

Que es y cómo funciona la titulización tradicional y sintética.

La Titulización - securitización- es el proceso mediante el cual una cartera de activos (homogéneos y que cumplen unos concretos requisitos) se transforman en "títulos" o valores negociables en un mercado; a estos títulos se les llama Bonos de Titulización o "Asset Backed Securities", en terminología anglosajona.

Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-4607>

“Los fondos de titulización son patrimonios separados, carentes de personalidad jurídica, con valor patrimonial neto nulo.”



La titulización es una construcción jurídico-financiero compleja encuadrada en la llamada «financiación estructurada» por tramos de riesgo.

O como se enmascara la quiebra financiera sistémica de la Banca (dinero-deuda) con una ensalada de artificios contables, la avaricia humana y legisladores y juristas paniaguados.

ACTIVO = RECURSOS ... de un Fondo de Titulización

Artículo 16. Activo de los fondos de titulización.

a) **Derechos de crédito que figuren en el activo del cedente.** Se entenderán incluidas en esta letra.....los valores emitidos por fondos de titulización que integren en su activo

- **participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria** que tendrán la consideración de [títulos hipotecarios](#) de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo.

b) **Derechos de crédito futuros que constituyan ingresos o cobros de magnitud conocida o estimada**, y cuya transmisión se formalice contractualmente de modo que quede probada de forma inequívoca y fehaciente, la cesión de la titularidad. P.e.: autopistas, intereses monetarios...

3. **Se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización (no tenían personalidad jurídica).....** es de abril 2015

Títulos hipotecarios – título valor (letras, cheques, pagares...)

Los activos – hipotecas- se estructuran por tramos de riesgo.

Para ello se necesita una Agencia de calificación de Riesgo – Rating- que divide los activos – hipotecas en tramos AAA, AA, A, B, BB etc. Eso quiere decir, que cada deudor y su garantía es escudriñado y calificado por el Banco según su solvencia. Eso quiere decir, entre otras cosas, que los gastos de estudio y constitución de la hipoteca son, primero, una falacia – ya lo saben- y en segundo lugar, sirven para luego titular el crédito.

PASIVO = DEUDAS ... de un Fondo de Titulización

Artículo 18. Integrarán el pasivo de los fondos de titulización los valores de renta fija que emitan y los créditos concedidos por cualquier tercero.

Los pasivos se estructuran por tramos de riesgo.

Para ello se necesita una Agencia de calificación de Riesgo que divide los activos – hipotecas en tramos AAA, AA, A etc.

cuánto + riesgo + rentabilidad

Estos tramos requieren de un código ISIN de la CNMV que regula estos instrumentos financieros. Estos tramos luego se dividen en Bonos que son vendidos en el mercado secundario o [Asociación de Intermediarios de Activos Financieros \(IAFF\)](#)

Que venden los bancos????....

Clases de Títulos Hipotecarios

Texto consolidado: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-7352>

La gente quiere tener piso en propiedad y compra “una hipoteca” no una vivienda. La Banca toma todas las hipotecas y las agrupa para revenderlas o bien hacer partícipes de los beneficios “del trabajo de los deudores” a INVERSORES- fondos de pensiones, el estado, etc.

Por qué se ha generalizado y sofisticado el sistema de reventa de deudas? Pues porque el capitalismo financiero ha generado una ingente cantidad de dinero-deuda como nunca en la historia y las reventas o participaciones en los beneficios se ha convertido en un sofisticado sistema de engañar al hipotecado y al inversionista. Pero todo legal !!!!!

Para ello, crea “títulos – valor” que se venden en el mercado de renta fija – AIAF- y de los que se los INVERSORES cobran beneficios cada x tiempo después de ADQUIRIRLOS (cédulas y Bonos).

Otra manera es que se venden – transmiten - las hipotecas a un vehículo (fondo de titulización) que crea bonos de titulización que se venden estructurados. En todos los casos, se transmite el riesgo al que compra.

TITULO-VALOR: un documento sobre un derecho privado, cuyo ejercicio y cuya transmisión están condicionados a la posesión del documento.

Todos han sido regulados (nuestra conclusión de manera atropellada) por leyes y decretos de rango inferior que han ido cambiando a lo largo del tiempo para adaptarse a las necesidades de la Banca que legisla desde los bufetes de abogados del Banco para que sus señorías desde el Parlamento lo conviertan EN LEYES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

Una buena parte de la legislación hipotecaria se ha hecho en Gobiernos del PSOE, aunque es evidente que los partidos del régimen del 78 han votado siempre a favor. Son de amplio consenso.

Tipos de Títulos hipotecarios. Titulización tradicional

- **PARTICIPACIÓN HIPOTECARIA.** Son una cesión de crédito total o parcial, mediante la cual el Fondo de Titulización participa en uno o más préstamos hipotecarios y cobra la parte correspondiente a su participación en dicho conjunto de préstamos mientras la Banca cedente mantienen la administración y custodia.

Otorgan LIQUIDEZ al Banco por rotación de Balance (salen unas hipotecas y entran otras nuevas con la liquidez obtenida)

- Se emiten-venden a largo plazo, el inversor corre el riesgo de impago del crédito dado que no hay un cupón establecido como ocurre en los bonos y las cédulas sino que el inversor cobra conforme se va amortizando los préstamos.

No necesitan inscripción registral – ¡meollo de la cuestión!

Riesgo: Los propietarios de las participaciones percibirán los pagos por interés y el principal, asumirán el riesgo y la entidad emisora continuará siendo la legitimada para ejecutar la hipoteca.

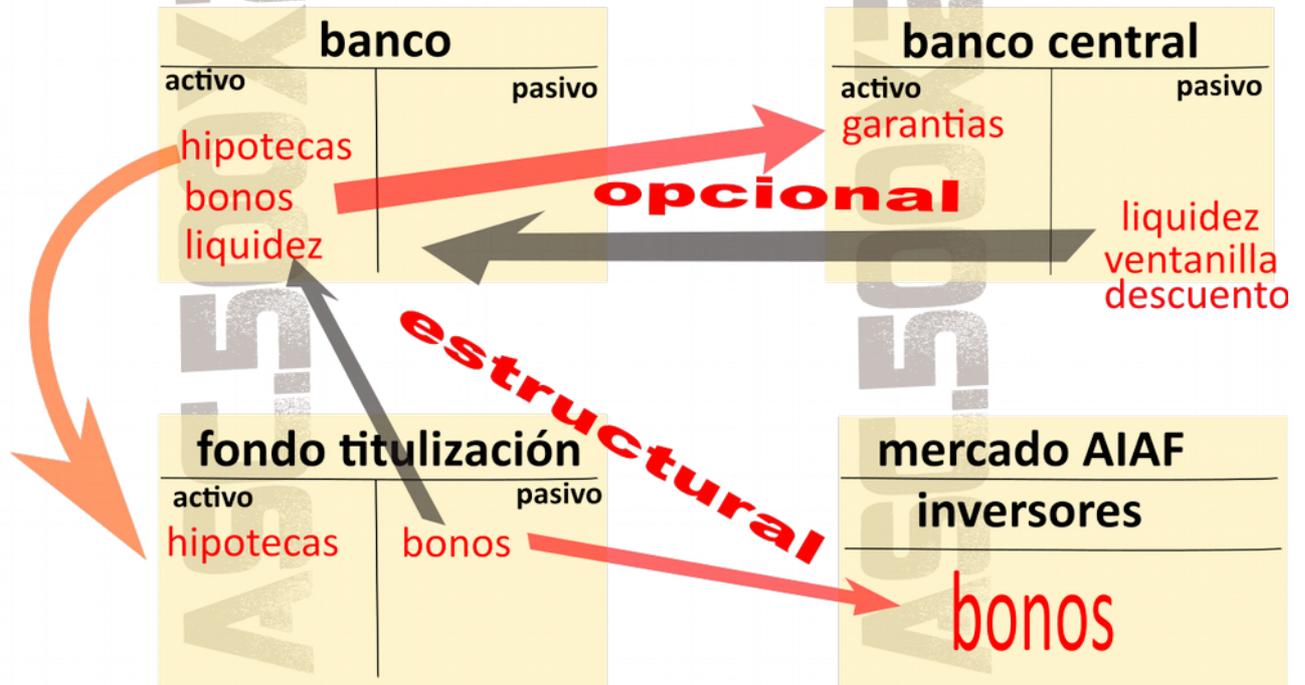
Se deberían encontrar las hipotecas en escritura de constitución.

LINK: [AyT.11 Fondo de Titulización Hipotecaria](#) – pag 12

- **CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN HIPOTECARIA.** Se usan cuando la entidad no puede movilizar sus créditos a través de participaciones hipotecarias por no cumplir los requisitos legales.
- Otorgan LIQUIDEZ al Banco por rotación de Balance (salen unas hipotecas y entran otras nuevas con la liquidez obtenida)
- Un ejemplo: [CAIXABANK RMBS 1, FONDO DE TITULIZACIÓN.](#)
 - Ver paginas con CTL+F= certificados a pg.35-36-88
- En dicha escritura se indica de forma muy clara que el activo del fondo que se constituye está integrado por toda una serie de certificados de transmisión de hipotecas, cuya emisión por parte de la entidad bancaria “instrumenta la cesión de los Préstamos Hipotecarios y las Disposiciones Hipotecarias”, integrando a su vez, en su pasivo, los bonos que emite para su colocación en el mercado (pag.).
- El hecho de que se produzca una cesión o transmisión de los derechos de crédito implica, como es natural, que **la entidad bancaria deje de ser titular de los mismos**, pasando a ostentar esa condición el Fondo (a través de su Sociedad Gestora). Por lo tanto, todos los deudores de esos contratos no son ya deudores de la entidad bancaria –a pesar de que hubiera sido ésta la que, en su momento, les concediera la financiación solicitada-, sino que son deudores del fondo de titulización

titulización tradicional

otorgar liquidez al balance



Cédulas y Bonos hipotecarios

Las cédulas y bonos hipotecarios son deuda del emisor y, por tanto, no implican una movilización o cesión del crédito hipotecario. Lo que se vende es participar sobre beneficios y el riesgo.

- **CÉDULAS HIPOTECARIAS.** (covered Bonds) Son títulos que son emitidos por entidades financieras las cuales pagan un interés fijo garantizado (cupón) por todo o parte de los créditos hipotecarios de la entidad que los emite. Estos títulos pueden ser nominativos, a la orden o al portador y suelen ir dirigidos fundamentalmente a inversores institucionales. Se emiten a corto o medio plazo hasta 10 o 12 años.
 - La entidad emisora de las cédulas hipotecarias tiene la obligación de llevar un **Registro Contable Especial** de los préstamos y créditos que sirven de garantía a las emisiones de cédulas hipotecarias. Dicho Registro contable especial ha de permitir la identificación, a efectos del cálculo del límite establecido en la ley (las entidades no pueden emitir cédulas hipotecarias por importe superior al 80 % de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera), de entre todos los préstamos y créditos registrados, aquellos que cumplen las condiciones exigidas en la Ley.
Los préstamos por lo tanto no salen del Balance del Banco
 - Riesgo: que no se paguen los préstamos. Hay supuestas garantías o mejoras crediticias
 - LINK: [Comprando cédulas hipotecarias \(¡y nosotros con estos pelos!\)](#)
LINK: [Bonos y cédulas hipotecarias](#)
LINK: [Titulización de Activos SGFT](#): Son Fondos cuyo activo subyacente (colateral) está constituido por Cédulas emitidas por entidades financieras respaldadas por la totalidad de su cartera hipotecaria.
- **BONOS HIPOTECARIOS.** Los Bonos hipotecarios son un caso especial de cédulas, donde en lugar de estar respaldados por el conjunto de créditos de la entidad, lo están por un conjunto determinado de créditos. El capital y los intereses de los bonos estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre los préstamos y créditos hipotecarios que se afecten en escritura pública, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal del Banco.
La entidad emisora de los bonos hipotecarios ha de llevar un **Registro Contable Especial** de los préstamos y créditos hipotecarios afectados a la emisión y, si existen, de los activos de sustitución incluidos en la cobertura, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a la emisión.

Permite además la ley constituir **un sindicato de tenedores de bonos**, cuando estos se emitan en serie, en cuyo caso la entidad emisora designará un comisario que concurra al otorgamiento de la escritura pública en nombre de los futuros tenedores de bonos. El Comisario, cuyo nombramiento deberá ser ratificado por la asamblea de tenedores de bonos, será presidente del sindicato, y...

Las cédulas y Bonos se podían vender individualmente en el mercado minorista pero ahora se estructuran en Fondos. Las participaciones y los certificados necesitan obligatoriamente un vehículo para salir del balance del Banco.

Clases de Fondos de Titulización Hipotecaria

TIPOLOGIA DE FONDOS SEGÚN EL RIESGO

Los requerimientos de capital de la normativa de Basilea III obliga a los Bancos que los activos en riesgo no superen el 8% de su capital social. Actualmente las sociedades gestoras poseen en sus webs una división en este sentido.

WEBS de las SGFTA: <http://500x20.prouespeculacio.org/los-fondos-de-titulizacion/>

Se puede ver aquí: <https://www.tda-sgft.com/TdaWeb/jsp/fondos/Fondos.tda>

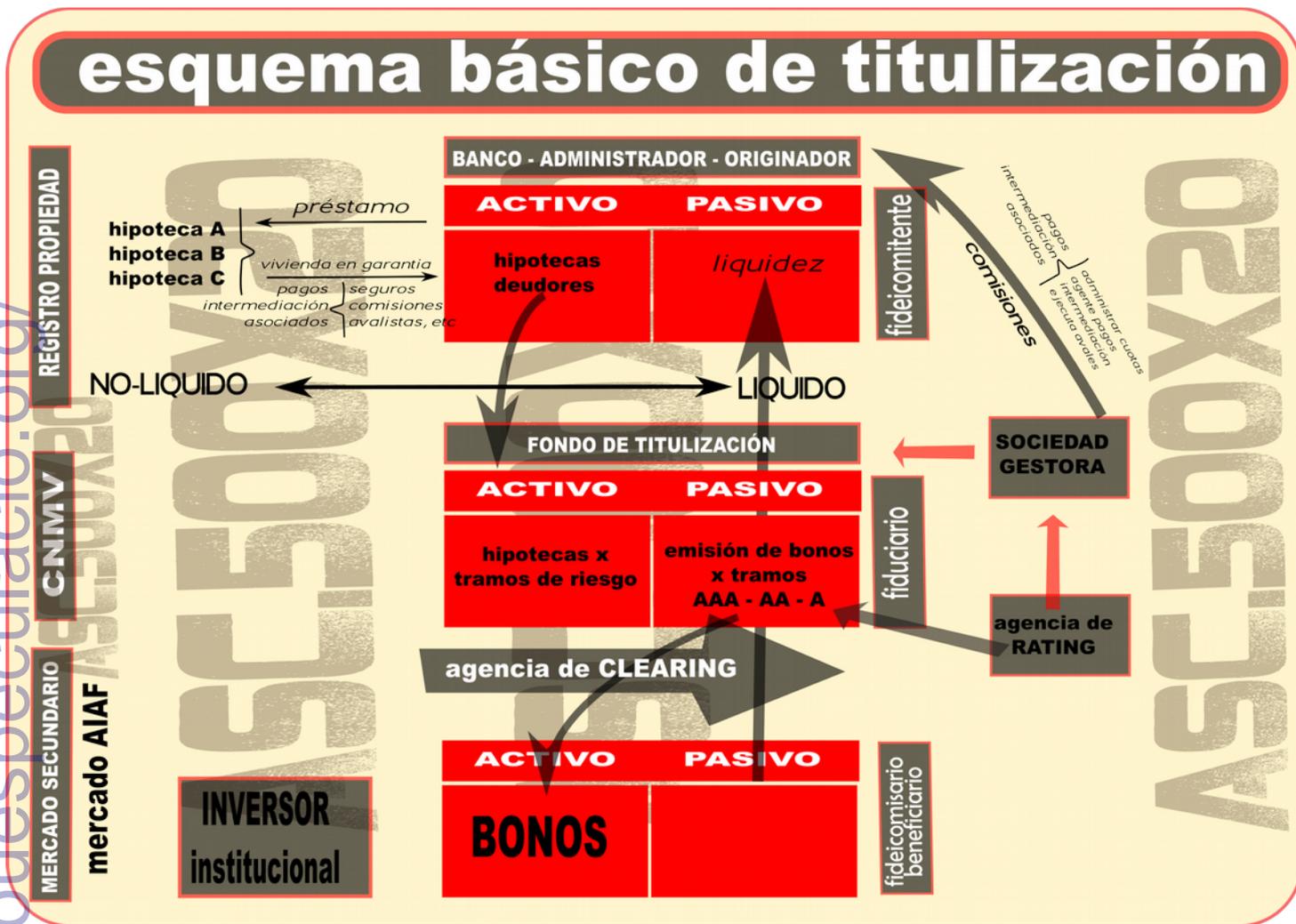
LIQUIDEZ y RIESGO

Si la entidad financiera necesita liquidez tenderá a sacar de Balance sus créditos hipotecarios. Titulización ordinaria.

Si por contra, el Banco necesita solvencia transferirá el riesgo de impagos al F.titulización. Titulización sintética.

TITULIZACIÓN ORDINARIA

Las titulaciones tradicionales o cash, son aquellas en las que se produce la venta o cesión plena de los activos a un vehículo especial que posteriormente emite títulos al mercado. Con la emisión de dichos títulos, el vehículo financia la compra de los activos. Por este motivo, las titulaciones tradicionales siempre implican la existencia de un vehículo especial que se interpone, así como la emisión de títulos, es decir, conllevan la obtención de liquidez para el originador (estructuras funded)



Fondos de Titulización Hipotecaria (FTH's).

Son Fondos cuyo activo subyacente está constituido exclusivamente por PH's que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario.

Conforme a estos requisitos, el saldo pendiente de vencimiento de cada Participaciones Hipotecarias no excede el 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente préstamo hipotecario.

Fondos de Titulización de Activos (FTA's).

Son Fondos cuyo activo subyacente está constituido tanto por PH's como por CTH's. Los CTH's representan préstamos que no cumplen algunos de los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario.

En este tipo de Fondos el saldo pendiente de vencimiento de cada CTH puede exceder el 80 del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, o el Préstamo Hipotecario puede contar con hipotecas de segundo rango o posteriores.

TITULIZACIÓN SINTÉTICA

Las titulaciones sintéticas, que son aquellas que logran transferir el riesgo de crédito de una cartera de activos mediante la contratación de derivados crediticios o garantías (principalmente Credit Default Swaps, CDS). La innovación financiera ha permitido crear instrumentos que posibilitan transferir a terceros el riesgo de crédito inherente en un activo financiero sin que sea necesario vender o ceder el mismo, es decir, sintéticamente.

-Cédulas Hipotecarias-

Son Fondos cuyo activo subyacente está constituido por Cédulas emitidas por entidades financieras respaldadas por la totalidad de su cartera hipotecaria.

¿cómo se contabilizan las hipotecas que se encuentran inmovilizadas en cédulas?

Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/c4-2004-be.t3.html

Esta normativa habla del Registro Contable Especial de esta manera: Véase la disposición transitoria tercera de la Circular 6/2008, de 26 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y model

Disposición transitoria tercera Registros contables especiales de operaciones hipotecarias, activos de sustitución del mercado hipotecario e instrumentos financieros derivados y otras operaciones vinculados al mercado hipotecario

1. No obstante lo dispuesto en el apartado 44 de la norma primera, las entidades no estarán obligadas a reflejar en los registros contables especiales a que se refiere ese apartado las operaciones hipotecarias, los activos de sustitución del mercado hipotecario y los instrumentos financieros derivados y otras operaciones vinculados al mercado hipotecario que estuvieren cancelados desde un punto de vista económico a la entrada en vigor de esa disposición. Sí deberán, sin embargo, reflejar los que presenten saldos pendientes a 31 de diciembre de 2008, si bien deberán hacerlo en los términos que se indican en el apartado siguiente de esta disposición.

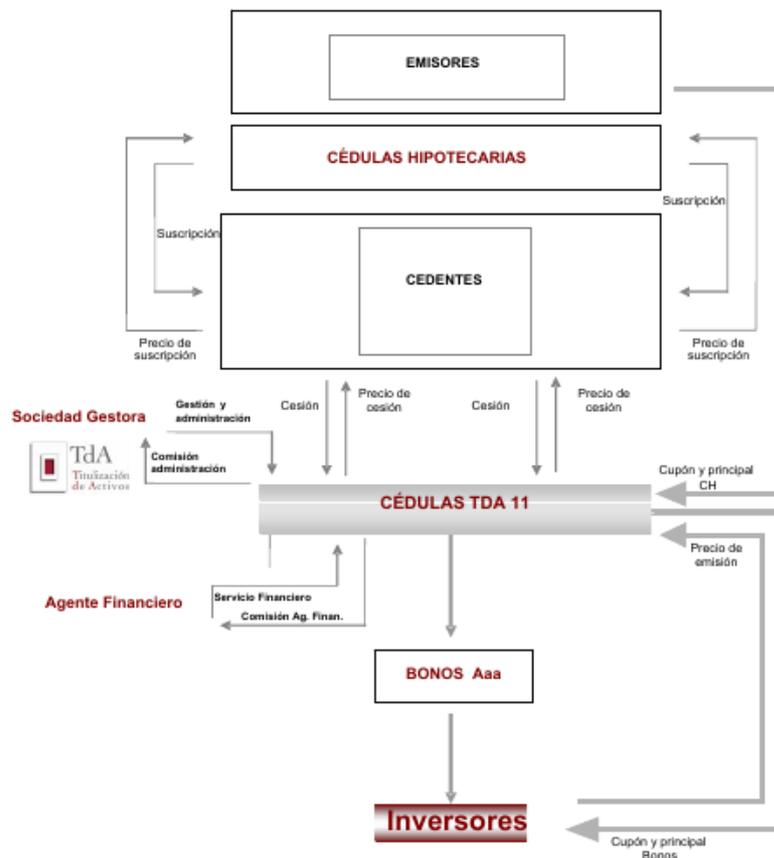
2. Para las operaciones hipotecarias que estén vigentes a 31 de diciembre de 2008 no será necesario incluir en el registro los siguientes datos: **Origen de la operación, salvo si corresponde a participaciones hipotecarias adquiridas o certificados de transmisión de hipoteca adquiridos, que sí se identificarán; límite en el origen de la operación, cuando se**

trate de préstamos; novaciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2008; TAE en el origen; tipo de interés inicial inferior al del mercado para igual plazo; cláusulas especiales incluidas en los contratos de préstamo; localización de la garantía; propietario de la garantía diferente del deudor, ni tipo de hipoteca. Los restantes datos de las operaciones vigentes a dicha fecha deberán incorporarse antes del 30 de junio de 2009.

3. Para las operaciones hipotecarias que se formalicen desde el 1 de enero de 2009 se deberán incluir en el registro todos los datos que figuran en el Anejo X antes del 30 de junio de 2009

un ejemplo de inmovilizados en las cuentas del BBVA:

BBVA: [ANEXO X Información sobre datos procedentes del registro contable especial](#)



.....

J.M.Novoa

LIBRO ESPECIAL CONTABLE

No he encontrado información pero un economista financiero seguramente podrá explicarnos mejor esto.

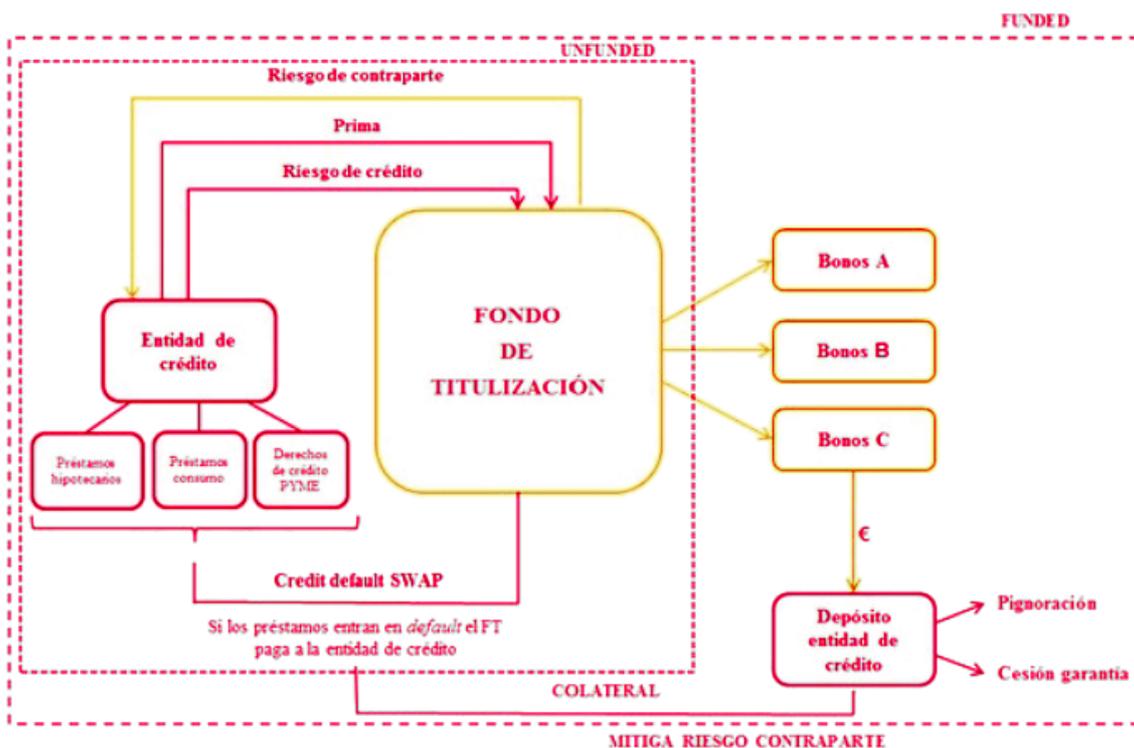
TODO VIENE A COLACIÓN de un DOCUMENTO ANEXO REALIZADO POR PAHSTOPDESAHUCIOS – GRANADA

La nueva titulización sintética.

Regulada a partir de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

La titulización sintética es un instrumento de financiación estructurada que permite traspasar el riesgo de crédito de una cartera de activos sin que se produzca la venta de los activos y sin que éstos salgan del balance del originador, mediante la utilización de instrumentos diseñados para transferir total o parcialmente el riesgo de crédito de un determinado activo.

Esta modalidad, por tanto, permite reducir el consumo de recursos propios, pero no tiene efecto en términos de liquidez para el originador. Es decir, que tiene un efecto totalmente contrario al que tradicionalmente se ha perseguido mediante la titulización en España, pero, en cambio, cubre a la perfección la finalidad de dar de baja el riesgo de crédito del balance que, como hemos visto, no se ha conseguido abordar en nuestro país con la titulización tradicional.



A diferencia de la titulización tradicional, en la titulización sintética lo que se cede al fondo de titulización no son los derechos de crédito sino el riesgo de incumplimiento derivado de los derechos de crédito. Para dicho

fin, el fondo de titulización suscribe un contrato de credit default swap (permuta de incumplimiento crediticio) («CDS») con la entidad de crédito (el, hasta ahora, originador) (20) .

El CDS es una operación financiera de más o menos reciente creación (fueron creados por el banco de inversión JP Morgan en el año 1997), que se engloba dentro de los derivados de crédito. Se forma mediante el empleo de un contrato de swap (o permuta financiera), por el que se transfiere el riesgo de incumplimiento de una entidad de referencia (en este caso del originador), en relación con un subyacente o del subyacente mismo (en este caso los derechos de crédito), entre el comprador de la protección (originador) y el vendedor de la misma (fondo de titulización).

Marco legal de las titulizaciones en España

El BOE núm. 101 de 28/04/2015, publica la [Ley 5/2015 de 27 abril](#), de fomento de la financiación empresarial, cuya entrada en vigor lo fue el 29 abril 2015 marco un antes y un después en aspectos fundamentales de la titulización.

A los vehículos de titulización carentes de personalidad jurídica, para no pagar impuestos, se les faculta como si lo fueran para

La Exposición de Motivos de la meritada Ley establece que, *"la reforma del régimen de las titulizaciones, contenida en el título III, se articula en torno a tres ejes que, en línea con las tendencias internacionales, incrementarán la transparencia, calidad y simplicidad de las titulizaciones en España. En primer lugar, ante la enorme dispersión normativa existente en el régimen jurídico español de las titulizaciones, esta Ley opera su necesaria refundición, para garantizar la coherencia y sistemática de todos los preceptos que disciplinan esta materia, aportando mayor claridad y seguridad jurídica al marco regulatorio. En este sentido, cabe destacar que se unifican en una única categoría legal los, hasta ahora, denominados fondos de titulización de activos y fondos de titulización hipotecaria. No obstante, los fondos de titulización hipotecaria existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley cohabitarán con los nuevos fondos de titulización de activos hasta que se extingan progresivamente. El segundo eje rector de esta Ley pretende aproximar nuestro régimen jurídico al de otras jurisdicciones europeas más avanzadas en la materia. Con esta finalidad se flexibiliza la operativa de estos instrumentos, y se suprimen aquellos obstáculos que impiden replicar en España determinadas estrategias innovadoras de titulización de probado éxito y utilidad en países de nuestro entorno. Por último, se fortalecen sustantivamente las exigencias en materia de transparencia y protección del inversor, en línea con las mejores prácticas internacionales, y se especifican las funciones que deben cumplir las sociedades gestoras que, en todo caso, incluirán la administración y gestión de los activos agrupados en los fondos de titulización, sin perjuicio de la repercusión al fondo de titulización de los gastos que correspondan, de acuerdo con lo previsto en la escritura de constitución."*

En resumen, la reforma del régimen de las titulizaciones se articula en torno a tres ejes:

1. Refundir y hacer coherente la normativa, unificando a la vez una única categoría legal los, hasta ahora, denominados fondos de titulización de activos y los fondos de titulización hipotecaria. No obstante, los fondos de titulización hipotecaria existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley cohabitarán con los nuevos fondos de titulización de activos hasta que se extingan progresivamente. Ahora únicamente existen los Fondos de Titulización, sin mas.
2. Se flexibiliza la operativa de estos instrumentos, suprimiendo obstáculos para permitir determinadas estrategias innovadoras de titulización que han tenido éxito en otros países.
3. Se fortalecen las exigencias de transparencia y protección del inversor, y se especifican las funciones que deben cumplir las sociedades gestoras. **Se determina la**

información de los fondos que ha de publicarse en la página web, el contenido de los informes anuales y trimestrales y la comunicación de hechos relevantes.

4. Se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización. Igualmente se podrán inscribir la propiedad y otros derechos reales sobre cualesquiera otros bienes pertenecientes a los fondos de titulización en los registros que correspondan. Se amplía, pues, su privilegio que supone una excepción a la exigencia de personalidad jurídica para ser titular registral, preconizada por el [artículo 9.4](#) de la [Ley Hipotecaria](#) y 11 de su Reglamento que dice textualmente: "*No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica*". Hasta ahora, en aplicación del art. 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril - que se deroga- la adquisición e inscripción estaba relacionada, directa o indirectamente, con procedimientos de ejecución hipotecaria. Esa limitación desaparece.

artículo 149 de la Ley Hipotecaria

Así mismo, en el caso concreto de la cesión de crédito hipotecario, la normativa existente, admite que puede cederse, siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor, así como se inscriba en el Registro tal y como establece el **artículo 149 de la Ley Hipotecaria** (sic) “*El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. **La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.***”

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente”.

La inscripción de bienes inmuebles a favor de Fondos de Titulización

Se había planteado esta cuestión en numerosos Registros de la Propiedad de nuestro país, adoptándose por los registradores diversas soluciones. **La más frecuente fue la de rechazar la inscripción de titularidades a favor de este tipo de Fondos, basándose en diversos argumentos, entre otros, la carencia de personalidad jurídica de los mismos.** Por Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, se permitió la inscripción de bienes inmuebles a favor de los Fondos de Titulización Hipotecaria y Fondos de Titulización de Activos.

Estos supuestos son, sin duda, una novedad en nuestra práctica jurídica y económica. No hay que olvidar que es fruto de la situación de crisis económica que sufrimos desde hace unos años. Estas solicitudes de inscripción de inmuebles a favor de los FTA y FTH vendrán determinadas por la cesión que se ha hecho a los mismos o bien, en un procedimiento de ejecución de hipoteca y por tanto judicialmente, o bien, **como consecuencia de una dación en pago, extrajudicialmente.**

En ambos casos, como resultado de una situación de insolvencia de un deudor hipotecario, y tratándose de préstamos o créditos hipotecarios que hubieran sido cedidos en todo o en parte a estos Fondos como consecuencia de un proceso de titulización previa.

Problemáticas:

- desvalorización en la subasta de la vivienda
- son estructuras de bienes mobiliarios y no inmobiliarios.
- Gestión de los inmuebles adjudicados
- Gestión de alquileres

¿Por qué no progresan las oposiciones a legitimación activa de los Bancos más de lo que deberían?

Pues porqué hay una intromisión de los intereses de la Banca en las altas instancias judiciales y por supuesto en el Parlamento.

Esto puede cambiar si la UE. Obliga a mayor transparencia en la cesión-venta hipotecaria y la cláusula de vencimiento anticipado es tumbada. Los bancos están trasladando sus procesos judiciales hacia los ordinarios en lugar de los ejecutivos esperando las sentencias del TJUE.

[Conclusiones de la REUNIÓN de “unificación de criterios” en materia de préstamos/créditos garantizados con hipoteca que han sido objeto de titulación.](#)

Este documento permite establecer las bases de la oposición a la argumentación jurídica de esa reunión del 2016 entre jueces de 1ª Instancia y Magistrados de la Audiencia.



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 prestamos/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/acredor 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 LeyMercadoHipotecario y 30-31 del ReglamentoMercadoHipotecario):

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 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. Porqué 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 legitimo 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, porqué 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.

RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO Y TITULIZACIÓN

CESIÓN AL REMATE en Subasta

En los últimos años de crisis económica, ante el aumento de la morosidad, las entidades financieras han recurrido a **las ventas masivas de cartera como medio para aligerar sus balances**. En paralelo, hemos asistido a un desarrollo intenso de los relativamente regulados por primera vez en nuestro Derecho en la década de los noventa como mecanismos que facilitan la financiación de las entidades y permiten la transferencia del riesgo asociado a la titularidad del bien realizado, ceder el remate después al fondo de titulización.

Recientemente, ha recobrado importancia una institución jurídica —**el retracto de crédito litigioso regulado en el artículo 1535 del Código Civil** («CC») — que estaba prácticamente en desuso. Su revitalización se ha producido de la mano de las compraventas de carteras de créditos (hipotecarios y al consumo) que han proliferado en nuestro país en los últimos años.

En virtud de esas operaciones de - distressed debt - así conocidas en el mundo anglosajón, las entidades financieras han transmitido a fondos de inversión, normalmente extranjeros, paquetes de créditos en situación de incumplimiento -non performing loans- , en su acepción inglesa para reducir el impacto negativo de tales portfolios en su cuenta de pérdidas y ganancias, en sus ratios financieros y en sus índices de morosidad, mejorar su liquidez con la entrada de caja adicional y reducir los costes de gestión de esos activos.

[.....ver más >>>>>>>>](#)

Igualmente sería interesante nuestro artículo que habla del caso más espectacular de ventas de activos, o supuestas ventas: ANTICIPA Y CATALUNYA BANC

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

La legitimación activa de la entidad originadora y la cesión de remate al fondo de titulización

Esta es una realidad que, sin embargo, no siempre resulta bien entendida en el procedimiento de ejecución en el que las dificultades suelen surgir en dos momentos diferentes:

- (i) cuando la parte ejecutada plantea oposición a la ejecución, apuntando la falta de legitimación activa de la entidad emisora por virtud de esa cesión atípica que implica el proceso de titulización, o
- (ii) **cuando el proceso de ejecución finaliza con la adjudicación del inmueble a la entidad emisora y se utiliza entonces el mecanismo de la cesión de remate para que el fondo se adjudique definitivamente el inmueble.** Y es que, de no hacerse así, si la transferencia del inmueble se realiza finalizado el procedimiento de ejecución, podría considerarse que existe una doble transmisión, del ejecutado a la entidad originadora y de la entidad originadora al fondo, con sus correspondientes consecuencias fiscales.

TALLER 2

Que es y cómo funciona la titulación ordinaria y sintética: Fondos de Titulación Hipotecaria (FTC) Cédulas Hipotecarias.

Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-4607>

BBVA: ANEXO X Información sobre datos procedentes del **registro contable especial**

<https://accionistaseinversores.bbva.com/microsites/bbva2014/es/C/a10.html>

La titulación (III): ¿quién puede ejecutar una hipoteca titulada?

<http://www.cecamagan.com/la-titulacion-i-en-que-consiste-y-como-opera-en-los-contratos-hipotecarios/>

<http://www.cecamagan.com/la-titulacion-ii-existe-una-cesion-de-creditos-en-la-titulacion-hipotecaria/>

<http://www.cecamagan.com/la-titulacion-iii-quien-puede-ejecutar-una-hipoteca-titulada/>

Nuevas tendencias en el mercado de la titulación de activos: el fomento de la titulación sintética en España

http://cuadernosdederechoparaingenieros.com/wp-content/uploads/06_Nuevas-tendencias-en-el-mercado-de-la-titulacion.pdf

La disrupción de la titulación sintética en el mercado español

<http://www.fundssociety.com/es/opinion/la-disrupcion-de-la-titulacion-sintetica-en-el-mercado-espanol>

.....

SALVA TORRES, activista de 500x20

<http://500x20.prouespeculacion.org/>