

CP
23 DESEMBRE 2016
5.7



MOCIÓ PRESENTADA PEL GRUP MUNICIPAL D'ERC-MES-MDC SOBRE LA PROBLEMÀTICA DE LES TITULITZACIONS HIPOTECÀRIES I LA INDEFENSIÓ DE LA CIUTADANIA AFECTADA.

El procés de titulació es va iniciar a Espanya amb la Llei sobre Règim de Societats i Fons de Titulació Hipotecària (Llei 19/1992, de 7 de juliol) i va aconseguir el seu major auge l'any 2007, any en el qual les titulacions van sumar al voltant de 140.000 milions d'euros.

Com a conseqüència del procés de titulació que bancs i caixes han aplicat a tot tipus de crèdits, especialment a les hipoteques, s'ha generat una greu confusió i, per tant, absoluta indefensió per part dels hipotecats.

Les titulacions són processos que suposen la sortida del patrimoni de l'entitat bancària dels crèdits signats entre aquestes i els seus clients. A través dels mecanismes financers els bancs transfereixen aquests préstecs hipotecaris, però segueixen actuant com a titulars dels mateixos, tant en la seva relació amb els clients com en via judicial.

Titulitzar és una forma de finançament que suposa la transmissió dels drets de crèdit a tercers amb tot els riscos per als inversos, però són les entitats financeres que van subscriure l'escriptura de préstec hipotecari les que inicien execucions hipotecàries com si fossin la part creditora de la relació contractual, mancant, no obstant, de legitimació activa per a això. Assumeixen una aparença de legalitat, com és la inscripció registral, però hi ha una manca de validesa quan ja s'ha transmès el crèdit. La funció dels bancs o caixes ha passat a ser la de mers administradors dels cobraments que origina el préstec, tal com consta en els fullets d'emissió: cobrar quotes mensuals i transferir-les al fons de titulació, obviant que el nou creditor és el titular del bo.

Així mateix, la llei permet que no hi hagi publicitat registral sobre la transferència d'aquestes inscripcions en el registre de la propietat, en mancar el fons de titulacions de personalitat jurídica. Aquest extrem ha estat utilitzat per les entitats financeres per ocultar aquesta dada, que malgrat ser absolutament real és difícil de demostrar per l'opacitat de la tramitació d'aquest procediment. Així simulen continuar

sent els legítims creditors dels préstecs i inicien, en nom propi, els procediments d'execució hipotecària.

Al març de 2015, el Director del departament de conducta de mercat i reclamacions de Banc d'Espanya va manifestar *“que la titulització és un procés financer mitjançant el qual es transformen uns actius líquids (crèdits/préstecs) en títols o valors negociables, mitjançant la seva cessió a un fons de titulització, qui al seu torn emet uns bons de titulització per a la seva col·locació entre inversors institucionals.*

D'aquesta manera, les entitats venen tot o part dels seus riscos per obtenir un finançament amb el qual seguir desenvolupant el seu negoci sense necessitat d'emprar altres vies, com a ampliacions de capital. De conformitat amb la Llei 19/1992, sobre règim de societats i fons d'inversió immobiliària i sobre el fons de titulització hipotecària, la titulització d'un préstec suposa que l'entitat que va concedir el mateix deixa de ser la creditora del préstec, encara que conservi, per llei, la titularitat registral i segueixi mantenint, excepte pacte en contrari, la seva administració...”

També en data 6 de març de 2015, el jutjat de primera instància núm 1 de Fuenlabrada va acordar deixar sense efecte una execució hipotecària despatxada, considerant la falta de legitimació de l'entitat financera executant que va alienar el crèdit a un fons de titulització.

Així mateix, el jutjat de primera instància núm 6 de Córdoba va suspendre, a l'octubre de 2015, un procediment d'execució fins a conèixer la titularitat del préstec. Igual ocorre amb dos procediments més en el jutjat d'instància núm 2 de Puente Genil.

S'ha obert doncs una nova via de defensa davant els procediments d'execució hipotecària que segueixen amenaçant de desnonament a famílies que no poden fer front a les quotes de la hipoteca; però aquestes famílies, per poder disposar d'aquesta defensa, necessiten conèixer si la seva hipoteca va ser titulitzada o no, i necessiten que jutges, autoritats i la societat en general sàpiga el què passa en tot aquest assumpte, tan lligat a la bombolla immobiliària d'ahir i a l'emergència habitacional d'avui.

És per tot això que des del grup municipal d'ERC-MES-MDC proposem al Ple Municipal l'adopció dels següents

Acords:

Primer.- Exigir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores que funcioni, el més aviat possible, com un veritable registre públic, organitzant els fulls, escriptures i annexos d'actius titulitzats a fi de poder oferir a les famílies afectades, de forma clara i accessible, la informació i certificació de si la seva hipoteca ha estat titulitzada i en quin fons.

Segon.- Sol·licitar a les entitats financeres que publiquin al seu web, al costat del full i l'escriptura de constitució del fons, la relació d'actius que componen aquest fons de titulització.

Tercer.- Comunicar aquestes acords al Jutjat deganat de Tarragona per a què, analitzat cada cas, pugui acordar la suspensió dels procediments d'execució fins que cada entitat financera remeti la certificació de si el préstec a executar ha restat titulitzat o no.

Quart.- Enviar còpia d'aquesta moció a les oficines centrals de les entitats financeres amb sucursals en el nostre municipi, al Parlament de Catalunya, partits polítics, sindicats, associacions de veïns i plataformes contra els desnonaments i per la defensa del dret a l'habitatge digne.

Cinquè.- Incloure a la web municipal un apartat amb informació sobre el problema de les titulitzacions, orientacions per a què el consumidor pugui saber si el seu préstec hipotecari ha estat titulitzat o no per la seva entitat financera i les mesures d'actuació i protecció, així com promoure i publicitar, des del Servei Municipal de l'Habitatge i actuacions urbanes S.A, sessions informatives i orientacions gratuïtes.



Pau Ricomà i Vallhonrat

Portaveu GM ERC-MES-MDC

Tarragona, 15 de desembre de 2016