TRIBUNAS

» “Claves para entender los *swaps* hipotecarios”.

No hay duda de que la reciente admisión del recurso presentado ante el Tribunal Supremo en uno de los numerosos casos relativos a permutas financieras de tipos de interés vinculados a financiaciones hipotecarias abrirá la puerta a otros, teniendo en cuenta el criterio aplicado para considerar la cuantía de estos procedimientos, que atiende a su nocional y no a los importes de las liquidaciones.

Más difícil parece que el Supremo llegue a establecer una dirección única que ponga orden en un escenario caracterizado por sentencias, e informes del Banco de España, que han destacado por oscilar entre dar la razón a los clientes y concederla a las entidades de crédito, por calificar los correspondientes contratos como complejísimos o considerarlos sencillos de entender.

¿La razón? La misma que subyace en la aparente contradicción de estas decisiones. Lo que se discute en general tiene un alto componente subjetivo: si el cliente es-

ABRAHAM NÁJERA PASCUAL

Claves para entender los ‘swaps’ hipotecarios

Abraham Nájera
Socio de CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Departamento de Derecho Bancario y Financiero
Cinco Días, 21 de octubre, pág. 23

No hay duda de que la reciente admisión del recurso presentado ante el Tribunal Supremo en uno de los numerosos casos relativos a permutas financieras de tipos de interés vinculados a financiaciones hipotecarias abrirá la puerta a muchos otros, teniendo en cuenta el criterio aplicado para considerar la cuantía de estos procedimientos, que atiende a su nocional y no a los importes de las liquidaciones.

Más difícil parece que el Supremo llegue a establecer una dirección única que venga a poner orden en un escenario caracterizado por sentencias, e informes del Banco de España, que han destacado por oscilar entre dar la razón a los clientes y concederla a las entidades de crédito, por calificar los correspondientes contratos como complejísimos o considerarlos sumamente sencillos de entender.

La razón: la misma que subyace en la aparente contradicción de estas decisiones. Lo que se discute en general tiene un alto componente subjetivo: si el cliente estaba debidamente informado cuando contrató el swap, si sabía lo que estaba firmando y sus consecuencias, si, en los casos más graves, había sido engañado.

Podrán condenarse determinadas prácticas y se logrará, cuando no haya sido así, que estos productos se ilustren con explicaciones más precisas. Explicaciones que, además, tampoco entrañan tanta complejidad, bastando meras aproximaciones –aunque deberán ser más afortunadas que las que los equiparan a un seguro- para hacerlas accesibles. Pero tampoco es cuestión de demonizar las coberturas del riesgo de tipo de interés, sino de permitir entenderlas y apreciarlas como un instrumento de tranquilidad a largo plazo cuando han de ejercer como acompañantes de las hipotecas durante su dilatada existencia. Y recordar que por algo desde 2003 existe la obligación de ofrecerlas a quienes soliciten préstamos hipotecarios a interés variable. Mejor comprenderlo ahora que echarlas de menos cuando los tipos vuelvan a subir.

Más información

Abraham Nájera
Abraham.najera@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España
T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – madrid@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, experiencia e innovación, como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.
Con más de 90 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.
Despacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.
CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS, organización de los mayores despachos europeos independientes y cuya ambición es ser reconocida como la mejor firma de servicios legales y fiscales en Europa.

www.cms-asl.com

CMS oficinas y oficinas asociadas: Ámsterdam, Berlin, Bruselas, Londres, Madrid, Paris, Rome, Viena, Zurich, Aberdeen, Argelia, Amberes, Arnhem, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Colonia, Dresde, Dusseldorf, Edimburgo, Estrasburgo, Frankfurt, Hamburgo, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milán, Montevideo, Moscú, Munich, Praga, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghái, Sofia, Stuttgart, Utrecht, Varsovia y Zagreb.