

Los Bancos no pueden activar ejecuciones sobre una hipoteca que han titulizado por no ser ya acreedores.

 prouespeculacio.org/2015/05/14/los-bancos-no-pueden-activar-ejecuciones-sobre-una-hipoteca-que-han-titulizado-por-no-ser-ya-acreedores/

jueves 14 mayo, 2015

Todas las hipotecas españolas están titulizadas y por lo tanto los bancos no pueden desahuciar.

El saldo acumulado de títulos con garantía hipotecaria alcanzó en 2011 los 536.745 millones de euros.

CaixaBanc y Santander fueron las entidades más activas.

El Banco de España reconoce que los Bancos no son acreedores de hipotecas titulizadas.

La afirmación se sustenta en que las acciones de ejecución hipotecarias iniciadas por las entidades financieras no serían de ley por el hecho de que no estarían inscritas en el Registro de la Propiedad al momento de iniciar su reclamación por vía judicial. En el Registro de la Propiedad consta que el inmueble tiene una hipoteca a nombre de la entidad financiera pero no consta que esta ya no es propietaria de la deuda porque la ha vendido a un tercero. Y además no tienen ni la obligación de informar a los clientes según la ley hipotecaria [**]. Una comunicación muy reciente del Banco de España, a pregunta del abogado Oscar VIERA, confirmó esta hipótesis: «... *la titulación de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo...* ». La titulación de créditos hipotecarios consiste en *empaquetar hipotecas y vender cada trozo a inversores. En el caso de los bonos y participaciones hipotecarias el riesgo de impago es para el que compra los bonos no para el banco. En el caso de las cédulas hipotecarias (covered bonds) el riesgo se mantiene en el balance del banco. Pero si este cae los bonistas se ponen en la cola para cobrar también.* +++ INFO al final del documento.

[**] informar a millones de hipotecados de las compraventas de sus deudas generaría un volumen de reclamaciones y demandas de información que la casta política les ahorró a las entidades financieras.



El hecho grave es que sólo se puede reclamar una hipoteca a favor de *ejecutante / acreedor / entidad financiera* si está inscrita en el Registro de la Propiedad. O sea que se pueda demostrar que es suya y no de otro. La entrada de un tercer actor, el Fondo de Titulización, que compra el crédito hipotecario sujetado sobre la garantía lo trastoca todo. Por tanto, el crédito ya no le pertenecería al ejecutante / acreedor / entidad financiera pues la propiedad de la deuda es del Fondo de Titulización. El ejecutante actúa, tan sólo, como un gestor del Fondo de Titulización a fin de procurar el cobro del crédito cedido, que es como lo verifica dicha información que facilita el Banco de España. Esto se les permitió a los bancos hacerlo de esta manera porque al crear una sociedad sin personalidad jurídica se ahorran costes al no pagar impuestos ni tampoco personal, etc ... Además al no inscribirse en el Registro de la Propiedad la cesión del crédito deja un vacío legal que aderezado con el permiso de no comunicar la venta de la deuda hipotecaria a los deudores y posibles avalistas deja un agujero legal enorme. Este agujero normativo, con colaboración de una élite política corrupta e ignorante, no es un error. **Es el quid de la cuestión normativa sobre el que se basa la titulización hipotecaria, la creación de dinero bancario para permitir la expansión sin límite del crédito privado y del dinero sin control democrático.**

El problema por el cual es el banco que presenta la ejecución, sin embargo, es la dificultad, que para los Fondos de titulación existe, de reclamar el crédito impagado, pues como decimos éstos no tienen personalidad jurídica y serían los bonistas los únicos que podrían reclamar la garantía hipotecaria del inmueble. Esta respuesta se sustenta en lo dispuesto en la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria donde se determina la

consecuencia que se expresa. **Las Entidades de Crédito no comparecen en los juzgados como apoderados de los fondos sino que se hacen pasar como acreedores de los prestamos.**

Pero una vez la entidad financiera ejecuta la garantía hipotecaria y se queda con el inmueble, del cual ya no es propietaria, sabe que si lo inscribe en el Registro de la Propiedad cometería **una falsedad en documento público** (el piso no puede estar en el balance del Banco y también en el fondo de titulización). Por otra parte, ocultar al juez en la ejecución que el crédito ya no le pertenece supone **una estafa procesal**. De hecho, la entidad financiera debería actuar como el cobrador del frac pero extralimita. Ejecuta hipotecas, realiza cobros de demora, refinancia, se apropia de las viviendas de los avalistas, cobra comisiones que nunca paga a los verdaderos acreedores que son los bonistas que compraron su hipoteca al Fondo de titulización.

En cualquier caso, poner en conocimiento del juzgado los hechos conllevaría la suspensión del procedimiento de ejecución por existir prejudicialidad penal (1). En realidad las entidades de crédito no comparecen en los juzgados como «apoderados del Fondo» sino que se hacen pasar como «acreedores del crédito». Amparadas en un sistema judicial hecho a su medida por los políticos, han vendido la deuda, pero aún así, *¿a ningún juez se le ha ocurrido preguntar si la titularidad del crédito es del banco?* Si ante la documentación presentada: constitución fondos de titulización y relación hipotecas incluidas el juez continua con el procedimiento a favor del banco podría estar haciendo un **acto de prevaricación**. (2).

Casi todas las hipotecas que actualmente se están pagando han sido titulizadas, o sea, vendidas a terceros. Esto es así porque los bancos sacan de su balance el crédito hipotecario y pueden reiniciar el crédito recuperando ahora un dinero que habrían cobrado en el futuro. Concedidas las hipotecas y vendidas a través de un Fondo de titulización, el Banco recupera la inversión y vuelta a empezar hasta que la burbuja inmobiliaria estalló. Por lo tanto, *el hecho demuestra que los bancos crean, inventan, el dinero de la hipoteca por el solo hecho de la promesa del acreedor de devolverla*. Además de monetizar las promesas de los prestatarios *les cobran un interés, tasas, refinanciaciones, demoras, ejecutan a avalistas quedándose con sus propiedades*, etc sin que los verdaderos propietarios del crédito, los bonistas, reciban nada.

Por esta razón, una entidad financiera al hacer de intermediario, como mucho, no puede apropiarse de ninguna comisión, ni cobrar, ni modificar siquiera las condiciones (3). La cosa es muy grave también porque la pérdida de valor de los activos inmobiliarios afecta a miles de millones de créditos hipotecarios vendidos a fondos de pensiones del Estado o privados, a otros bancos y a fondos de renta fija (IAFF).

Resumiendo, las entidades financieras crean dinero con las hipotecas, cobran intereses por este hecho, las venden a inversores, a fondos de pensiones, al Estado y al propio Banco Central europeo que acaba de hacer una compra masiva de + de un billón de euros (Quantitative Easing- ver enlace al final documento). Además sin ser ya acreedores, se quedan con los inmuebles principales, los de los avalistas, cobra todo tipo

de comisiones e impone condiciones (nóminas, seguros..) que aumentan los ingresos de intermediación bancaria.

Santander y CaixaBanc dicen que no han sido ayudadas por el Estado. Es mentira! Les hemos comprado millones de títulos hipotecarios desde el Estado, la Seguridad Social por los fondos de pensiones y ahora nos encontramos con que tenemos que pagar los riesgos que

provocaron con una política expansiva del crédito con el rescate del país impuesto a Zapatero. Por eso la clase política ha colaborado, por acción y omisión, en este engaño porque la voluntad popular está secuestrada por estos poderes fácticos y oscuros que se esconden detrás del aparato judicial, legislativo, del BCE, BdE, etc ..



Salva TORRES, activista de 500x20

(1). *Prejudicialidad penal*. Cuando en un proceso civil se ponga de manifiesto un hecho que ofrezca apariencia de delito o falta perseguible de oficio, el tribunal civil, mediante providencia, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, por si da lugar al ejercicio de la acción penal.

(2). *Prevaricación*. Es un delito que se comete cuando una autoridad, juez / abogado o funcionario público dicta una resolución arbitraria en un asunto administrativo o judicial, sabiendo que esta resolución es injusta, por lo que incumple los deberes del funcionariado. Esta actuación es una manifestación de un abuso de autoridad. Está sancionada por el Derecho penal, que busca la protección tanto del ciudadano como de la propia Administración.

(3). *Novación* . Se puede definir la innovación como forma de extinción de las obligaciones, como la extinción de una obligación mediante la creación de otra nueva destinada a reemplazar.

Enlaces de interés:

- [La titulización o venta de tu hipoteca por tu banco camufla 7 artimañas para ganar mucho, muchísimo dinero.](#)
- [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.](#)

Esta entrada ha sido extraída y concentrada desde la información obtenida en el blog <https://ataquealpoder.wordpress.com/> escrito por JosepManel Novoa, la persona que más ha trabajado este tema y donde puede encontrar una extensa documentación y opinión.



Watch Video At: <https://youtu.be/xJJee0q8JXY>

Otros enlaces de interés:

[¿Que son las titulaciones bancarias?](#)

[Diferencias entre titulaciones y cédulas hipotecarias](#)

[El BCE invertirá más de un billón de euros en activos: deuda pública, cédulas hipotecarias y ABS \(deuda privada.\)](#)

Asociación Hipotecaria española (AHE): [Estadística de Títulos Hipotecarios](#)

Ejemplo Fondo Titulación Hipotecaria de CaixaBanc: [FONCAIXA HIPOTECARIO 11 FTA](#)
(constituido por 6500 millones € en 20 julio 2010)

INFORMACIÓN AUDIO-VISUAL DEL TEMA DE TITULIZACIONES.