

1 AUTOR/A

Concejal/a: RITA MAESTRE FERNÁNDEZ y
PURIFICACIÓN CAUSAPIÉ LOPESINO

Grupo Político: AHORA MADRID y GRUPO MUNICIPAL
SOCIALISTA

2 ÓRGANO Y SESIÓN EN EL QUE SE PREVÉ QUE SE VA A SUSTANCIAR LA INICIATIVA

Órgano: PLENO

Fecha de la sesión: 26/10/2016

Tipo de Sesión: ORDINARIA

3 TIPO DE INICIATIVA

- Comparecencia Declaración institucional Interpelación Moción de urgencia
 Pregunta Proposición Ruego Otros

4 CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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 los ciudadanos hipotecados.

Las titulizaciones 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 de la titulización, los bonistas.

Titulizar, es una forma de financiación que supone la transmisión de los derechos de crédito a terceros, de un cedente a un cesionario, 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 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 meros administradores 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 el nuevo acreedor es el 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 los legítimos acreedores 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 abre una nueva vía de defensa ante los procedimientos de ejecución hipotecaria que siguen amenazando de desahucio a miles de familias que no pueden hacer frente a las cuotas de la hipoteca, pero para su defensa necesitan conocer si su hipoteca fue titulizada o no, y necesitan que jueces, autoridades y sociedad civil 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 que viven muchos vecinos y vecinas en nuestras ciudades.

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 los folletos y 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, la relación de activos que componen dichos fondos de titulización, así como que respondan a la petición de sus clientes si su hipoteca ha sido realmente titulizada o no.

TERCERO. -Rogar al Magistrado-juez Decano que reúna a la Junta de Jueces de Primera Instancia incluyendo la titulización de los créditos hipotecarios como asunto a tratar en el orden del día, con objeto de unificar criterios en torno a la protección del deudor hipotecario en estos casos y para plantear incluso de oficio la posible falta de legitimación activa del Banco que haya transferido a un tercero el crédito hipotecario. Elevar el mismo ruego al Presidente de la Audiencia Provincial de Madrid para que incluya el asunto en las reuniones para unificación de criterios de los Magistrados de las distintas Secciones civiles de la Audiencia Provincial

CUARTO. -Promover medidas de actuación y protección para que el consumidor tenga la suficiente información acerca del problema de las titulizaciones

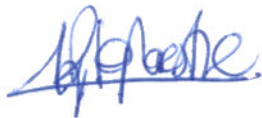
EJEMPLAR PARA EL/LA SOLICITANTE

5 DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

6 FIRMANTE

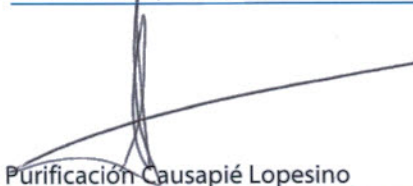
En Madrid , a 18 de Octubre de 2016

Cargo: Portavoz Grupo Ahora Madrid



Fdo.: Rita Maestre Fernández

Cargo: Portavoz Grupo Socialista



Fdo.: Purificación Causapié Lopesino

EJEMPLAR PARA EL/LA SOLICITANTE

AL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO, PARA EL PRESIDENTE DEL PLENO O DE LA COMISIÓN CORRESPONDIENTE