

## Documento PAH Almeria

**SE RUEGA RELLENAR, A SER POSIBLE, CON ORDENADOR EL PRESENTE ESCRITO Y ENTREGAR FIRMADO.**

**A ESTE ESCRITO HAY QUE ADJUNTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:**

- 1. Nota simple de la finca gravada con los datos de la hipoteca.**
- 2. Comunicación de interés general del Banco de España.**
- 3. Comunicación de interés general de la CNMV.**
- 4. Copia de la hoja de reclamaciones ante el banco**

**BORRAR ESTOS PÁRRAFOS ANTES DE IMPRIMIR**

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA QUE POR TURNO CORRESPONDA

D. NOMBRE APELLIDO APELLIDO, con domicilio a efectos de notificaciones sito en C/\_\_\_\_\_, ante este Juzgado me presento y como mejor proceda en Derecho DIGO:

Que vengo a presentar solicitud de DILIGENCIA PRELIMINAR para preparar DEMANDA DE CONCILIACIÓN contra **NOMBRE DE LA ENTIDAD BANCARIA (antes llamada NOMBRE)**, previsto todo ello en el art. 256 y ss. de la LEC. La presente solicitud se realiza por el procedimiento de urgencia, en el que no es preceptiva la firma de abogado y procurador(arts. 23 y 31 de la LEC), ya que esta parte se encuentra en situación de **(Seleccionar lo que proceda y eliminar el resto de opciones)**:

- Impago de cuota hipotecaria y próximo a ser demandado/a en vía ejecutiva.
- Con procedimiento de ejecución hipotecaria ya finalizado y con vivienda adjudicada
- Con deuda remanente del procedimiento de ejecución y en riesgo de impago

Esta solicitud se basa en los siguientes

### FUNDAMENTOS DE HECHO

PRIMERO-Que mi mandante firmó un préstamo hipotecario con la entidad contra la que se vendría a dirigir la futura acción, gravando así una finca cuyos demás datos constan en la nota simple que se adjunta a este documento(Documento 1).

SEGUNDO-Que en atención a la situación económica ya descrita de esta parte, y atendiendo a los cambios normativos, jurisprudenciales, legislativos y en el mercado inmobiliario que se han producido en los últimos años, la actora quiere plantear a la entidad acreedora del préstamo hipotecario un cambio en las condiciones contractuales que tenga en cuenta todo esto.

TERCERO-Que en atención a la comunicación de interés general realizada por el Banco de España en fecha 26 de marzo de 2015 (Documento 2) relativa al proceso de titulización de préstamos hipotecarios, que no deja de ser una conversión de dicho activo en un bono de cotización para su posterior venta en el mercado de valores, la autoridad monetaria española señala en dicho

documento dos cuestiones importantes:

- Que un préstamo hipotecario que ha sido titulizado implica que la entidad financiera deja de ser acreedora del préstamo.
- Que legalmente, en caso de titulización, la entidad no está obligada a notificar esto al deudor.

Posteriormente, y en atención al alto volumen de consultas que supuso esta comunicación, la Comisión Nacional del Mercado de Valores emitió otra circular en octubre de 2015 (Documento 3), por la que se remitía a los interesados en saber si su hipoteca había sido titulizada a que se dirigieran a su entidad.

CUARTO-Pues bien, en atención a estas instrucciones generales, y a efectos de conocer los datos precisos del acreedor de su hipoteca (a saber, o la Entidad que concedió el préstamo o el Fondo -o Fondos- de Titulización en el que se habría integrado), mi mandante formuló consulta a la entidad financiera con la que suscribió el préstamo a efectos de obtener esta información. Dicha información debe estar contenida en el Registro Especial Contable y en el Libro Especial Contable de obligada llevanza para las entidades financieras en los casos de titulización.

Sin embargo, y contraviniendo lo informado por la CNMV, el personal de la entidad se negó a facilitar esa información, motivando por mi parte la formulación de una queja al servicio de reclamaciones de la entidad (Documento 4)

QUINTO-Que esta parte quiere instar a la parte acreedora a una revisión de los términos de dicha deuda, pero para ello, y en atención a las informaciones sobre una posible titulización de su préstamo, esta parte necesita determinar si la posible cesión de su hipoteca implica necesariamente dirigirse frente a los bonistas o frente a la entidad financiera gestora (ya no sería acreedora) del préstamo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO-Que entiende esta parte que es competente el Juzgado de Primera Instancia de esta ciudad, al tener localizado mi mandante el préstamo hipotecario en la entidad **NOMBRE DEL BANCO Y NOMBRE QUE TENÍA CUANDO SE FIRMÓ LA HIPOTECA**, con sede o sucursal en DIRECCIÓN DE LA SUCURSAL.

SEGUNDO-Que entiende esta parte la procedencia de esta diligencia en cuanto que se trata de saber a quien dirigirse como acreedor del préstamo hipotecario, en definitiva, conocer la legitimación pasiva de la acción que se prepara, toda vez que las escrituras de constitución de un Fondo de Titulización Hipotecaria delegan en la entidad financiera la gestión y administración de la hipoteca, pero no la capacidad suficiente para novar, cancelar o renegociar dicha deuda que pertenece ya a los bonistas representados por la Sociedad Gestora de Fondos de Titulización.

TERCERO-Que abundando en ello, es importante reseñar que los folletos de emisión de la práctica totalidad de los Fondos de Titulización siempre reseñan esta afirmación:

*“Los Emisores no asumirán responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirán en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgarán*

*garantías o avales, ni incurrirán en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias.”<sup>1</sup>*

CUARTO-Que esta parte, en virtud de las disposiciones generales reseñadas en los Fundamentos de Hecho, ha intentado por los cauces previstos obtener extrajudicialmente esta información de necesidad, con el resultado ya expuesto.

Por todo ello, SUPLICO AL JUZGADO:

Se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo, se de por realizado el trámite de SOLICITUD DE PRÁCTICA DE DILIGENCIA PRELIMINAR contra la entidad requerida, solicitando se informe al Juzgado los siguientes extremos:

- Se exhiba la hoja del Registro Especial Contable y del Libro Especial Contable donde conste el préstamo hipotecario de mi mandante así como las anotaciones relativas a las cesiones a Fondos de Titulización Hipotecaria.
- Subsidiariamente, se remita la relación de Fondos de Titulización Hipotecaria donde esté inscrito el préstamo hipotecario de mi mandante.

OTROSI DIGO: Que se ofrece caución simbólica de 20 euros para la práctica de estas diligencias, en función de lo siguiente:

1. Que se acude al presente procedimiento por sospechar de mala fe de parte de la entidad demandada.
2. Que de acuerdo al art. 259.2 de la LEC, se establece que *“Los documentos y títulos a que se refieren las diligencias señaladas en el apartado 1 del artículo 256 podrán ser presentados ante el juzgado para su exhibición por medios telemáticos o electrónicos, en cuyo caso su examen se realizará en la sede de la oficina judicial, pudiendo obtener la parte solicitante, con los medios que aporte, copia electrónica de los mismos.”* Es por ello que la práctica de esta diligencia no debería tener coste alguno para la entidad reclamada al ser datos plenamente informatizados.

Todo ello, por ser de justicia, que pido en Madrid, a 10 de febrero de 2016

Firma de quien insta la diligencia

---

<sup>1</sup> Fondo de Titulización Hipotecaria TDA 7, emitido por TdA S.G.F.T. Página 21 del folleto de emisión publicado en [www.tda-sgft.com](http://www.tda-sgft.com)