

Titulización de créditos: tu hipoteca tiene vida propia en el Banco y en el más allá.

 prouespeculacio.org/2015/06/20/titulizacion-de-creditos-tu-hipoteca-tiene-vida-propia-en-el-banco-y-en-el-mas-alla/

sábado 20 junio, 2015

La titulización o venta de tu hipoteca por tu banco camufla 7 artimañas para crear y ganar mucho, muchísimo dinero.

Usted sabe muy poco acerca de lo que el banco hace con su hipoteca. Si llega al final de éste documento, se dará cuenta de la poca o más bien nula legitimidad que tienen las entidades financieras para apropiarse de las viviendas de los hipotecados, echarlos de su casa, poniéndole los muebles en la calle e invitarlos a vivir bajo un puente. Porque en toda esta comedia que explicamos a continuación el objetivo último de todo el embrollo es enmascarar la apropiación por la banca de la única cosa que vale algo, la vivienda y sus tochos, con toda clase de triquiñuelas al más puro estilo de los trileros. En medio los incautos hipotecados que creen que tener vivienda no es un derecho sino un juego de mercado.

¿dónde salió el dinero de su préstamo hipotecario?

¿Está todavía su hipoteca en el balance del banco o la ha vendido?

¿su deuda, su hipoteca se puede vender?



pensaba que solo compraba una casa!

ZONA CERO

Los Bancos fabrican dinero con su deuda

Vamos a hablar del epicentro de donde sale la masa de créditos con garantía hipotecaria concedidos en este país a lo largo de los últimos lustros. La deuda total española supera los 4,1 billones de euros (pública, privada y bancaria), de los que más de medio billón de euros son deuda hipotecaria. Si los depósitos monetarios en los bancos sólo suponen sólo 1,4 billones ¿ de dónde ha salido todo el otro dinero?

Lo «otro» es todo dinero financiero, creado de «la nada» por las entidades financieras. Bueno sí, creado con el crédito-deuda, o sea, con la promesa de los deudores de pagar en muchos años sus deudas. **La oligarquía financiera, en su loca carrera por forrarse a niveles estratosféricos, nos ha inundado de deuda. Pero para que exista una deuda, debe de existir un deudor y en consecuencia un acreedor.**

Digámoslo de otra manera: **el acreedor, para poder esparcir toda aquella deuda debe de tener el dinero suficiente para poder prestarlo.** Cómo no hay suficientes depósitos han tenido el permiso de **fabricar dinero financiero o deuda-moneda.**

¿Cómo pueden fabricar moneda si la facultad es exclusiva del Banco Central Europeo? La respuesta vuelve a ser de Perogrullo: de facto se les permite, y aunque no se le llame “fabricar moneda” tiene los mismos efectos. **Fabrican emisiones de deuda**, como los préstamos hipotecarios que “empaquetan” y los convierten en unos títulos que llaman «**bonos**» y tienen valor de **100.000€ cada uno** y los venden en el mercado financiero. **Esa fabricación de moneda se llama titulización**, y si esa máquina de fabricar moneda no para de emitir bonos, la deuda se expande sobre la sociedad. Los efectos de este descontrol de la banca, por hacerse grandes y que las cúpulas recibieran comisiones super millonarias, nos ha llevado a donde estamos. **Quienes tenían que supervisar que la codicia tuviera una contención no lo hicieron**, ahora unos y otros se lavan las manos y los verdugos se disfrazan de víctimas y todo queda en que el populacho ha querido vivir por encima de sus posibilidades.

Los bancos no sacan de su caja fuerte el dinero que le han prestado ni siquiera miraban si tenían dinero en «la caja fuerte» en esos locos años que te enchufaban hipotecas preconcedidas. Sencillamente extienden un cheque, que quien lo recibe, para poderlo cobrar, lo tiene que ingresar en la cuenta que dispone en otro banco. Y al final todo acaba en apuntes contables que un banco le debe a otro cierta cantidad pero resulta que ese “otro banco” también le debe a él por similares operaciones, a lo que se unen otros y otros bancos por análogas operaciones. **¿Cómo acaba la película? Pues que se saldan a través de una cámara de compensación, intercambiando papelitos, los cheques emitidos, y como mucho se liquidan calderilla.**

No sólo eso. La entidad financiera privada, que tiene derecho a crear moneda (*históricamente sólo un derecho reservado a los Estados*), se enriquece cobrando un interés por el dinero y todos los beneficios de la intermediación bancaria que lleva adosados (seguros, intereses de demora, cuotas, recibos, etc)

CONCLUSIÓN: Hasta aquí el negocio es fantástico. Como se ha descrito el banco sin sacar un solo euro de su caja fuerte genera dinero simplemente porque alguien acepta la deuda hipotecaria, acepta pagar además intereses por el préstamo y pagar por todos los negocios de la intermediación bancaria y la fidelización esclavista del cliente-deudor.

Establecida esta ZONA ZERO vamos a seguir el recorrido de un préstamo con garantía hipotecaria otorgado por una entidad financiera por etapas.

PRIMERA ETAPA

la multiplicación de panes y peces con su hipoteca

Para poder explicar como los bancos crean dinero del crédito-deuda, conviene advertir que el desencadenante de este surgimiento dinerario es precisamente el uso contable que se hace de la garantía que ampara el préstamo. La garantía normalmente inmuebles propiedad del prestatario o terceros avalistas, en lugar de guardarla en un cajón-como figura en el contrato-, el banco la interpreta como un activo. En el pasivo surge el dinero de la nada **que se materializa con la extensión de un cheque bancario** que acabará

en las cuentas de otro banco que remitirá a la cámara de compensación bancaria y se liquidará a través de un saldo entre los cheques emitidos y recibidos. Ese cheque paga el «supuesto valor» que un mercado hinchado por los propios bancos concede a la vivienda objeto de garantía. Pero en el activo el banco también suma la deuda hipotecaria (préstamo) que se reduce con el paso del tiempo mientras el deudor atiende sus obligaciones de pago (cuotas hipotecarias). Por esa razón, el banco anota aquellos pagos del hipotecado que devalúan el activo como entradas de pasivo. **Es importante aclarar que estas anotaciones que figuran en el pasivo: no son exigibles, o sea, el dinero que se prestó por la garantía se creó de la nada.**

ACTIVO	PASIVO	CAJA
GARANTIA (vivienda 1, avalista 2)	creación del dinero del préstamo	talón de pago
préstamo hipotecario 1 reduciéndose (en riesgo)	pagos préstamo hipotecario 1 incrementándose	

... y empaquetado en un Fondo de Titulización de Activos (FTA)

Las entidades financieras acumulan esos préstamos hipotecarios y los empaquetan en una relación expuesta en un folleto con las condiciones que se ofrecen las miles de hipotecas que contiene. El folleto de emisión va dirigido a los inversores, sobre todo a los extranjeros, y se registra en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). **A partir de ese momento las hipotecas dejan de existir individualmente para convertirse en participaciones hipotecarias (trozos) del contenido de la emisión.** La participación suele ser un bono de 100.000 euros y la emisión hasta 5.000 millones de euros. Un fondo de titulización puede contener más de una emisión. Es importante captar este asunto: lo que se coloca en el mercado financiero es una participación de la emisión por lo que un bono de 100.000 euros sería el 0,00002 del total. Al bono se le transmite un derecho sobre el principal del préstamo hipotecario y el interés pactado en el folleto, como ejemplo, Euribor + 0,25. **Como se le transmite al bonista el riesgo de impago la ley española se pronuncia que también se debe de transmitir la garantía sujeta al préstamo hipotecario.**

Quienes gestionarán ésta participación hipotecaria en el mercado financiero **será un Fondo de Titulización, un ente sin personalidad jurídica creado por el propio banco.** Lo más relevante de esta intermediación es la que permite al banco sacar de su balance contable estos préstamos como activo en riesgo y así poder soslayar las normas de Basilea III que especifican que los recursos propios tienen que estar por encima del 8% del riesgo. Es de destacar que esta operativa de quitar del balance contable estos préstamos susceptibles de impago, y con la aportación de una garantía también susceptible de perder valor **ha sido el motivo del derrumbe de la banca española con el consecuente descalabro de la economía en general y el brutal incremento de la deuda soberana.** Es decir, el mismo capital social ha mantenido un creciente endeudamiento que se ha ocultado sacándolo de la vista, al transferirlo, **sin dejar**

constancia registral, al Fondo de Titulización. Es el Fondo de Titulización, que actúa en una estructura de neto patrimonial, (sin capital social, lo que tengo por lo que debo) quien recibe el importe de la colocación de los bonos y los traslada al cedente, que así se llama en el argot financiero al banco que ha suscrito los préstamos.

En esta comedia hay otro actor: la Sociedad de Gestión, controlada por el mismo banco o disfrazada para disimular, que es quien se encarga de colocar en el mercado financiero los bonos hipotecarios y deja muy claro, en el papeleo, que **transmite el riesgo al bonista**.

CONCLUSIÓN: Hasta aquí el negocio es fantástico. Como se ha descrito el banco sin abonar un solo euro de su caja fuerte ha ingresado el importe del préstamo otorgado al “venderlo” en el mercado financiero.

SEGUNDA ETAPA

El truco de la desaparición del riesgo crediticio

El banco transfiere los préstamos hipotecarios a un Fondo de Titulización de Activos (FTA), que tiene vida propia pero dentro de su estructura. El FTA actúa como neto patrimonial (sin capital social) y es la Sociedad Gestora del FTA quien coloca en el mercado financiero participaciones de una emisión concreta. **Lo relevante de este cambalache es la desaparición de los préstamos otorgados del balance contable, lo que permitirá repetir una y otra vez la operación con el mismo capital social.** En definitiva el banco elimina de su activo miles de préstamos con garantía hipotecaria y es el Fondo de Titulización quien los mantiene en su balance contable como si fuera otra entidad, pero sin serlo. Entonces es cuando el Fondo de Titulización Hipotecaria transforma miles de millones de euros de los préstamos hipotecarios (MBS en inglés) en diferentes bonos, participaciones y cédulas hipotecarias, emitidas en diversas emisiones y las vende a inversores, a fondos de pensiones, al Estado y al propio Banco Central europeo que acaba de anunciar una compra masiva de + de un billón de euros (Quantitative Easing-).

El objetivo es eliminar el riesgo del activo y cobrar del FTA el dinero correspondiente llenando sus arcas para reiniciar el circuito del crédito. Completando esta operación de titulización, el banco inicia una nueva concentración de préstamos hipotecarios en un “paquete” y repite el camino antes descrito.

Con este tipo de operaciones el banco deja de ser dueño del préstamo, ya que lo es el bonista y la entidad financiera asume el papel de gestor del cobro del nominal más los intereses pactados en el folleto de emisión (Una especie de cobrador del frac).

El truco del prestigeador: multiplicar beneficios a costa de todos.

El negocio del banco consiste en un diferencial entre el precio que cobra al deudor de la hipoteca y el que paga a su acreedor, **el bonista**, por cuota anual. *El banco no cree tener suficiente con éste diferencial y se salta a la torera todo un lote de “prestaciones accesorias”, que se queda para sí, en contradicción con lo manifestado al bonista sobre el rendimiento que obtiene por el préstamo hipotecario.*

Destacan en ese lote de apropiaciones que no le corresponden: los intereses de demora, recargos, comisiones por reclamación, prestaciones accesorias y toda clase de condiciones (nóminas, seguros, etc) que incrementan los beneficios de intermediación bancaria y fidelización. Se puede sostener que cuando un banco «vende sus hipotecas» y, al mismo tiempo, modifica las condiciones de la mismas (no permitiendo participar al cesionario de todas las comisiones e ingresos pactados, incluyendo las demoras), **está haciendo una novación del contrato, según se desprende del código civil**. Todos los contratos hipotecarios incluyen una renuncia (nula, por cierto) sobre la cesión del crédito (porque no es una cesión pura sino parcial o novativa). Cuando el banco cede un préstamo a un FTA, cede lo inscrito en el Registro de la Propiedad, (escritura del préstamo hipotecario) ya que **la Ley no contempla la cesión de obligaciones puramente personales**: forma de pago, bonificaciones de intereses, la obligación de contratar seguros del inmueble o de vida ni los avales. **La razón de no inscribirlo en el Registro de la propiedad sirve para ocultar que esa cesión es una novación.**
¿Cuántos avalistas habrán sucumbido bajo este proceder?

CONCLUSIÓN: Hasta aquí el negocio continúa siendo fantástico. Como se ha descrito el banco, por segunda vez, sin abonar un solo euro de su caja de caudales ha ingresado el importe del préstamo otorgado y se lucra con su intermediación bancaria cuando no le correspondería.

TERCERA ETAPA

El Banco Central Europeo auxilia al pobre Banco

Adicionalmente, al trayecto recorrido por el préstamo hipotecario que se describe, el banco recibe el permiso del Banco Central Europeo para crear más dinero financiero al presentar como garantía esta hipoteca. Y con tipos de intereses próximos a cero. De nuevo el banco ingresará en su caja el importe de un paquete de hipotecas, y en esta ocasión, en su pasivo figurará como préstamo a devolver.

CONCLUSIÓN: Por tercera vez el banco, sin abonar un solo euro de su caja de caudales, ha ingresado el importe del préstamo inicial otorgado, obteniendo liquidez a un bajísimo tipo de interés.

CUARTA ETAPA

El moroso pierde la garantía que se la adjudica el Cobrador del Frac (Banco) y no el propietario del crédito hipotecario (bonista)

La entidad financiera no tiene ningún interés en llegar a la ejecución hipotecaria mientras pueda ordeñar al cliente, de manera que puede **encarecer al máximo el proceso**. Eso lo hace aplazando pagos, cobrando intereses de demora sobre intereses no cobrados y todo sin amortizar principal ni intereses ordinarios. ¿No es algo parecido al anatocismo?

El banco controla todo el proceso **hasta que el deudor ya no da nada más de sí. Entonces procede a la vía judicial y a la ejecución hipotecaria** (desde el 2013 se puede hacer a partir del tercer impago de recibo). Para saldar la deuda se subasta el bien inmueble que lo garantiza y, si no hay postores- que no los hay- el banco se la adjudica al 70% del valor de la tasación. El diferencial, entre el valor del inmueble y el importe de la deuda corre a cargo del hipotecado porque no se acepta la dación en pago. Es decir, el banco se añade el valor del inmueble, en el activo, y la deuda restante se le adjudica al hipotecado. En el pasivo, ninguna anotación, ya que la operación se extrajo del balance contable. De ésta lucrativa operación por parte del banco **sorprende que se pueda adjudicar la garantía vinculada al préstamo fallido, cuando tan solo es el gestor de cobro**.

CONCLUSIÓN: Por cuarta vez, el banco, sin abonar un solo euro de su caja de caudales, ha ingresado el importe del préstamo pendiente al que se han añadido intereses moratorios y gastos de ejecución, para adjudicarse el bien inmueble y completado con la deuda adicional atribuida al hipotecado.

QUINTA ETAPA

El Banco Malo (Sareb) le compra el inmueble subastado al Banco

QUINTA ETAPA: En el activo del banco figura por una parte el valor del inmueble, y adicionalmente, el importe de la deuda adjudicada al hipotecado. Es entonces cuando interviene la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), que adquiere, con fondos públicos, el inmueble (la garantía) y **de nuevo el oscurantismo impide ver el importe de la trasmisión. ¿Se debe suponer que la adjudicación ha sido por el valor en libros del préstamo? ¿Están ganando aún más dinero los bancos con el traspaso a la Sareb? ¿Están dosificando este ingreso para dar beneficios? Además, l'habitatge està com actiu al Fons de Titulització i a més s'està revenent als webs de la SAREB i els BANCS**

¿Por qué, no obstante, no se rescata al deudor antes de la ejecución o en la subasta, quedándose la Sareb con el inmueble y salvando del desalojo al deudor?

CONCLUSIÓN: Por quinta vez el banco, sin abonar un solo euro de su caja de caudales, ha ingresado el importe del préstamo que figura en libros. A pesar del importe pagado por el Sareb el banco mantiene al hipotecado con deuda pendiente seguramente. Además, la vivienda está como activo en el Fons de Titulización i se está revendiendo a las webs de la SAREB y los BANCS

SEXTA ETAPA

Ordeñar al Estado y al deudor hasta la última gota

Todavía le queda al banco una operación con que lucrarse ya que todo lo legislado ha sido redactado por influyentes despachos de abogados al servicio de la banca y llevado al Congreso de los Diputados para ser sancionado en Ley. La negativa de la banca en aceptar la dación en pago no es solo por la deuda residual (una vez que se ha adjudicado la garantía) sino por lo que puede obtenerse de ella. Normalmente, los bancos ceden estas deudas a fondos especializados en el recobro, existen nacionales y potentes grupos extranjeros que se dedican con ahínco a este menester. La transmisión de estas deudas se hace a precios de desguace (entre el 5 y 10%). Pero el banco tampoco pelea a brazo partido ya que **el diferencial entre su valor en libros y el valor que se obtiene por la transmisión a estos fondos buitres es deducible del Impuesto de Sociedades**. Es decir, el dinero público acaba en sus manos por la deducción fiscal.

CONCLUSIÓN: Por sexta vez el banco, sin abonar un solo euro de su caja de caudales, ha ingresado el importe del préstamo saldado por la cesión al Sareb del inmueble en cuestión. Pero a continuación la deuda pendiente la vende a un fondo de recuperación de deudas y finalmente se le faculta a deducir esa minusvalía fiscalmente, complementando la quintaesencia de la operativa bancaria.

CONCLUSIÓN FINAL

Tu hipoteca tiene vida propia en el más allá.

La expansión acelerada del universo de la banca proviene de la propensión a escabullirse de la reglamentación y normativa legislada adaptándola a su conveniencia. **El aquelarre y desplome del sistema financiero español, se debe en buena parte, a la desactivación del mecanismo de seguridad que consistía en un equilibrio entre los activos en riesgo y el capital social de la entidad financiera.** La manipulación fraudulenta del mecanismo de seguridad, consiste en burlar la información pública de la transmisión del crédito al no constar su inscripción. De ahí todo el carrusel de incidencias en que **la entidad financiera se sitúa asumiendo el papel que le conviene en cada momento, desde ser el organizador, el distribuidor del fondo de titulización, el gestor del cobro, y por último el dueño del préstamo y su garantía.** En cada uno de los papeles que interpreta se adjudica una minuta. Nada se deja al azar, lo que interesa es el oscurantismo que permita extraer del balance contable las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria y se transfiere a una emisión de un fondo de titulización cuya metodología elimina la relación directa con los préstamos hipotecarios que contiene. **Esta desvinculación permite que los bonistas desconozcan la vida en el más allá que pueda llevar su inversión y a la vez no haya nadie a quien notificar que la entidad gestora de cobro (según las especificaciones del folleto de emisión) se adjudica el bien en garantía.**

Nos tendría que sorprender que después de centenares de miles de ejecuciones hipotecarias vinculadas a los bonos hipotecarios titularizados, así como a la **cédulas hipotecarias** (estas no se han citado y si permanecen en el balance contable del banco) **en manos de inversores internacionales, no eleven su grito al cielo reclamando su fallida inversión a los bancos españoles cedentes de este producto financiero**, que han prescindido de las más elementales cautelas al estimar la solvencia del deudor. Es más que un indicio, que los inversores, sobre todo bancos franceses y alemanes, permanezcan en el más absoluto silencio. Lo que hace suponer que no tienen nada que reclamar. Deben de **estar cobrando el rendimiento de sus bonos hipotecarios de acuerdo con las condiciones de la emisión**. El dinero público supuestamente destinado a los bancos españoles, está sosteniendo el cumplimiento pactado con los inversores. También se puede decir que todo este tinglado ayuda a que los bancos extranjeros se mantienen en pie gracias a los contribuyentes españoles. Para algo PPsoe+CiU+PNV modificaron en 2011 la constitución española para poner por delante de cualquier cobro los bonos hipotecarios en manos de la Banca extranjera.

Mientras las ejecuciones hipotecarias se han convertido en una pandemia, donde el deudor tiene mermados sus derechos frente a una entidad financiera que tuvo su interés en otorgar el préstamo, ya que el sistema de crédito fraccionario con el que **funciona la banca le permitió colocarse en la condición de acreedor sin que de su caja saliera dinero real**. Este sistema fraccionario ha sido posible por la inestimable ayuda de toda la clase política durante decenios. Al tiempo provoca vergüenza el derecho institucional de la Banca a la puesta en práctica del milagro de la multiplicación de los panes y los peces de manera desaforada.

PostData: esta entrada es una adaptación más corta y con otros referentes a las otras realizadas por José Manuel Novoa, con su consentimiento, en su blog.

Información relevante obtenida de:

- [La sorprendente vida y milagros de tu hipoteca](#)
- [El gran truco de la banca: la titulización de hipotecas](#)
- [¿Existe dinero en los bancos? ¿Podré recuperar mi dinero del banco?](#)

Enlaces de interés:

- [Los Bancos no pueden activar ejecuciones sobre una hipoteca que han titulado por no ser ya acreedores](#)
- [cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco.](#)
- [Pasos para pedir al juzgado la anulación de la ejecución hipotecaria por titulización del crédito.](#)