Consumidores*, 2008, Centro de Estudios de Consumo, disponible en <http://www.uclm.es/CESCO/comentarios.asp>.

¹² DE LEÓN JIMÉNEZ, M. C. (2015). Error vicio en la contratación de swap. STS, Pleno, Sala Primera, 491/2015, 15 de septiembre. *Noticias Jurídicas. On line*. Disponible en <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/10632-error-vicio-en-la-contratacion-de-swap-sts-pleno-sala-1ordf;491-2015-15-septiembre/> (5 de noviembre de 2015).

¹³ Toda la legislación que regula estos deberes de información, como luego veremos, los sitúa dentro de la «información pre contractual», tanto como si se refieren para préstamos hipotecarios, créditos al consumo, o productos financieros complejos.

¹⁴ Por ejemplo la STS de 10 de septiembre de 2014 afirma que la información «será entregada a tiempo para evitar su incorrecta interpretación», y continua diciendo que «en la contratación en el mercado de valores, el ordenamiento jurídico impone a una de las partes un deber de informar detallada y claramente a la contraparte sobre las presuposiciones que constituyen la causa del contrato, como es el caso de los riesgos en la contratación de productos y servicios de inversión, y le impone esa obligación con carácter previo a la celebración del contrato y con suficiente antelación, en la promoción y oferta de sus productos y servicios, para que el potencial cliente pueda adoptar una decisión inversora reflexiva y fundada». Como otras sentencias que afirman o subrayan el carácter precontractual del os deberes de información, véanse: SSTS de 7 de julio de 2014; 4 de septiembre de 2014; 13, 27 y 30 de octubre de 2015, 11 y 25 de febrero de 2016.

¹⁵ Sobre la clara distinción entre la publicidad y el deber de información precontractual, véase CALLEJO RODRÍGUEZ, C. (2003). El deber precontractual de información: del esquema tradicional del Código Civil al régimen del derecho de consumo. *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 47, julio-septiembre, 24 y 25, que recoge las diferencias establecidas por ORTÍ VALLEJO, A. (1992). *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano y J. Salas Hernández, J. (coords.). Madrid: Civitas, 409 y 410.

¹⁶ Artículo 2:201 PECL: Oferta (1) Una propuesta equivale a una oferta cuando: (a) su finalidad es convertirse en un contrato en caso de aceptación por la otra parte, y (b) contiene términos lo suficientemente precisos para constituir un contrato. (2) La oferta puede dirigirse a una o varias personas determinadas o al público. (3) La propuesta hecha por un profesional, en anuncios, por catálogo o mediante la exposición de mercancías, de suministrar bienes o servicios a un precio determinado, se entiende como oferta de vender o de suministrar al precio 8 indicado hasta que se agoten las mercancías almacenadas o la capacidad del profesional de prestar el servicio.

¹⁷ Artículo 2.1.2 Principios UNIDROIT (Definición de la oferta) Una propuesta para celebrar un contrato constituye una oferta, si es suficientemente precisa e indica la intención del oferente de quedar obligado en caso de aceptación.

¹⁸ BALLUGUERA GÓMEZ, C. (2016). Los requisitos legales de transparencia de las condiciones generales según la jurisprudencia española reciente. *Diario La Ley*, núm. 8795, Sección Doctrina, 4 de julio de 2016, 1-45.

¹⁹ En este sentido, GARCÍA VICENTE, J. R. (2013). La contratación con consumidores. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Tratado de Contratos*, tomo II. Valencia: Tirant lo Blanch, 1655.

²⁰ Hace un buen análisis de las principales sentencias sobre hipotecas multidivisas, en las que se recogen las distintas posturas sobre su invalidez por vicio del consentimiento o nulidad parcial o total por ser una cláusula abusiva, AGÜERO ORTIZ, A. (2014). Las hipotecas multidivisa a examen. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 10, 43-50.