

PROPOSTA D'ACORD DE JUNTA DE PORTAVEUS SOBRE LES TITULITZACIONS DE LES HIPOTEQUES I ELS DESNONAMENTS QUE PROMOUEN ELS BANCS EXECUTANT HIPOTEQUES QUE VAN SER TRANSFERIDES A FONDS DE TITULITZACIÓ

APROVADA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El procés de titulització es va iniciar a l'Estat espanyol amb la Llei 2/1981, 25 de març, de regulació del Mercat Hipotecari i es va consolidar amb la Llei 19/1992, de 7 de juliol, sobre Règim de Societats i Fons de Titulització Hipotecària i va aconseguir el seu major auge l'any 2007, any en el qual les titulitzacions van sumar al voltant de 140.000 milions d'euros.

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

Les titulitzacions són processos que suposen la sortida del patrimoni de l'entitat bancària dels crèdits signats entre aquesta i els seus clients. Mitjançant els mecanismes financers els bancs transfereixen aquests préstecs hipotecaris, però en segueixen actuant com a titulars, 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 tots els riscos per als inversors, 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 això, 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 titulització, obviant que el nou creditor és el titular del bo.

La llei permet que no hi hagi publicitat registral sobre la transferència d'aquestes inscripcions en el registre de la propietat, extrem que han utilitzat 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, de manera que simulen continuar sent els legítims creditors dels préstecs, així com inicien en el seu propi nom els procediments d'execució hipotecària.

El març del 2015, el Director del Departament de Conducta de Mercat i Reclamacions del Banc d'Espanya, va manifestar que *“la titulització és un procés financer per mitjà del 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 les quals 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 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 el març del 2015, el dia 6, 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 número 6 de Còrdova, va suspendre a l’octubre del 2015, un procediment d’execució fins a conèixer la titularitat del préstec. Igual ocorre amb dos procediments més en el Jutjat d’Instància número 2 de Puente Genil.

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

Per tot això, es proposa a la Junta de Portaveus de l’Ajuntament de Terrassa l’adopció dels següents:

ACORDS:

PRIMER.- Exigir a la *Comisión Nacional del Mercado de Valores* que funcioni al 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.- Instar a l’impuls de les modificacions legals oportunes per tal que es garanteixi el compliment de l’obligació d’inscriure al registre de la Propietat la cessió de la titularitat d’un crèdit hipotecari, amb la finalitat de dotar de major transparència i accessibilitat a la informació referent a les titularitzacions d’hipoteques i dotar de majors garanties als deutors afectats.

TERCER. – 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.

QUART.- Comunicar aquests acords als Jutjats de Terrassa perquè, analitzant cada cas, pugui acordar la suspensió dels procediments d'execució fins que cada entitat financera remeti certificació de si el préstec a executar ha estat titulitzat o no.

QUART.- Instar la Diputació de Barcelona, en les seves competències en matèria de consum, així com a la Generalitat de Catalunya, mitjançant el servei específic d'OFIDEUTE, perquè atenguin les sol·licituds de la ciutadania que es troba en una situació de llançament hipotecari.

CINQUÈ.- Enviar una còpia d'aquest Acord de junta de portaveus a les oficines centrals de les entitats financeres amb sucursal a la nostra ciutat, , al Parlament de Catalunya, als sindicats, associacions veïnals i a les plataformes contra els desnonaments i per la defensa del dret a l'habitatge digne.