



## **Proposición sobre Titulizaciones de Hipotecas y Desahucios que promueven los Bancos ejecutando Hipotecas que fueron transferidas a Fondos de Titulización.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El proceso de Titulización se inició en España con la Ley sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Titulización Hipotecaria (Ley 19/1992 de 7 de Julio) y según el BdE, el avance de la titulización en España ha sido muy intenso. Así, entre 2000 y 2007 el volumen anual de emisiones brutas se ha multiplicado por más de 15, hasta llegar a los 124.000 millones de euros; y el saldo vivo de estos instrumentos lo ha hecho por más de 17, hasta alcanzar los 307.000 millones de euros.

Como consecuencia del proceso de titulización que bancos y cajas han aplicado a todo tipo de créditos, especialmente hipotecarios, se ha generado una muy grave confusión y falta de información, lo que ha provocado una absoluta indefensión de la ciudadanía hipotecada.

Las titulaciones son procesos que suponen la salida del patrimonio de la entidad bancaria de los créditos y los saca fuera de sus balances, desapareciendo los activos de sus asientos contables y traspasando el riesgo de crédito de los créditos hipotecarios al comprador/a de la titulización, los/as bonistas.

Titulizar, es una forma de financiación que supone la transmisión de los derechos de crédito a terceras personas, de un/a cedente a un/a cesionario/a, con todos los riesgos para los inversores, pero son las entidades financieras las que inician las Ejecuciones Hipotecarias como si fuesen la parte acreedora de la relación contractual, cuando no lo son, careciendo de legitimidad activa para ello, asumiendo una apariencia de legalidad y silenciando al Juez/a que ya no son la parte acreedora, careciendo de toda validez cuando ya se ha vendido el crédito. La única



función de los bancos y cajas es la de meras encargadas de la administración de los cobros que origina el préstamo, tal como consta en los folletos de emisión de los FTA: cobrar cuotas mensuales y transferirlas al fondo de titulización, obviando que la nueva persona acreedora es la titular bonista.

La Ley permite que no haya una publicidad registral sobre la transferencia de estas inscripciones en el registro de la propiedad, al carecer los fondos de titulización de personalidad jurídica, extremo que han utilizado las entidades financieras para ocultar este dato y por la opacidad de dicho procedimiento simulan continuar siendo las legítimas personas acreedoras de los préstamos y actúan en su propio nombre en los procedimientos de ejecución hipotecaria.

En marzo de 2015 el Director del Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España, manifestó:

“La titulización es un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos generalmente ilíquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante su cesión a un fondo de titulización, quien a su vez emite unos bonos de titulización para su colocación entre inversores institucionales. De esta manera, las entidades venden todo o parte de sus riesgos para obtener nueva financiación con la que seguir desarrollando su negocio sin necesidad de acudir a otras vías, como ampliaciones de capital.

De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria, la titulación de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración”.

También en marzo de 2015, el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Fuenlabrada acordó dejar sin efecto una ejecución hipotecaria



despachada, considerando la falta de legitimación de la entidad financiera ejecutante que enajenó el crédito a un fondo de titulización.

Más recientemente, el 12 de noviembre de 2015, el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Arganda del Rey, archivó el procedimiento de ejecución hipotecaria al estimar falta de legitimación activa.

Con varias sentencias favorables por falta de legitimidad activa, se pueden considerar las titulizaciones como una herramienta y un argumento de alegación más para paralizar y poder realizar un paréntesis en los procedimientos de ejecución hipotecaria. Si la entidad bancaria no es la titular de dicha hipoteca, no puede ejercer una legitimación activa en el proceso. Por tanto, dicho proceso queda a expensas de resolver una situación de titularidad que como resultado permite que las familias no queden en la calle de forma fulminante.

Además, se ha de dar a conocer sin titubeos la mala praxis que vienen ejerciendo las entidades bancarias, y la opacidad con la que se actúa al respecto. Por ello, es necesario que la ciudadanía hipotecada conozca si su hipoteca ha sido titularizada o no, y que los jueces y juezas, autoridades y sociedad, en general, sepan realmente lo que ha originado esta gran burbuja inmobiliaria y de dinero ficticio y se apliquen soluciones a la actual emergencia habitacional.

Por todo lo anterior, proponemos los siguientes

## **ACUERDOS**

**PRIMERO.** - Exigir a la CNMV que funcione como un verdadero registro público y transparente, organizando de forma clara y accesible las Escrituras de los fondos de titulización con sus Anexos.

**SEGUNDO.** - Solicitar a las entidades financieras que publiquen en su web junto al folleto de emisión y la Escritura de constitución de sus fondos de



titulización y que respondan a la petición de su clientela si su hipoteca ha sido realmente titulizada o no.

**TERCERO.** - Comunicar al Juez o Jueza Decana que promueva la suspensión de los procedimientos de ejecución hipotecarios, hasta que cada entidad financiera remita certificación de si el préstamo a ejecutar ha sido titulizado o no.

**CUARTO.** – Derivar desde la Oficina del consumidor de Alaquàs a los colectivos PAH y CAT del municipio para que la persona consumidora tenga la suficiente información acerca de la problemática de las titulizaciones y de vías de solución y actuación a corto y largo plazo.

En Alaquàs, a 20 de junio de 2016

Juan Antonio Oñate Arcos

Consol Barberà i Guillem

Mar Blanch Hernández

Carolina Pino de la Cueva