

MOCION QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DEL AYUNTAMIENTO DE AN JUAN DE AZNALFARACHE SOBRE "LA TITULIZACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS"

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y régimen Jurídico de las Entidades Locales, el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache desea someter a la consideración del Pleno la Siguiente Moción.

A PRPUETA DE LA DELEGADA DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA SOBRE "LA TITULACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La titulización es el proceso por el cual las entidades financieras venden sus préstamos hipotecarios a terceros, eliminando su riesgo y/o obteniendo financiación.

La teoría ideal es la siguiente:

Mediante las titulizaciones, la entidad financiera convierte los créditos hipotecarios en Bonos Titularizados para ser intercambiados en los mercados de renta fija (aquellos mercados en los que se negocian activos financieros de deuda emitidos por los estados, organismos y entidades públicas y por empresas privadas, por ejemplo, los bancos). Esto supone, que el banco vende a otros las hipotecas, traspasando los riesgos que conllevan esas hipotecas junto con los beneficios, de esta forma el banco cierra la operación con beneficios, pudiendo seguir comercializando hipotecas sin riesgo.

Las entidades financieras crean una empresa filial, el Fondo de Titulación Hipotecaria (FTH), que adquiere las hipotecas del banco (paquetes hipotecarios, participaciones hipotecarias, etc), y emite los Bonos de Titulación a fondos de inversión. Estos fondos de inversión, a su vez, los comercializan a instituciones de inversión colectiva o a inversores particulares.

Estos FTH cumplen el papel de eliminar el riesgo del balance del banco, otorgándoles a su vez liquidez (financiación).

Alcalde

Secretaría

La titulización de préstamos hipotecarios comenzó en España en el año 1992, con la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (FTH).

En un principio se limitó al ámbito de los préstamos hipotecarios, mediante participaciones hipotecarias, y más tarde se amplió a otros activos no hipotecarios (Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo), pero nos interesan más estos últimos. Con esta Ley se regularon los FTH, que son los entes jurídicos o vehículos utilizados para titular los préstamos hipotecarios.

Hay una enorme regulación que afecta a las titulizaciones, entre otras:

- Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.
- Disposición adicional cuarta del Real Decreto-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal.
- Real Decreto 1307/2011, de 26 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 437/2010, de 9 de abril, por el que se desarrolla la regulación del proceso de titulización del déficit del sistema eléctrico.
- Orden PRE/627/2011, de 22 de marzo, por la que se establecen los requisitos a los que deberán ajustarse los Convenios de Promoción de Fondos de Titulización de Activos para favorecer la Financiación Empresarial.
- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- Ley 13/2003, de 23, de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- Ley 1/1999, de 5 de enero, reguladora de las entidades de capital-riesgo y de sus sociedades gestoras (Ley derogada por la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las entidades de capital-riesgo y sus sociedades gestoras, a excepción de las disposiciones adicionales 3ª y 4ª).
- Real Decreto 1432/2002, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para la aprobación o modificación de la tarifa eléctrica media o de referencia y se modifican algunos artículos del Real Decreto 2017/1997, de 26 de diciembre, por el que se organiza y regula el procedimiento de liquidación de los costes de transporte, distribución y comercialización a tarifa, de los costes permanentes del sistema y de los costes de diversificación y seguridad de abastecimiento.

- ORDEN EHA/3536/05, de 10 de noviembre, sobre determinación de derechos de crédito futuros susceptibles de incorporación a fondos de titulización de activos y de habilitación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar reglas específicas en materia de contabilidad y obligaciones de información aplicables a los fondos de titulización de activos y sus sociedades gestoras.

Con esta teoría ideal, las titulizaciones son legales y no presentan ningún problema mientras el prestatario pague con normalidad su préstamo.

Pero desde hace varios años, coincidiendo con la crisis económica - estallido de la burbuja inmobiliaria - etc., a la gran mayoría de los bancos le interesa quitarse de encima los préstamos conflictivos, los que prevé que se van a impagar, y los están vendiendo con importantes descuentos a otras empresas, "fondos buitres" o empresas de recobros (se autodenominan de "gestión de deuda"), que se encargan de perseguir al deudor hipotecario para que pague. Los "fondos buitres" no suelen estar dispuestos a negociar una reestructuración de la hipoteca, no tienen ningún interés en ofrecer al deudor hipotecario una solución que le permita llevar al día sus pagos o renegociar la deuda. Lo que buscan es adjudicarse judicialmente la vivienda y venderla lo antes posible.

El FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) contenido en la Ley 11/2015, de 18 de junio de 2015, ha obligado a los fondos que se queden con las hipotecas de las entidades a que acepten el Código de Buenas Prácticas Bancarias. Así que, el "fondo buitre" que compre las hipotecas de una entidad financiera está obligado a renegociar las hipotecas de las familias más desfavorecidas que reúnan los requisitos de exclusión social, incluso a conceder la dación en pago llegado el caso.

En estos casos de titulización, el deudor hipotecario pasa de deberle el dinero al banco a debérselo a otra empresa (el fondo buitre), que ha comprado su deuda hipotecaria con un importante descuento, que puede ser el 50 % de la deuda, el 70 % o incluso el 90 % en algunos casos (el fondo en cuestión puede llegar a comprar la deuda hipotecaria por sólo un 10% de su valor), pero luego le reclamará al deudor hipotecario el 100%, más los gastos e intereses que se produzcan hasta el final de la ejecución.

Aquí aparece el otro problema, el de la ejecución de la hipoteca, y ello vinculado a las notificaciones de ejecución hipotecaria dado que las hipotecas están titulizada y el banco no es

el titular del crédito: ¿quién está legitimado para reclamar la deuda, para interponer la demanda de ejecución hipotecaria?

La titulización o venta de deuda hipotecaria, técnicamente es una cesión de crédito. Nuestra legislación reconoce la figura de la transmisión o cesión de créditos (artículo 1526 del Código Civil y artículo 347 del Código de Comercio), también de los créditos hipotecarios (artículo 1878 del Código Civil y artículo 149.1 de la Ley Hipotecaria). En todos los casos, la cesión del crédito conlleva la cesión de la legitimación, que es la aptitud para actuar jurídicamente. Lo que implica que, quien ha transmitido un derecho no tiene ya ninguna disposición sobre el mismo y no puede constituirse en legitimado para defender aquello de lo que se ha desprendido y sobre lo que no tiene ya ninguna disposición.

A este respecto dice el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que *"serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso"*. La cesión de un crédito es una figura que afecta a la titularidad del crédito, a la titularidad de la relación u objeto litigioso, lo que determina que el cedente del crédito (la entidad financiera) pierde la facultad de llevar el proceso o legitimación como demandante.

El problema que se plantea es que muy pocas entidades, o ninguna, informan a sus clientes deudores hipotecarios de que han cedido su préstamo hipotecario a un tercero (fondo). Legalmente las entidades cedentes están obligadas a informar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), pero curiosamente no al cliente, que es el máximo interesado en conocer que su préstamo hipotecario ha pasado a ser de titularidad de otra entidad (fondo).

Por eso el deudor hipotecario cuando recibe la demanda interpuesta por el banco, no sabe que su préstamo ya no pertenece a la entidad financiera que le demanda, porque ésta se lo ha cedido a un tercero. Se puede saber si un préstamo es de titularidad de la entidad financiera, o si ésta se lo ha cedido a un fondo de titulizaciones, mediante consulta a la CNMV. Que suele ser una consulta farragosa y complicada.

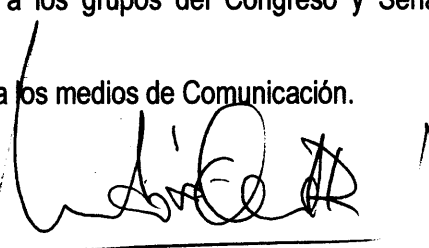
Si el deudor hipotecario tiene claro que su préstamo ha pasado a ser de titularidad de un fondo buitre, ¿qué puede hacer?

1. Una vez que el fondo titular del préstamo interponga la demanda como legitimado, si el deudor hipotecario tiene dinero ahorrado (que no es lo habitual), el artículo 1.535 del Código Civil le da la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto.

Simplificando, significa que el deudor hipotecario puede saldar toda la deuda hipotecaria, en un máximo de nueve días desde que el "fondo buitres" le reclame el pago de la hipoteca, pagando el mismo precio que ha pagado el "fondo buitres" al banco por la hipoteca, lo que puede ser el 50% de la deuda, el 30% o incluso el 10%. Es decir, que la casa le puede salir al deudor hipotecario por la mitad o menos si se aprovecha esta ocasión para liquidar la deuda con rebaja. Parece fácil, pero no lo es, principalmente, porque no se suele tener el dinero para pagar. Y además, para ejercer ese derecho de tanteo y retracto, el deudor hipotecario va a tener que acudir a un procedimiento judicial en un plazo muy breve y con las correspondientes costas

Por todo lo dicho se propone elevar al Pleno los siguientes acuerdos:

- 1) Exigir a los "fondos buitres" a negociar una reestructuración de la hipoteca, dación en pago y/o alquiler social.
- 2) Que las entidades financieras estén obligadas por ley a informar a sus clientes deudores hipotecarios de que han cedido su préstamo hipotecario a un tercero (fondo buitres), y no solamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).
- 3) Modificar el art. 1535 del Código Civil, para hacerlo compatible con la directiva 93/13/CEE del Consejo Europeo, de 5 de abril de 1993, de derechos del consumidor. Es evidente que el derecho comunitario está por encima del nacional, y lo que debería hacer el gobierno y el legislador español es adecuar la legislación nacional a la directiva comunitaria.
- 4) Que el SAREB (Sociedad de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) ceda las viviendas a las entidades locales, en concreto las viviendas ubicadas en San Juan de Aznalfarache al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache para ponerlas a disposición de las familias que hayan perdido su vivienda.
- 5) Dar traslado a los grupos del Congreso y Senado y al Parlamento de la Junta de Andalucía
- 6) Dar traslado a los medios de Comunicación.



Fdo: María José Quesada Pérez

San Juan de Aznalfarache, 23 de Junio de 2016