

# Cómo actuar delante de Anticipa Real State: ¿ponemos una piedra en el zapato de Blackstone?



Lo primero que habría que decir es que Anticipa Real State gestiona una enorme cartera de más de 100.00 créditos y 6.392 millones de euros de valor. Estos créditos hipotecarios, fallidos y otros con importante morosidad fueron comprados a Catalunya Caixa a precios de derribo (pisos que valían 150 a 200.00 euros por 5,10 0 20mil euros). La operación consistió en la transferencia de dicha cartera al Fondo de Titulización de Activos FTA2015 (1) por un importe igual a su valor en libros que era de 4.187 millones de euros. El primer problema se encuentra precisamente ahí. La creación de ese enorme Fondo se hace supuestamente sobre la base de la venta de la cartera de hipotecas pero lo curioso del caso, hasta donde se conoce, es que ni el FTA2015 ni Anticipa han presentado ninguna demanda judicial de ejecución hipotecaria sino que lo continua haciendo la supuesta extinta Catalunya Banc o ahora el BBVA. El Fondo se creó en 2015 bajo la gestión de GestiCaixa,SGFTASA para luego ser substituida por Haya Titulización. En este lio

societario también cabe recordar que Hoy BBVA ha absorbido a Catalunya Caixa – CX- y esta a su vez es fusión de Caixa Catalunya, Caixa Manresa y Caixa Tarragona.

Por qué continua Catalunya Caixa y ahora BBVA presentan ejecuciones hipotecarias después de este enredo ? Aunque la dirección estatal de la PAH dice que lo hacen para no pagar impuestos lo cierto es que no es así (2). Anticipa podría ser propietario y gestor de las deudas pero tiene algún problemilla de legitimidad activa – legítimo acreedor de las garantías, las viviendas- porque no ejecuta sino hace compra-ventas, o en su argot habla de daciones en pago al estilo PAH. Ese es el quid de la cuestión que la PAH Barcelona elude o esconde. Si en el proceso de negociación con Anticipa el hipotecado encuentra un comprador de su vivienda, nuevamente Anticipa, haría lo mismo: *cobrase la deuda pendiente en la compraventa*. No busca quedarse con las garantías – la vivienda que avala la hipoteca- sino que simula una dación cuando en realidad se queda con el dinero de la venta de la vivienda a cambio de la supuesta deuda que queda cancelada en una compra-venta extrajudicial donde necesariamente participa una cuarta entidad que es la que se queda con la vivienda subrogándose en la hipoteca. Esa cuarta entidad es otra inmobiliaria con sede en el mismo edificio de Catalunya Bank en el Prat del Llobregat donde tienen sede otras decenas de inmobiliarias en forma de SAU cuyos administradores suelen coincidir con directores de sucursales del mismo banco.

OJO!! En realidad las hipotecas del FTA2015 sí tienen un dueño... los fondos que se constituyeron en su momento – HipoCAT (3)- y que nunca llegaran a quedarse con las garantías. De hecho podemos decir que Catalunya Caixa ha cobrado cada hipoteca dos veces. Pero eso sería para otro serial que lo tiene muy bien explicado Jose Manuel Novoa en su blog. (4) y (5). Pero podemos asegurar que el fondo FTA2015 tiene un problema porque la Comisión Nacional de Mercado de valores no le ha aprobado el folleto de emisión ni tampoco le ha

concedido un código ISIN de identificación internacional. [Alguna cosa oscura se mueve en su interior>>>](#).

Todas las gestiones de Anticipa se realizan desde la misma sede de Catalunya Caixa en el Prat del Llobregat con una plantilla de más de 300 personas que se dedican a realizar miles de llamadas, varias al día, donde los afectados se sienten intimidados y algunos acaban realizando la denominada "*dación en pago sin deuda*". El Periódico de Catalunya (6) dice que en un año Anticipa ha realizado 2400 daciones, aseguran que se entienden muy bien con las Plataformas pues buscan el mismo objetivo, aunque difieren con la de Barcelona porque esta pide el alquiler social que exige la ley. Anticipa a pesar de haber comprado los créditos a bajo precio quiere cobrar su valor nominal. Por ello, Anticipa no puede ofrecer el alquiler social porque su deseo es recuperar su inversión con creces vendiendo en el mercado libre las viviendas y su ganancia es la diferencia entre lo que pagó y lo que vende. Por eso, no les importa que haya más o menos deuda. Lo que no quieren de ninguna manera es tener las viviendas empantanadas años y años y esa es la razón de su agresiva campaña intimidatoria que citan muchas familias. Pero hay una razón más, no pueden poner la vivienda a su nombre y hacer un alquiler social como si fueran una inmobiliaria. No tienen capacidad legal para hacerlo y esa es su piedra en el zapato por la que hacen una compra-venta que legitima registralmente su propiedad.

Pero el berenjenal de la compra de la cartera hipotecaria de Catalunya Bank tiene mucha miga. Si un hipotecado se niega a la "dación especial Anticipa", o sea, una compra-venta extrajudicial y ha dejado evidentemente de pagar se encuentra delante una reclamación judicial. Ya tenemos casos en los que es el BBVA el que se presenta en los juzgados reclamando la deuda impagada de la hipoteca... sí sí eso... no inicia una ejecución hipotecaria judicial que es una vía expeditiva que le reporta muchas ventajas para quedarse con la vivienda que

es la garantía. Y tampoco es una ejecución extrajudicial con notario.

Explicamos mejor el ejemplo. Una persona recibe la carta que su crédito ha pasado a la cartera de Anticipa, recibe llamadas y recibos del fondo FAT2015 pero se niega a llegar al acuerdo extrajudicial que le proponen. En un momento determinado es el BBVA quién presenta en los juzgados una reclamación monetaria por los recibos impagados a FTA2015. Vaya lío!.

Conclusión: nadie puede reclamar la garantía.... la vivienda... ni tan siquiera el BBVA. Por qué esta nueva manera de reclamar deudas? ... pues como Anticipa, FTA2015 y BBVA tienen problemas de legitimación activa se presentan..., suponemos después del monumental enredo que ha supuesto la venta de CX, ...con una reclamación monetaria y si no cobran van a por todos los bienes del deudor y ahí sí que está la vivienda. Y ¿el vencimiento anticipado de toda la deuda? pues también reclaman toda la deuda al juzgado aún sin estar vencida pues aseguran que si ahora no pagan después tampoco. Toma ya!!!.... [ver>>>>](#)

.  
Será que los bancos están esperando que la anhelada sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión europea (TJUE) les quite el derecho de las cesiones de crédito, titulizaciones, y que se produzca un auténtico tsunami financiero? Sea lo que fuere el berenjenal está servido. (7)

### **Anticipa y el derecho al retracto.**

Muchos gabinetes de abogados, en los inicios del fenómeno **Anticipa**, se quejaban de la nula información que los sus clientes habían tenido para poder presentarse en la adjudicación de su deuda a Anticipa. El artículo 1535 del Código Civil dice: «Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este

fue satisfecho». El problema es que el deudor tiene nueve días para responder y la mayoría de letrados se quejan de que no ha habido una información fehaciente por parte de Anticipa y que eso puede ser objeto de reclamación para intentar parar la cesión del crédito. Es evidente que todo el proceso se hizo sin ninguna garantía y con el contubernio de las autoridades monetarias y los reguladores que no han dicho ni “mu” sobre semejante berenjenal.

En el caso del derecho de retracto se deben tener en cuenta 3 factores:

- **NOTIFICACIÓN DE LA VENTA.** Si la notificación de la venta no la han hecho correctamente. Si tampoco se ha notificado el valor de esa cesión del crédito no puede considerarse que haya corrido plazo alguno, pues ha habido defectos de forma, así que estará a tiempo de exigir el retracto, y no solo por eso, sino porque teóricamente, el plazo no empieza a correr mientras no es el nuevo acreedor no ha notificado de forma correcta la compra de su crédito. Esa sería una vía de defensa y aunque los plazos terminaron hace tiempo se puede buscar la vía para anular la cesión del crédito.
- **PRECIO DEL ACTIVO VENDIDO.** El otro problema del derecho de retracto es que la jurisprudencia intenta restringirlo en beneficio del cesionario (Blackstone) y cedente (ex-CatalunyaBank) sobre todo porqué existe una venta de un paquete total donde la hipoteca de un deudor no viene con un precio determinado. Eso parecería a no ser que una vez, después de meses y meses, hemos conocido la escritura del FTA2015 y hemos entrado en las entrañas de los créditos se puede demostrar, con dificultad, el precio en que ha sido adquirido cada hipoteca.
- **CRÉDITO LITIGIOSO.** El tercer factor a tener en cuenta es que el *CRÉDITO DEBE SER LITIGIOSO (9)*, o sea, debe haber entrado en mora para que se pueda utilizar el

derecho de retracto. Las condiciones del retracto estipuladas en el artículo 1535 CC [se pueden leer aquí>>>](#)

### **Anticipa y la venta extrajudicial**

Aquellos acuerdos extrajudiciales, 2400 en número, van a ser un problema para los hipotecados pues pierden todas las ventajas conseguidas en las últimas reformas de la ley hipotecaria y el reglamento fiscal. Los acuerdos con Anticipa no se acogen al Código de Buenas Prácticas (8) porque esta sociedad no es una entidad de crédito. De esta manera, como no es una dación, el hipotecado no puede acogerse tampoco a una serie de beneficios como son la exención de la plusvalía municipal, las retenciones de IRPF , etc

### **Anticipa y la cesión del crédito.**

Cuando ha habido intentos de ejecución hipotecaria por parte de Catalunya Bank (CX), como heredero universal de las anteriores cajas, una buena estrategia ha sido presentarse ante el juez con la carta de Anticipa, y sello de Catalunya Bank, diciendo que esta última ha cedido – vendido- los derechos sobre el crédito a FTA2015. En ese momento el letrado de la defensa preguntará al juez por la legitimidad de la otra parte que asegura en la carta que ha vendido el crédito hipotecario a un tercero. Es evidente que el representante de CX no podrá responder ni podrá acreditar nada desde el momento que la cesión de un crédito. Tampoco se encontrará con Anticipa porque esta no presenta reclamaciones en los juzgados por lo que el juez puede reclamar la identificación y el NIF de esa empresa... y sucesivamente donde se encuentra registrada la venta de la hipoteca, por qué cantidad y los impuestos derivados de la misma.

El Banco de España reconoce en una circular que: *“la titulación de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo”* (10). Por lo

tanto, ni CX ni Anticipa ni FAT2015 tiene legitimación para quedarse con garantía alguna y la causa puede ser archivada como así ha sido si el juez tiene dos dedos de frente y no prevarica.

Un botón de muestra es la sentencia del Juzgado nº 3 de Algeciras donde se muestra como una hipoteca constituida en julio del 2007 fue vendida-cedida al **fondo HIPOCAT17** el 18 de diciembre de 2008 y fue revendida otra vez el 15 de abril de 2015 al **fondo FTA 2015**. (11)

### **Anticipa y los avalistas**

Según la legislación española la venta o cesión de un crédito comprende la de todos sus derechos accesorios. Para transmitir la garantía de la hipoteca será necesario transmitir el crédito y, a la inversa, si el crédito se transmite, determina la transmisión de la garantía. El Artículo 1528 del Código Civil: *"La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio"*. Como usted dice se vende el paquete completo.

Eso significa que en un juzgado, el abogado defensor debe esgrimir ese artículo cuando el banco cedente reclama los bienes de los avalistas en un crédito titulizado... *ien todo caso que reclame la Sociedad Gestora!* Los avalistas de créditos de Catalunya Bank deberían esgrimir este artículo para quedar liberados de las deudas contraídas en avales. (12)

### **Anticipa y el derecho a un alquiler social.**

Mucho se ha hablado sobre el alquiler social pero nada sobre titulizaciones que es la madre de todas las batallas, el motor financiero, que insufla energía renovada para hacer caer a más incautos en la compra de hipotecas que no de viviendas. Después de unos miles de daciones- acuerdos extrajudiciales para entregar la vivienda al banco- ya están llegando centenares de familias con mochilas y con el alquiler social caducado, sin renovación, o impagado. Hubiera sido mucho más

sencillo luchar porqué se quedaran en su vivienda en lugar de lanzarlos a esa derrota de acuerdo amistoso extrajudicial que incluso ahora es nefasto para reclamar a posteriori cláusulas abusivas como los gastos notariales o la cláusula suelo. **Anticipa**, juega a su dación en pago por acuerdo extrajudicial, no quiere saber nada de convertirse en una inmobiliaria que cobra recibos de alquiler al inicio de cada mes.

.

### **Anticipa y los novedosos procesos de ejecución hipotecaria del BBVA.**

El alud de reclamaciones judiciales contra los procesos de ejecución hipotecaria y las sentencias de la justicia europea han puesto contra las cuerdas las estrategias mafiosas de la banca española en los tribunales. Por eso, los cuatro grandes que quedan, sin competencia, tienen a sus bufetes de abogados dándole la vuelta a nuevas formas de retorcer la justicia y quedarse con las viviendas y las propiedades de particulares y empresas.

La nueva estrategia viene del BBVA y se presenta en los juzgados reclamando deudas hipotecarias de la mano de Anticipa en el mismo procedimiento y por la vía civil....

*Ahora su nueva "estrategia", su nuevo conejo que sale de la chistera se llama, "PROCEDIMIENTO ORDINARIO", que es básicamente, un procedimiento general para toda clase de demandas.*

---



Ref.



AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE BARCELONA

DOÑA [redacted] Procuradora de los Tribunales y de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A con CIF A-48.265.169 y domicilio en Plaza de San Nicolás número 4 de Bilbao, a efectos de notificaciones en Carrer Roure 6-8 Pol. Ind. Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Anticipa Real Estate), según tengo acreditado mediante la escritura de poder que se acompaña para su unión a los autos por copia certificada, con devolución del original, ante el Juzgado comparezco y bajo la dirección letrada del abogado [redacted] (C/ Roure, 6-8, 4ª planta, El Prat de Llobregat) como mejor en Derecho proceda, digo:

Por medio del presente escrito interpongo DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO en ejercicio de las siguientes acciones relativas al Contrato de Financiación que dirá:

1. Acción declaración de vencimiento anticipado y de reclamación de todas las cantidades adeudadas;
2. Subsidiariamente respecto de la anterior: Acción de resolución contractual y de indemnización de daños.
3. Subsidiariamente respecto de las anteriores: Acción de reclamación de las cantidades vencidas y de las que venzan sucesivamente en cumplimiento del contrato, más intereses;
4. Acción de ejercicio del derecho de hipoteca constituida en garantía del Contrato de Financiación;

Las acciones citadas se ejercitan contra la siguiente demandada:

DOÑA [redacted] con DNI: [redacted], domiciliado en [redacted] en su condición de acreditado (en lo sucesivo, el "Deudor hipotecante").

La presente demanda se fundamenta en los siguientes:

#### HECHOS

PREVIO.- Titularidad del crédito.- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. es la sociedad sucesora universal, por fusión por absorción de Catalunya Banc S.A., según escritura formalizada ante el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, en fecha 1 de Septiembre de 2.016, con el nº 1.823 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 5.616, folio 135, hoja B1-17, inscripción 3.510 \*. Adjunto se acompaña testimonio parcial suficiente de la misma como Documento nº 1.

Por su parte, Catalunya Banc, S.A. era la sociedad beneficiaria como sucesora universal, por segregación, del negocio bancario de Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa, según escritura de segregación formalizada ante el Notario de Barcelona D. José Alberto Marín Sánchez, en fecha 27 de septiembre de 2011, con el número de protocolo 1620, que causó la inscripción 1ª en la hoja abierta a Catalunya Banc, S.A., en el Registro Mercantil de Barcelona Adjunto se acompaña testimonio parcial suficiente de la misma como Documento nº 1 bis.

La cita es de nuestro abogado que lleva el caso de esta nueva clase de demanda hipotecaria. Y como decimos no se presenta solito sino acompañado de Anticipa-Blackstone que es quien ha comprado los derechos sobre los créditos.... Pero vamos a defender a nuestra gente frente a esta nueva estrategia mafiosa de la banca española. (13)

#### NOTAS:

1. [Fondo de Titulización de Activos FTA2015.](#)
2. Directa, [La PAH denuncia "pressions i clàusules abusives" de Blackstone.](#)
3. [cartera de fondos de titulización de Catalunya Bank.](#)

4. [Aviso urgente a los desahuciados por Catalunya Banc o en proceso \(1\)](#)
5. [Aviso urgente a los desahuciados por Catalunya Banc o en proceso \(2\)](#)
6. [Anticipa ha aceptado 2.400 daciones en pago en un año.](#)
7. [diario16, Luxemburgo podría anular las cesiones de crédito y producir un “tsunami financiero”.](#)
8. [asociación 500x20, ¿soluciones para hogares insolventes? Código de Buenas Prácticas y Segunda Oportunidad del PP.](#)
9. [asociación 500x20 en web prouespeculacio.org, créditos hipotecarios en litigio – el derecho de retracto.](#)
10. [asociación 500x20, Los Bancos no pueden activar ejecuciones sobre una hipoteca que han titulizado por no ser ya acreedores.](#)
11. [ok diario, Los juzgados españoles anulan las ejecuciones hipotecarias de viviendas cedidas a fondos buitres.](#)
12. [asociación 500x20, la defensa del avalista-fiador de un crédito frente a la ejecución hipotecaria.](#)
13. [Andrés GIORDANA, la banca inventa: ejecución hipotecaria? no! ... demanda de juicio ordinario.](#)

**salva TORRES, *activista de asociación 500x20***

---

## **Banco Popular y Catalunya Caixa: las víctimas propiciatorias del festín de Blackstone**

---

**El caso de Antonio y Vicenta**

---

## El caso de Inma y Faisal

---

### **concepto, regulación y requisitos del derecho de retracto**

El retracto de crédito litigioso se encuentra regulado en el artículo 1535 CC y consiste en la facultad que, en caso de venta de un crédito litigioso, tiene

el deudor para extinguir la deuda pagando al cesionario el precio que abonó –que suele ser inferior al importe real del crédito, incrementado en el

interés legal y las costas, dentro de los nueve días naturales siguientes al momento en que el cesionario le reclamó el pago.

Por su parte, en el artículo

1536 CC se regulan determinados supuestos a los que no se aplica el retracto y que, por dicha razón, no serán tratados en este trabajo.

Según la jurisprudencia, los requisitos que deben concurrir para que proceda el retracto de crédito litigioso son los siguientes:

- La cesión onerosa de un crédito que, a su vez, sea litigioso.
- La legitimación material, esto es, la titularidad del derecho, que se reconoce exclusivamente al deudor.
- El ejercicio del derecho en el plazo de caducidad de nueve días, a contar desde la reclamación hecha por el cesionario al deudor.
- El ejercicio de dicho derecho debe ir acompañado del pago o consignación de las cantidades a que alude el art. 1535 CC

La principal conclusión que cabe extraer de este conjunto de requisitos acumulativos es que no todo crédito reclamado judicialmente es un crédito litigioso a los efectos del artículo 1535 CC. Para comprender mejor en qué supuestos puede

ejercitarse el retracto de crédito litigioso sería necesario delimitar su ámbito de aplicación.  
[para leer más sobre este tema>>>](#)