

hoy rebatimos a jueces y magistrados de Barcelona su errónea “unificación de criterios” sobre titulización hipotecaria

Aunque dos años más tarde de la salida al público de este documento realizado por las juntas de Audiencia Provincial y de Jueces de Primera Instancia de Barcelona, que en su momento [publicamos y rebatimos con criterios políticos y sociales](#) diciendo que era una intromisión de la Banca en los Juzgados, hoy publicamos nuestros criterios técnicos sobre los errores que sus señorías cometen al calor de la misma legislación española, que declaramos, aún así, totalmente volcada a favor de la Banca española.

A continuación explicamos entre líneas de “[su documento](#)” como **los jueces y magistrados** que aceptaron estos criterios en esa reunión, o **no sabían de que hablaban y les impusieron desde fuera esos criterios ya escritos** o existe **confusión entre los letrados respecto de la legislación financiera y de titulización del estado español**.

Con estas medidas han conseguido paralizar momentáneamente muchas sentencias por falta de legitimación a favor de la Banca y que esa declaración ha surtido efecto en muchos Juzgados del país a pesar de nuestra oposición con otras entidades en ese momento. Los Consejos de Administración de los cuatro grandes bancos deben estar muy contentos con la alta magistratura de Barcelona. También sabemos que el Gobierno con el apoyo de los partidos del régimen del 78 han reaccionado dando capacidad jurídica a las Gestoras de fondos para personarse en los juzgados. Pero la legislación

hipotecaria la han hecho cada vez más confusa dictada y alimentada desde los gabinetes de abogados de los cuatro grandes bancos que cuelan un tufo perceptible hasta en los párrafos de la legislación aprobada en Madrid.

Los dictados de la Banca a sus señorías diputadas lejos de mirar la coherencia de todo el entramado jurídico y legislativo, imponen a sus políticos los intereses espurios de los principales accionistas de sus consejos de Administración alejando al Sistema Jurídico de la equidad y equilibrio, y lo hacen con prisa y por atajos que menosprecian los derechos de una gran parte de la ciudadanía. Y todo esto que ocurre no es extraño ya que el sector hipotecario es uno de los principales negocios bancarios y mueve entorno de medio billón de euros en el Estado. Es un talón de Aquiles para las finanzas. Es un pastel muy grande, donde cada crédito hipotecario firmado convierte en real la [fabula de los panes y los peces](#).

No dejaremos en el empeño de aprender de ese sistema monetario y financiero para demostrar que debería estar al servicio de toda la sociedad y no de los intereses de una casta que juega con ser super-hombres a nuestra cuenta.



Conclusiones de la REUNIÓN de “unificación de criterios” en materia de préstamos/créditos garantizados con hipoteca que han sido objeto de titulización

{negro-texto documento jueces, rojo-nuestros comentarios, azul-legislación hipotecaria}

Los Jueces de Primera Instancia de Barcelona, en reunión de unificación de criterios celebrada el día 15 de julio de 2016, sobre los problemas de legitimación activa en los procedimientos de ejecución de préstamos/créditos garantizados con hipoteca que han sido objeto de titulización hemos llegado por mayoría a las siguientes conclusiones:

1.- En el supuesto en que el crédito hipotecario se ha titulado previa la emisión de **participaciones** hipotecarias o **certificados de transmisión** de hipoteca, la legitimación activa para la ejecución hipotecaria, para la ejecución ordinaria o la continuación de aquélla por esta vía (579 LEC) la ostenta el Banco emisor de dichas participaciones o certificados.

Esta es una consideración de parte de los jueces de Primera Instancia que

no está explicitada así en ninguna ley... pues en el anterior párrafo no hay una sola referencia a ningún artículo legislativo que así lo explicita. Luego lo intenta con el siguiente párrafo...

En efecto, **cuando se han emitido participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria** por parte del Banco/acreedor primario, **la legitimación** para ejecutar la hipoteca o para iniciar cualquier proceso de ejecución del crédito **la ostenta el mismo Banco emisor de los títulos** con independencia de que se haya participado total o parcialmente el crédito hipotecario (art. 15 LMH y 30 y 31 del RMH), pues sigue ostentando por ley su condición de acreedor hipotecario...

Lo que reafirma la REUNIÓN – marcado en negrita – no lo dicen los artículos citados por esta (art.15 LMH y 30-31 del RMH):

art. 15 LMH.- el titular de la participación concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación y sin perjuicio de que la Entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el cedido en la participación, cuando éste fuera inferior.

El titular de la participación «podrá» compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución. Si el acreedor hipotecario no instare la ejecución judicial dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. Las notificaciones pertinentes se harán fehacientemente.

art. 30 RMH.- La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora y al titular de la participación en los términos establecidos en el artículo 31. Aquí queda clarísimo que dice que la acción ejecutiva le corresponde al banco –emisor- y en igualdad de condiciones al fondo de titulización de la participación.

El titular de la participación (el Fondo de Titulización) puede comparecer en dicho/s proceso/s (intervención voluntaria

del art. 13 LEC) para hacer efectivo su derecho de crédito con el precio del remate en proporción a su participación (art. 15 LMH y 31.b RMH).

Lo que aquí dice es que en caso de participaciones hipotecarias el Fondo de titulización puede comparecer en igualdad de condiciones en la ejecución hipotecaria y quedarse con su parte. Porque esta claro que es una participación, un trozo, no todo el crédito como en el caso de los certificados de transmisión de hipoteca que hay que transmitir el 100% del crédito.

CASO 1: En el caso de un certificado de transmisión de hipoteca- CTH- al 100%... ¿EL BANCO NO COBRO EL 100% DE LA DEUDA? ¿Cómo justifican sus señorías que habiendo cobrado el banco emisor de ese CTH toda la hipoteca se presente en el juzgado reclamando la deuda? ¿Hay un problema de legitimación activa? ¿hay un problema de suplantación o falsedad documental o no?

CASO 2: En el caso de que una hipoteca este cedida- vendida – entre dos Participaciones hipotecarias, y fuera de balance al 100%... ¿EL BANCO NO COBRO EL 100% DE LA DEUDA? ¿Cómo justifican sus señorías que habiendo cobrado el banco emisor de esas 2 participaciones toda la hipoteca se presente en el juzgado reclamando la deuda? ¿Hay un problema de legitimación activa? ¿hay un problema de suplantación o falsedad documental o no?

El titular de la participación (Fondo de Titulización) ostenta una legitimación extraordinaria (art. 10.2 de la LEC), subsidiaria y por subrogación únicamente cuando el Banco no le pague por impago del deudor primario, y requerido por el Fondo no ejercite la acción ejecutiva en el plazo de 60 días, aportando la documentación legalmente prevista (art. 31.c RMH).

Lo que aquí dice es que en caso de participaciones hipotecarias el Fondo de titulización puede subrogarse en igualdad de condiciones en la ejecución hipotecaria y quedarse con su parte si la entidad bancaria

cedente no ejercita su acción por la otra parte del crédito que le toca.

Igual legitimación por subrogación ostenta caso de paralización del proceso de ejecución seguido por la entidad emisora (art. 31.d del RMH). Cuando se inste un procedimiento de ejecución ordinaria o se pretenda la continuación de la ejecución hipotecaria por la vía del 579, entendemos que son aplicables las reglas anteriores, partiendo de que la legitimación que se otorga a la entidad emisora de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria (el Banco) es ordinaria (art. 10.1 LEC) y para cualquier procedimiento de ejecución del crédito participado, ya que no hacerlo supondría un desdoblamiento de la naturaleza y régimen jurídico de las participaciones hipotecarias y/o los certificados de transmisión hipotecaria en función del procedimiento de ejecución elegido y porque el art. 15 de la LMH habla de acción ejecutiva o ejecución judicial, no de ejecución hipotecaria.

Lo que aquí dice es que en caso de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión el Fondo de titulización puede subrogarse en igualdad de condiciones en la ejecución hipotecaria y quedarse con su parte si la entidad bancaria cedente no ejercita su acción por la otra parte del crédito que le toca.

2. Cuando no se hayan emitido participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria sino que se haya producido la cesión del crédito/ préstamo, la legitimación activa le corresponde al cesionario del crédito/préstamo garantizado con la hipoteca. En este caso, hay una verdadera cesión del crédito, y se estará a las reglas generales (en esencia 149 LH, 1526 y siguientes CC y 540 LEC)

Para crear un fondo de titulización hipotecaria solo existen 4 títulos en la legislación: bonos y cédulas (no se transmite más que el riesgo pero no el crédito) y las participaciones y los certificados en los que sí se transmite una parte o todo el crédito respectivamente. PREGUNTA a la SALA de la Audiencia: ¿cuales son los títulos en los que si existe entonces

una legitimación activa del cesionario o Fondo de titulización? Sinceramente, al calor de la legislación – del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero- no conocemos otros. Señores magistrados, no debería borrar este párrafo por erróneo? Que título-valor existen en la legislación, aparte de Participaciones y Certificados, que SÍ haya una verdadera cesión del crédito? Ustedes saben que en todas las legislaciones modernas existen las cesiones totales de créditos, negarlo sería ridículo. Por eso, hacen un salto mortal al vacío dejando ir que SÍ existen las cesiones totales però no nombran ningún título-valor que lo sustente ni articulado que lo legisla. Quién les ha colado esto?

3. En base a lo anterior, resulta ajustado a derecho la cesión del remate por el ejecutante adjudicatario al Fondo de Titulización hipotecaria en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Si el titular de la participación hipotecaria o certificado de transmisión (Fondo de Titulización) no ha comparecido voluntariamente a aquella ejecución, es legítimo y ajustado a derecho la cesión del remate por el ejecutante adjudicatario al Fondo de Titulización, que tendrá la condición de tercero en dicho proceso.

Es la forma en que el Banco cumple con su obligación fiduciaria (de abonar al Fondo su participación en el crédito una vez realizado el bien hipotecado) o el equivalente a la participación en el precio del remate previsto en el art. 31 del RMH para el caso en que el titular de la participación concurra al procedimiento incoado por el emisor de la participación.

Pues solo faltaría que el banco presentándose al juzgado sin ser titular de la deuda se quedará con ella provocando perjuicio al fondo de titulización y a sus bonistas. O sí, porque como sino se entienden las pérdidas millonarias del sistema de cajas de ahorro hoy extinguidas y su cancelación masiva de fondos en los años anteriores?

4. Por último, entendemos que no cabe examinar de oficio la

falta de legitimación del que aparezca como acreedor hipotecario en el título ejecutivo que se aporte con la demanda, dada la presunción de legitimación (130 LH y 681 LEC); solo procederá su examen vía oposición (559.1) o vía nulidad de actuaciones en su caso.

Pues eso siempre barriendo para la banca, no tienen bastante con el TJUE? Y buscando por internet sobre este documento hemos encontrado multitud de comentarios que ponen en duda la validez de esta unificación de criterios expuesta por las juntas de jueces y magistrados de Barcelona.

Para nosotros, esta “unificación de criterios” de jueces y magistrados de Barcelona en las ejecuciones hipotecarias significa que SIEMPRE FALLARAN, independientemente de la documentación legal presentada, A FAVOR DE LA BANCA sin siquiera apreciar de oficio la prueba de legitimación activa cuando se reclame.

Dicho de otra manera, esta “unificación de criterios” de jueces y magistrados de Barcelona en las ejecuciones hipotecarias significa que DE OFICIO SIEMPRE

FALLARAN A FAVOR DE LA BANCA.

Después de todo lo analizado uno llega a la conclusión que las leyes sobre titulización de activos, un sector clave de las finanzas de la Banca privada, en un país muy bancarizado, están mal redactadas por el legislativo porque pueden ser interpretadas. Están mal construidas porque se hacen de prisa y corriendo dependiendo de las vicisitudes de las altas finanzas y de las necesidades de la Banca. Los Parlamentos se convierten en simples funcionarios que sellan leyes en papel que están fabricadas en los gabinetes de abogados de la última planta de las sedes corporativas de los 4 grandes. Y cuando hay complicaciones sociales de resulta de la manipulación económica de la sociedad por la Banca, la Justicia valora los conflictos y interpreta las leyes y lo hace a favor del poderoso y no del indefenso reo, que no ha cometido más delito que pedir un crédito para acceder a una casa en propiedad. Eso demuestra que en todas las altas instituciones hay cuadros clave – lobbistas- que actúan a favor de los 4 grandes de la banca española.

Salva TORRES

PARA [PAH MADRID](#), aún existe otra interpretación o controversia sobre los conceptos que usa la Judicatura en titulizaciones.

OTRAS VERSIONES DEL ASUNTO DEL SIGNIFICADO DE EMISOR Y CEDENTE

Hay un error al manifestar que cuando se dice '**entidad emisora**' en el artículo 30 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, la ACCIÓN EJECUTIVA, se hace en referencia al

banco o caja, haciéndole el juego a interpretaciones.

En una titulización, **el banco o caja juega el rol de entidad cedente y el rol de entidad emisora lo juega el fondo de titulización, o la Sociedad Gestora.**

Si cogemos, por ejemplo, la escritura de constitución de CAIXABANK RMBS I, FONDO DE TITULIZACIÓN, al final, al Glosario, tenemos literalmente las siguientes definiciones:

- “Cedente”, significa Caixabank S.A., cedente de los Derechos de Crédito.
- “Emisor”, significa CAIXABANK RMBS I, FONDO DE TITULIZACIÓN.

El Poder Judicial no puede toma resoluciones arbitrarias. No se puede confundir una operación financiera que tiene dos elementos, como el emisor y el receptor, que es el caso de la entidad que emite participaciones hipotecarias para un hipotético cliente final, con el tema de una operación de titulización en la que existen dos elementos intermediarios más: la Sociedad Gestora y el Fondo de Titulización.

En esa equivocación maniquea y, creo, deliberadamente intencionada por parte de una parte de tribunales o juzgados, no se puede caer en ese juego de palabras. En una titulización la ‘entidad emisora’ es la Sociedad Gestora que realiza la “Emisión de Bonos” para, a través del Fondo de Titulización, colocarlos en el mercado. Y la ‘entidad cedente’ es el Banco o Caja que cede los activos, o sus derechos, para que constituyan los haberes agrupados en el Fondo.

No podemos transitar aquellos caminos que se imponen en los tribunales en defensa de las todopoderosas entidades financieras.

¡¡LA ENTIDAD FINANCIERA NO ES AQUELLA ‘ENTIDAD EMISORA’ A LA QUE HACE REFERENCIA EL YA MENCIONADO ARTÍCULO 30 DEL REAL DECRETO 716/2009, ES LA ‘ENTIDAD CEDENTE’ YA QUE EL PAPEL DE

EMISOR, EN UNA TITULIZACIÓN, LO OSTENTA LA SOCIEDAD GESTORA O, EN ÚLTIMO LUGAR, EL FONDO DE TITULIZACIÓN!!

>>> [TODO EL DOCUMENTO DE PAH MADRID presentado en el Congreso de los Diputados](#)>>>

DOCUMENTOS AFINES DE LEGISLACIÓN...

- [Ley Hipotecaria \(Decreto 8 de febrero de 1946\)](#).
 - [Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil](#).
 - [Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario](#).
 - [Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero](#).
 - [LA SOLEDAD DE LAS INSTITUCIONES: Una aproximación a la incoherencia de nuestra legislación hipotecaria](#).
-

ALGUNA CONTROVERSIA EN LA RED SOBRE UNA LEGISLACIÓN OPACA SOBRE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA...

- [PAH Madrid ante el Congreso de Diputados por las titulaciones y su repercusión en las ejecuciones hipotecarias.](#)
- <http://madrid15m.org/titulizacion-y-participaciones-hipotecarias/>
- [Incoherencia de la legislación hipotecaria: cesión de crédito, titulación, novación, tasación.](#)
- [http://www.cecamagan.com/la-titulacion-ii-existe-una-cesion-de-creditos-en-la-titulacion-hipotecaria/](http://www.cecamagan.com/la-titulizacion-ii-existe-una-cesion-de-creditos-en-la-titulacion-hipotecaria/)
- <http://www.cecamagan.com/la-titulacion-iii-quien-puede-ejecutar-una-hipoteca-titulizada/>