

Pasos para pedir al juzgado la anulación de la ejecución hipotecaria por titulización del crédito

versión actual: mayo 2018

En colaboración con la Asociación de Hipotecados Activos (AHA), CAT-Valencia y otras entidades estamos mejorando este tutorial para adaptarlo a los más recientes descubrimientos en materia procesal y judicial.

Publicamos los pasos para la anulación de un proceso de ejecución hipotecaria porque el banco no es ya dueño del crédito porque lo vendió.

Exponemos la forma para que cualquier ciudadano con un proceso de ejecución hipotecaria pueda anular el proceso judicial porque su préstamo con garantía hipotecaria fue vendido en el mercado financiero de Renta Fija (IAFF). **Este método sirve tanto si la ejecución, subasta o adjudicación está aún por iniciarse o con sentencia firme** Ojo! Todos los avalistas quedan libres del aval porque ha habido novación de contrato.

Todo se puede recurrir aunque sería mejor defenderse antes que el banco inscriba la vivienda en su nombre en el Registro de la Propiedad. Todos los créditos con garantía hipotecaria concedidos en este país han sido titulizados, o sea, vendidos a terceros. Los documentos que hemos publicado muestran las razones por las que las entidades financieras crean Fondos de

Titulización donde su hipoteca es vendida junto a otras miles a fondos de inversión, de pensiones, etc tanto nacionales como internacionales. Estos se convierten en los auténticos dueños y el banco no puede disfrazarse de acreedor en el juzgado cuando ya sólo es un administrador de cobros.

¿Cómo saber si mi crédito con garantía hipotecaria está titulado?

PASO 1

i No busque la medicina sin saber la enfermedad !

Debe leer los documentos para entender que se le está proponiendo:

- Los Bancos no pueden activar ejecuciones sobre una hipoteca que han titulado por no ser ya acreedores.
[CAT](#) // [CAST](#)
- Titulación de créditos: tu hipoteca tiene vida propia en el Banco y en el más allá. [CAT](#) // [CAST](#)

No tome atajos... debe saber que proponemos! se ha leído los documentos del paso 1... correcto? bueno, pues seguimos...

PASO 2

Documentación acreditativa que su hipoteca fue titulada

Los documentos acreditativos de la titulación de su crédito hipotecario le permiten saber si su hipoteca fue vendida a terceros. Los **documentos necesarios** son estos dos:

- (a) el **Folleto de emisión** del Fondo de Titulización Hipotecaria -FTA- según su entidad de crédito y la fecha de constitución puede saber en que emisión se encuentra su hipoteca.
- (b) la **Escritura de Constitución** del Fondo de Titulización Hipotecaria y el anexo – con las hipotecas una a una- donde buscara la suya.

PASO 3

Para obtener el **documento (a)** y/o **(b)** puede optar por estas opciones:

...(esta opción es posible en la FASE PREJUDICAL como en la misma fase judicial)...

. – OPCIÓN 1- ENTIDAD FINANCIERA- . Los datos de los **documentos (a)+(b)** pueden pedirlos a su banco o oficina financiera documentalmente con copia (que hago si se niegan?). No le aseguramos que tenga respuesta aunque no está de más pedirlos porque el director sabrá que va a por todas (guerra de guerrillas). O puede ser que le digan documentalmente que no esta titulizada (han mentido, guarde la respuesta escrita para el juez por mala fe y engaño del acreedor). Otra posibilidad es usar la vía del burofax. Si finalmente le libran los documentos no sabe la de horas que se ahorra.

–...[DESCARGAR SOLICITUD DIRIGIDA AL BANCO](#)...–

. – OPCIÓN 2- Sociedad Gestora del Fondo de Titulización- (Ahora es la más sencilla!) Aquí puede conseguir el **documento (a)**. La ley 5/2015 de 27 de Abril de Fomento de la Financiación Empresarial ha abierto esta posibilidad al obligar a las siete sociedades de gestión de titulizaciones que existen en nuestro país a publicar en sus webs toda la documentación archivo: las direcciones de las Sociedades Gestoras (SG). En este otro enlace tiene un **cuadro con las entidades financieras (bancos y cajas de ahorro)** que constan con **emisiones hipotecarias**. En la primera columna se encuentran las entidades financieras, en la segunda se detalla que Sociedad Gestora tutela las emisiones de ese banco o caja

de ahorros, y en una tercera o cuarta columna para aquellas entidades que han titulado con más de una Sociedad Gestora. Adicionalmente, adjuntamos otro cuadro en el que se puede **seguir la evolución de la concentración bancaria con el fin de rastrear que entidad es la que por absorción ha recogido su préstamo hipotecario** <<[La concentración bancaria durante la crisis](#)>>.

Localizada la Sociedad Gestora (SG) puede hacer dos cosas:

- mandar un correo electrónico a la dirección de contacto de la web de la SG con los siguientes términos:
 - *Datos personales*
 - *Solicito me informen si mi préstamo hipotecario Nª xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y con datos registrales xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*) está titulado y en que fondo se encuentra... etc...*
 - (*) Los datos registrales están en la escritura de préstamo hipotecario.
- **(Ahora es la más sencilla!)** como sabe que año constituyó su hipoteca vaya al **paso 4** – opción 3 para obtener el **documento (b)**.

.- OPCIÓN 3- COMISIÓN NACIONAL MERCADO VALORES- . Esta es la primera opción que publicamos en agosto 2015. Es la más engorrosa pero la mantenemos por si acaso...aunque no ha dado muchos resultados si no se es experto o ha tenido suerte. Esta opción trata de conseguir el **documento (a)** porque las entidades financieras deben inscribir en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) todo lo referente a cada emisión y constitución de un Fondo de Titulización de Activos.

~~**RUTA PARA SABER EN QUÉ EMISIÓN DE DEUDA PUEDE ENCONTRARSE SU HIPOTECA.** Debe buscar es el folleto de emisión donde se encuentra mi crédito hipotecario dentro de un fondo FTA. La idea es que debe guiarse por la fecha de constitución de su hipoteca: año, trimestre.~~

- ~~1. Acceda al [buscador de la CNMV](#).~~
- ~~2. Una vez en el buscador de la CNMV debemos de introducir el banco o caja de ahorros que concedió el préstamo. **Este es el punto clave**, muchos bancos han sido~~

~~absorbidos por otros bancos y todas las cajas de ahorros han desaparecido de la faz de la Tierra. No solo han desaparecido las cajas grandes si no muchas de las pequeñas han titularizado en emisiones mixtas donde se agruparon varias entidades financieras. Por ello, muchas veces hay que indicar el nombre exacto. No es lo mismo Catalunya Caixa o Cataluña Caixa o Catalunya Banc.~~

- ~~3. clicamos sobre **Emisiones y Cotizadas**~~
- ~~4. clicamos sobre **Consulta a Registros Oficiales**~~
- ~~5. nos lleva a un listado, busque **Emisiones Folletos de emisión y OPVs**~~
- ~~6. le lleva a un buscador que dice: **Por denominación de la entidad, donde debes de introducir el nombre de su Banco.**~~
- ~~7. clicamos **Buscar.**~~
- ~~8. el sistema responde: **Han sido encontrados: x resultados.**~~
- ~~9. va a un desplegable que como primera opción dice: **Banco XXXX XXXXX**~~
- ~~10. Ahora debe trabajar por tanteo. Clicamos en una opción de fondo de activos y después a **"Seleccionar"**.~~
- ~~11. Ahora la web nos dirá que la emisión escogida se realizó en una determinada fecha, que está registrada con el número XXXX y si clicamos en el logo del PDF accede al contenido del Folleto.~~
- ~~12. Si encuentra que la emisión se corresponde cuando usted constituyó la hipoteca puede dar por seguro que será esa. **Debe bajarse el documento pdf y archivarlo.**~~
- ~~13. Si la emisión que hemos localizado se encuentra en fecha anterior o posterior volvemos a iniciar la búsqueda hasta dar con nuestra fecha y nuestra entidad financiera.~~
- ~~14. Tenga mucha, mucha, mucha paciencia. Los bancos han evitado el acceso simple a la información: **transparencia cero.**~~

~~Un ejemplo que ofrecemos que puede ayudar a iniciarnos:~~

Vamos a la CNMV y seguimos la ruta antes explicada (Emisiones y cotizadas/Consulta a registros/Folletos de emisión y OPV) hasta el [buscador de la CNMV](#) debemos de introducir el banco o caja de ahorros que concedió el préstamo. Para poner un ejemplo fácil y que nos pueda servir usaremos Catalunya Banc como entidad que concedió el préstamo hipotecario y necesitamos conocer la fecha que fue otorgado, por ejemplo: 22/01/2008. 1ª accedemos a la web de la CNMV, 2ª clicamos sobre **Emisiones y Cotizadas**, 3ª sobre **Consulta a Registros Oficiales**, 4ª nos lleva a un listado, busca **Emisiones Folletos de emisión y OPVs**. 5ª te lleva a un buscador que dice: **Por denominación de la entidad**, donde debes de introducir el nombre de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, 6ª clicas **Buscar**. 7ª el sistema responde: **Han sido encontrados: XX resultados**. 8ª vas a un desplegable que como primera opción dice: CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA 9ª clicas sobre 22/05/2008 // 9068 // PROGRAMA RENTA FIJA y si clicas en el logo del PDF accede al [contenido del Folleto](#) (no ponemos enlace real porque es temporal). Vemos que puede recoger nuestra hipoteca pues se constituyó ese mismo año en página 25-26.

...

....(esta opción es posible en la FASE JUDICIAL)....

.- OPCIÓN 4.- Se trata de una denuncia contra cláusulas abusivas que utiliza la titulización del crédito hipotecario para denunciar que el banco no tiene legitimidad para cobrarlos. Se ha presentado en Sevilla. **DENUNCIA contra Kutxabank por un DELITO APROPIACIÓN INDEBIDA DE DINERO AJENO, ENRIQUECIMIENTO INJUSTO, FRAUDE Y ESTAFA PROCESAL.** La demanda se dirige contra cláusulas abusivas (Comisiones por Reclamación, Comisiones de Descubierta e Intereses de Demora), falta de legitimación activa en el cobro de comisiones de descubierta y el por qué la hipoteca esta titulizada y el Banco no es legitimo dueño del crédito hipotecario.

....(esta opción es posible en la FASE JUDICIAL)....

...

.- OPCIÓN 5.- . Para averiguar si su hipoteca esta titulizada

esta otra vía le propone preguntárselo al banco en “*diligencias preliminares*” directamente en el juzgado. En este caso, se solicita una **diligencia preliminar de comprobación de la legitimación activa**. En esta diligencia se hace comparecer al banco (sujeto activo de la denuncia) para manifestar bajo juramento si su hipoteca está titulizada, o sea, que tiene la capacidad de reclamación. Usted ha intentado en el Paso 3 opción 1 la vía amistosa que no ha dado resultado. Ahora por la vía judicial usted pide en Primera Instancia -la de turno- un Acto de Conciliación para remediar una situación de litigio y en ese acto propone que el Banco aporte documentación de que su hipoteca aún está en sus libros contables:

DOCUMENTO DILIGENCIAS PRELIMINARES: [formato OpenDocument \(.odt\)](#) [formato .pdf](#)

Puede darse un caso que tenemos ya en los juzgados es el caso del fondo BBVA RMBS2, en donde la defensa jurídica del deudor pide la nulidad pues la misma entidad bancaria asume que titulizó la hipoteca. Para saber la titulización el abogado pidió la diligencia preliminar y en ella BBVA confirmó la titulización. A continuación el abogado presentó ante los juzgados este documento de nulidad de ejecución hipotecaria. [DOCUMENTO UTILIZADO](#). Si la entidad financiera negará el hecho deberá volver al “**paso 3**” para conseguir la documentación por otra opción aunque en ese caso el banco incurriría en falta grave o muy grave ante el juez.

PASO 4

documento (b): Obtención de la escritura de Constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria

En la escritura de Constitución figura el listado de las hipotecas que contiene la Emisión, una por una. Contiene un anexo con los préstamos hipotecarios que puede tener miles de préstamos, donde hay que buscar uno por uno, muchas veces con dificultad de lectura, con paciencia pues además el contenido no está en las mejores condiciones para ser leído, evidentemente. Encuentre su hipoteca numerada con su NIF, localidad, código postal y dirección junto a otros asentamientos, ciudad, capital inicial, número de préstamo,

numero de finca en registro de la propiedad... Aleluya! Los compañeros de [Comunidad de Activos Titulizados – Valencia](#) nos pasan el link de su servidor de titulizaciones donde puede buscar la suya.... [aquí>>>](#)

OPCIÓN 1.- Para tener una copia debe pedir la escritura de constitución a la CNMV una vez conocemos en qué fondo se encuentra nuestra hipoteca. El documento (b) la escritura de constitución del Fondo se pide a una dirección de correo en la CNMV: información@cnmv.es. El trámite carece de dificultad, excepto las trabas que la Comisión introduce, y puede desarrollarla el propio interesado. Deberá poner sus datos en el mail y pedir el archivo en formato pdf con la escritura de constitución del Fondo de titulización que descubrió en el paso 3. La obtención del documento tiene un coste dependiendo del soporte en que sea entregado y gastos envío si los hubiere. El escrito sería algo así como:

*Señores de la CNMV, Les remito este correo con el fin de solicitarles copia en papel, en formato de archivo PDF o DVD-CD, como más ágil les sea factible, de la escritura de constitución del Fondo de Titulación de Activos de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA de 22/05/2008 Folleto número registro:
9068 PROGRAMA RENTA FIJA 10.000.000.000*

Les ruego me indiquen una vez que tengan la documentación preparada cuando puedo recogerla y el importe que les tengo que abonar.

*Datos para la facturación: Pepe XXXXXXXX XXXXXX Calle XXXXXXXX ,
..... municipio, provincia, CP*

Móvil: XXXXXXXXXXXXX Muchas gracias por su amable colaboración

OPCIÓN 2.- Ir personalmente a la CNMV en caso de Madrid y Barcelona. [Consulte horarios aquí](#). Tendrá a su disposición ordenadores y la posibilidad de pedir fotocopias o DVD de la escritura de constitución del Fondo de Titulización. Conoceos casos en que en sede CNMV han dado gratis las fotocopias pero

con decenas de hojas casi ilegibles (esta hecho exprofeso). Siempre puede dirigirse al Notario que las registró pues es un documento público y por lo tanto con acceso a las personas interesadas. A continuación hay que tener una idea básica del lenguaje y la terminología que contiene el Folleto, **con el fin de extraer aquello que interese resaltar y que el juez no tenga que rebuscar entre las 140 / 150 páginas de uno de estos Folletos**. Los letrados o particulares interesados en conocer si su préstamo hipotecario esta titulizado, el camino descrito es el indicado.

OPCIÓN 3.- (*Ahora es la más sencilla!*) Busque usted mismo su hipoteca a través de las webs de los Fondos de titulización. En este link le hemos confeccionado las listas de las entidades financieras y los fondos donde buscar en las fechas más cercanas a la constitución de su escritura: [Las direcciones de las Sociedades Gestoras \(SG\)](#). Se trata de bajar el pdf de la escritura desde la web de la Sociedad Gestora y escrudiñar por los conceptos que le hemos indicado hasta encontrar su crédito en una de los cientos de páginas de la escritura. Si la encuentra le aseguramos que su ilusión será mayúscula

PASO 5

Demanda de oposición o nulidad a la ejecución hipotecaria o sentencia firme

Esta consiste en una demanda de oposición a la ejecución hipotecaria o sentencia firme acompañada de los documentos acreditativos de la titulización de su crédito. Puede realizarla usted mismo o su abogado. Tenemos este ejemplo que puede utilizar adecuada a su caso:

- [demanda de nulidad a la ejecución hipotecaria o de oposición a los efectos de sentencia firme](#). La Asociación de Hipotecados Activos ofrece un documento personalizado (en una demanda) en su página web que puede servir de guía que esta aquí enlazado.

PASO 6

La Carpeta con la documentación de Oposición. En esta carpeta debe reunir:

- documento **(a)** - folleto de emisión del fondo de titulización
- documento **(b)** – la escritura del fondo con indicación y señalización de la página donde se encuentra su hipoteca.
- **un escrito** del abogado explicando un resumen del fondo, donde se encuentra la hipoteca, cómo el cedente cedió los riesgos de la morosidad e impagos y lo que crea relevante. (el letrado puede optar por poner esto directamente en el escrito de oposición)
- el **escrito de oposición** o nulidad por falta de legitimación activa
- la [carta del Banco de España](#) donde confirma que los bancos no son dueños de las hipotecas que reclaman en los juzgados.

*_**

Todo esto está muy bien pero necesito ayuda.

Pueden prestármela?

Sí... vaya a este enlace donde está [la información pormenorizada, paso a paso, de cómo podemos ayudarle](#)

.....

TAMBIÉN PUEDE VER EN VIDEO UNA BÚSQUEDA ACABADA

.....

++++INFO económica y política relacionada.

- [Los Bancos no pueden activar ejecuciones sobre una hipoteca que han titulizado por no ser ya acreedores.](#)
- [Els Bancs no poden activar execucions sobre una hipoteca que han titulitzat al no ser ja creditors](#)
- [Titulització de crèdits: la hipoteca té vida pròpia al Banc i al més enllà.](#)
- [Titulización de créditos: tu hipoteca tiene vida propia en el Banco y en el más allá.](#)
- [JosepManel Novoa parla en el taller d'oposició execucions d'hipoteques titulitzades a Valls.](#)

++++INFO judicial relacionada.

- [Ya hay sentencias y autos favorables a la lucha contra titulizaciones y vencimiento anticipado de la hipoteca](#)
- [cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco](#)