

PROPUESTA DE DECLARACIÓN INSTITUCIONAL DEL AYUNTAMIENTO DE  
LEGANÉS SOBRE

**LAS TITULIZACIONES DE LAS HIPOTECAS Y LOS DESAHUCIOS QUE  
PROMUEVEN LOS BANCOS, EJECUTANDO HIPOTECAS QUE FUERON  
TRANSFERIDAS A FONDOS DE TITULIZACIÓN**

Nº

1 MAY 2016

691

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 alcanzó su mayor auge en 2007, año en que sumaron alrededor de 140.000 millones de euros. Como consecuencia de este proceso que bancos y cajas han aplicado a todo tipo de créditos, especialmente a las hipotecas, se ha generado una grave confusión y, por ende, absoluta indefensión a las personas hipotecadas.

Las titulaciones son procesos que suponen la salida del patrimonio de la entidad bancaria de los créditos firmados entre ésta y sus clientes, a través de los cuales los bancos transfieren dichos préstamos hipotecarios, pero siguen actuando como titulares de los mismos, tanto en su relación con los clientes como en vía judicial.

Titulizar es una forma de financiación que supone la transmisión de los derechos de crédito a terceros con todos los riesgos para los inversores, pero son las entidades financieras que suscribieron la escritura de préstamo hipotecario las que inician ejecuciones hipotecarias como si fuesen la parte acreedora de la relación contractual, careciendo, sin embargo, de legitimación activa para ello. Asumen una apariencia de legalidad, como es la inscripción registral, aunque ésta carece de validez cuando ya se ha transmitido el crédito. La función de los bancos y cajas ha pasado a ser la de meros administradores de los cobros que origina el préstamo, tal como consta en los folletos de emisión: cobrar cuotas mensuales y transferirlas al fondo de titulización, obviando que el nuevo acreedor es el titular bonista.

Asimismo, la Ley permite que no haya publicidad registral sobre la transferencia de estas inscripciones en el Registro de la Propiedad, al carecer los fondos de titulaciones de personalidad jurídica, extremo que han utilizado las entidades financieras para ocultar este dato, que, a pesar de ser absolutamente real, es tarea difícil de demostrar, por la opacidad de la tramitación de dicho procedimiento, de manera que simulan continuar siendo los legítimos acreedores de los préstamos, a la vez que inician en su propio nombre los procedimientos de ejecución hipotecaria.



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

*"la titulización es un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos líquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante su cesión a un fondo de titulización, quién 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 una financiación con las 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 titulización 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...**"*

El 6 de marzo de 2015 el Juzgado de Primera Instancia 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. Igualmente, el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Córdoba suspendió en octubre pasado un procedimiento hasta conocer la titularidad el préstamo. Como en dos casos más en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puente Genil y en Madrid.

Para poder usar esta vía de defensa las familias necesitan conocer si su hipoteca fue titulizada o no, y necesitan que jueces, autoridades y la sociedad en general sepa lo que pasa con todo este asunto, tan ligado a la burbuja inmobiliaria de ayer y a la emergencia habitacional de hoy.

Por todo lo manifestado, el Ayuntamiento Pleno de Leganés **acuerda**:

1. Exigir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores que funcione cuanto antes como un verdadero registro público, organizando los folletos, escrituras y anexos de activos titulizados, a fin de poder ofrecer a las familias afectadas, de forma clara y accesible, la información y certificación de si su hipoteca ha sido titulizada y en qué fondo.
2. Solicitar a las entidades financieras que publiquen en su web, junto al folleto y la escritura del fondo, la relación de activos que componen dicho fondo de titulización.



3. Rogar al Juez Decano que promueva la suspensión de los procedimientos de ejecución, hasta que cada entidad financiera remita certificación de si el préstamo a ejecutar ha sido titulizado o no.
4. Enviar copia de esta moción a la CNMV, el CGPJ, las oficinas centrales de las entidades financieras con sucursales en nuestra ciudad, al Banco de España, Congreso de los Diputados, Parlamento de la Comunidad, formaciones políticas, sindicatos, asociaciones vecinales y plataformas contra los desahucios y por la defensa del derecho a la vivienda digna.
5. Incluir en la página web municipal un apartado con información acerca del problema de las titulaciones, orientaciones para que el consumidor, usuario financiero, pueda saber si su préstamo ha sido titulizado o no por su entidad financiera y medidas de actuación y protección.

Leganés, 11 de mayo de 2016



Fdo.: Francisco José Muñoz Murillo

**Concejal y Portavoz del Grupo Municipal LEGANEMOS**