

**DÉCIMO-SEXTO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, A PROPUESTA DEL CONCEJAL NO ADSCRITO, DE LA PROPOSICIÓN RELATIVA A TRANSPARENCIA EN LA TITULIZACIÓN DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS EN ARGANDA (NUM. 119/2016).-**

El Sr. Ruiz Martínez, Concejal no Adscrito, realiza la siguiente intervención que hace llegar a Secretaría:

”Hoy me gustaría explicarles en qué consiste la titulización en una hipoteca, brevemente, la estafa a la que muchos de nosotros estamos sometidos y que a algunos les ha llevado a la quiebra total. Para hacerlo muy sencillo, pondré un ejemplo práctico. Manolo y Pilar, dos trabajadores de a pie, que bien pueden ser asalariados o en sentido amplio, pueden ser un profesional o el dueño de una PYME, se van a comprar en 2.010 una vivienda, en un bloque de cualquier calle de nuestro municipio. Inician la compra de su vivienda, con una hipoteca, lo cual conllevaba siempre la firma de un cerro de papeles que abrumaban a cualquiera, con un montón de cláusulas que imponen tal respeto al desdichado comprador, que termina creyendo que “con tanto papel, tanto notario y tanto papel timbrado, nada puede ser ilegal“. Previamente a la firma, está la tasación, documento que sirve para otorgar el valor a la vivienda. (En un porcentaje altísimo, es el propio banco el que propone y le impone su sociedad de tasaciones). La tasación, se debe realizar por un tasador API (Agente de la Propiedad Inmobiliaria) sometido a un estricto régimen de responsabilidad, es decir, lo que él diga va a misa, puesto que si manipula los datos, estaría cometiendo una infracción con consecuencias incluso penales ya que está regulada por la Orden del Banco de España ECO/805/2003. La tasación es determinante para el contrato de la hipoteca, por lo que cualquier dato falseado o manipulado puede dar lugar a la inmediata nulidad del préstamo. Para dicha tasación se utilizó el llamado método de comparación, es decir, utilizar precios de inmuebles de la zona con similares características. La normativa exige un mínimo de 6 inmuebles testigos, con ello se obtiene un valor unitario del m<sup>2</sup> de inmueble que multiplicado por los m<sup>2</sup> del inmueble objeto de la valoración, supondrá el valor del mercado del mismo. Mal empezaron ¿Saben por qué? Por la sencilla razón de que será la sociedad de tasación la que determinará el precio de esta vivienda, pero también el de las viviendas testigos vamos, el cuento de Juan Palomo. Ya iniciamos una hipoteca con una sobre tasación del precio, que no se corresponde con los datos de la Sede virtual del Catastro. Sigamos con Manolo y Pilar, el precio que debía tener su vivienda, sería de 60.000€; pero el banco les ha “colocado” una hipoteca de 100.000€ valiéndose del informe de tasación, previamente inflado. Firman su hipoteca y su banco decide empaquetarla a un Fondo de Titulización Activa (FTA). Pues bien, esto es titular una hipoteca. De forma sencilla, la Titulización es el proceso por el que las entidades financieras sacan de sus balances los préstamos hipotecarios que han concedido, emitiendo títulos de renta fija respaldados por dichas hipotecas. Viene a ser una venta de las hipotecas a un grupo de inversores. Simplificando el procedimiento, el banco aporta a un Fondo de Titulización Activa una serie de préstamos hipotecarios. Estos desaparecen del balance de la entidad, eliminando las cargas negativas que producen estas hipotecas basura y a cambio recibe el dinero de los inversores que compran a dicho fondo, deuda (títulos) respaldados por dichos préstamos. El Banco de

España ha declarado que “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 contrario, su administración”. Ahora, el banco es únicamente el Administrador de su hipoteca y se encarga de cobrar los intereses, administrar dicha cartera hipotecaria y abonar los cobros al fondo, pero el riesgo ya no es suyo. El riesgo es del fondo y de los inversores que han comprado esos valores. Cuál es la conclusión: El acreedor real no es el banco, es un inversor de dicho fondo. En el caso de Manolo y Pilar, firmaron una cláusula en escritura donde consentían y eximían a su banco de la notificación de cambio de titular, -cláusula abusiva que casi todos firmamos-, por lo que los deudores hipotecarios no son conscientes de que su hipoteca ha sido titulizada. A los pocos años, la situación económica de Manolo y Pilar empeora dramáticamente, pierden su empleo y PYME, sus prestaciones y ayudas se acaban, llega el momento temido de incumplir su compromiso con el banco, dejan de pagar la hipoteca. Después de acosarlos durante unos meses, llega la ejecución del juzgado, de parte del Banco correspondiente que ya no es el acreedor, por incumplimiento de pago, exigiéndoles, que por varias cuotas impagadas, paguen el pago total de la deuda más gastos de demora y las costas judiciales – otra práctica más abusiva- El banco ya ha ingresado en caja el valor de la hipoteca, pero los bonistas, a través de su sociedad gestora, están en su derecho de reclamar la ejecución de esa hipoteca. Pero no son ellos quienes lo hacen, porque no tienen entidad jurídica y como registralmente la hipoteca sigue a nombre del banco correspondiente y no del FTA en el Registro de la Propiedad, el Juzgado ejecuta, y lanza a esa familia a la calle. Si su abogado –de oficio- es un poco listo, habrá conseguido que una vez fuera de su vivienda, no tengan deuda, que en muchos casos, son estafados, expulsados de su vivienda y mantienen una cuantiosa deuda con su Banco, imposibilitándoles volver a tener una vida normal a perpetuidad. Pero si Manolo y Pilar, en vez de vivir en la opacidad total, tienen información y acreditan que esa deuda es artificial, ya que el objetivo de la entidad era vender en el mercado de bonos ese activo y cuanto más gordo sea el préstamo, mejor estamos poniendo en evidencia una realidad muy incómoda para las entidades financieras, demostrando así que han vendido en el mercado secundario bonos cuyo valor nominal no se corresponde con el valor real, lo que vendría a ser el equivalente financiero del timo de la estampita. Muchas familias en España, para poder acreditar esta situación en su defensa, necesitan conocer la titularidad real de sus préstamos y si su hipoteca fue titulizada o no, además de tener pleno conocimiento de lo que se está firmando a la hora de contratar una hipoteca. “Los jueces, autoridades y la sociedad en general deben conocer de esta situación para evitar la indefensión ante las entidades financieras. Por todo lo expuesto anteriormente, solicito el apoyo a este plenario de los siguientes. Acuerdos: “Primero.- Instar al Banco de España, a través de la Secretaría General, a formular una propuesta sobre transparencia bancaria y protección a la clientela relativa a la titulización de préstamos hipotecarios.”Segundo.-Instar a las entidades financieras con oficina comercial en Arganda del Rey a que publiquen en su web, junto al folleto y la escritura del fondo, la relación de activos que componen dicho fondo de titulización hipotecaria. “Tercero.- Instar al Juez Decano que promueva la suspensión de los procedimientos en ejecución, hasta que cada entidad financiera remita certificación de si



La Sra. Miguel Mambrilla, Concejala del Grupo Municipal Ciudadanos-Arganda, realiza la siguiente intervención que hace llegar a Secretaría:

”Independientemente de las interpretaciones jurídicas y mercantiles del concepto de titulación, lo que usted solicita en el punto 3, la suspensión generalizada de los procedimientos de ejecución podría dar lugar a una serie de impagos entre entidades, similares a las que dieron lugar a la crisis del sistema financiero 2006/2007. Esto sería de una irresponsabilidad extrema porque estaríamos perjudicando a terceros y entrando en un bucle de morosidad que no beneficia en absoluto a una economía española en proceso de recuperación, que lo que menos necesita ahora mismo es este tipo de incertidumbres financieras. Por ello le solicitamos que suprima el punto tercero o en caso contrario nuestro Grupo Municipal votará en contra.””””

La Sra. Fernández Millán, Concejala del Grupo Municipal Popular, realiza la siguiente intervención que hace llegar a Secretaría:

“ Mi grupo ha presentado una enmienda de sustitución y de modificación en los siguientes términos: “ De sustitución: Solicitando la supresión del apartado tercero, en el que se pide que por el Ayuntamiento se inste al Juez Decano (Arganda del Rey) que promueva la suspensión de los procedimientos de ejecución (hipotecaria), hasta que la entidad financiera remita certificación de si el préstamo a ejecutar ha sido titulizado o no.El motivo por el que proponemos la suspensión es porque no es competencia del Gobierno local instar a los jueces para que suspendan un procedimiento judicial en el que no es parte por no tener un interés legítimo y directo. (salvo que el Ayuntamiento fuera el ejecutado). Por otro lado, los jueces de nuestro municipio y de nuestro país están lo suficientemente formados como para aplicar lo dispuesto en la legislación y lo primero que analizan cuando se les presenta una demanda, porque así lo exige la legislación procesal, es la legitimación o no de la parte que formula la misma. Pues en caso de ausencia no entran a conocer del fondo del asunto. En consecuencia no necesitan que el Ayuntamiento venga a decirles que suspendan el procedimiento y comprueban mediante certificación bancaria si el crédito está titulizado y en consecuencia si el banco ejecutante es el propietario o no del mismo, y el legitimado para pedir la ejecución hipotecaria. Y, por último, votar a favor supondría cargarse el principio de separación de poderes y una injerencia intolerable en la independencia judicial, que nosotros como comprenderá no vamos a apoyar. ¿No será más razonable si se constata la existencia de situaciones injustas promover la modificación de la ley para su posterior aplicación por los jueces? Pero no, a Vd. le va más el activismo y pretende tomar un atajo, que puede parecer razonable pero que sinceramente me parece peligroso si no se acota, si no se regula, si no se delimitan sus márgenes, derecho y obligaciones de las partes. Que todos conozcamos las reglas del juego antes del partido, y sobre todo que el árbitro haga de árbitro y los jugadores de jugadores. De modificación: En el sentido de eliminar la obligación de publicar en la web la información relativa a las titulaciones hipotecarias, porque no es nuestra competencia, y dudo que la entidad financiera nos la quiera facilitar, y que sea legal por protección de datos. Pero sí que somos partidarios de que el departamento de Consumo ofrezca a los ciudadanos una información básica relativa a: qué se entiende por un préstamo titulizado.



“ En España, el modelo bancario implantado con las titulaciones se denomina “originar para mantener” (originate to hold), en el que la entidad financiera da salida de su patrimonio a las hipotecas firmadas con sus clientes y transfieren dichos préstamos hipotecarios y la exposición al riesgo, pero siguen actuando como titulares de los mismos, tanto en su relación con los clientes como en vida judicial.

“ La titulación es una forma de obtener liquidez 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 esta carece de validez cuando ya se ha transmitido el crédito. La función de las entidades financieras ha pasado a ser 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 titulación, obviando que el nuevo acreedor es el titular del fondo.

“ Asimismo, la legislación vigente permite que se realicen estas operaciones sin que éstas sean comunicadas al Registro de la Propiedad y que no haya publicidad registral. Al carecer los fondos de titulaciones hipotecarias de personalidad jurídica, las entidades financieras están ocultando esta circunstancia simulando que continúan siendo los legítimos acreedores de los préstamos, iniciando sin título de propiedad competente en su propio nombre de 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 titulación es un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos líquidos (créditos/prestamos) en títulos o valores negociables, mediante su cesión a un fondo de titulación, quien a su vez emite unos bonos de titulación 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 inmobiliario y sobre fondos de titulación 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 administras...”

“ La transmisión de la titularidad del préstamo y la falta de personalidad jurídica del fondo tiene implicaciones más allá de las propias de la regulación del sistema financiero. De esta forma, son varios los Juzgados de Instrucción y Primera Instancia (Madrid, Córdoba, Fuenlabrada, Puente Genil, entre otros) que, tomando en cuenta estas circunstancias han acordado dejar sin efecto ejecuciones hipotecarias despachadas se considero la falta de legitimación de la entidad financiera ejecutante que enajenó el crédito a fondo de titulación.

“ Esto ha abierto una nueva vía de defensa ante los procedimientos de ejecución hipotecaria que siguen amenazando de desahucio a familias que no pueden hacer frente a las cuotas de la hipoteca.

“ Estas familias, para poder acreditar esta situación en su defensa, necesitan conocer la titularidad real de sus préstamos y si su hipoteca fue titulado o no.

