

HIPOTECARIO

Los bancos que hayan titulado pierden derecho de reclamación

Noticia 09-10-2015 El Derecho

El Banco de España señala en un comunicado que las entidades que hayan titulado sus préstamos hipotecarios dejan de ser la acreedora del préstamo.



Así lo señala la autoridad bancaria española: *“De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulación hipotecaria, la titulación de un préstamo **supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo**, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración”*

Con esta ‘doctrina’ muchos de los desahucios practicados por las entidades financieras serían nulos al haber dejado de ser acreedores del título tras la titulación del crédito. **“La Ley de Enjuiciamiento Civil es clara: han perdido la legitimidad activa procesal”**, señala Juan Ignacio Navas, socio-director de Navas & Cusí, despacho especializado en derecho bancario y financiero. “Puede que no tengan obligación de informar al hipotecado, pero al juez claro que deben de informar”, señala.

Bajo esta premisa, Navas aconseja a los consumidores hipotecarios que se encuentren inmersos en un procedimiento de desahucio que **“presenten un escrito para que el juez requiera la legitimidad”**. ¿Y para los que ya han sido ejecutados y subastado su inmueble? “Lo mismo: que requieran la legitimidad porque de no existir, **su subasta sería nula porque quien instó el lanzamiento o la subasta no era realmente el titular del crédito**”, señala Navas.

Además, en caso de haber sido titulado a un ‘fondo buitres’ puede ocurrir que el crédito ha sido cedido con una quita aunque se reclame por el 100% de su importe. “Una actuación que podría calificarse de **enriquecimiento injusto y abuso de derecho**”, señala el socio-director de Navas & Cusí.

“El problema legal de fondo es que las cesiones de crédito mediante titulación **no son transparentes**”, explica el experto. Las entidades no tienen obligación legal de comunicar la cesión a un tercero y los fondos de titulación –además de carecer de personalidad jurídica- no están obligados a informar a Registro Mercantil de sus activos.

Por su parte, ni Banco de España ni CNMV informan de los préstamos hipotecados que han sido titulizados ni de las carteras de los fondos de titulización. No sólo eso, sino que Banco de España considera que la subrogación en un tercero “no supone merma en las garantías” del hipotecado:

*“De la normativa aplicable a la titulización de préstamos **no se desprende que los deudores tengan que ser informados** en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización”*

Para evitar esta situación, Navas & Cusí propone que el **Banco de España obligue a transparentar** las cesiones de crédito. “De esta manera evitaríamos situaciones en las que las entidades puedan personarse sin la debida legitimidad activa procesal”. En opinión del socio-director de navascusi.com “tratándose de un bien de tanta trascendencia económica y social como la vivienda, lo lógico es que dicha transmisión del crédito quedara -de manera obligatoria- públicamente reflejada para una **defensa efectiva del derecho de los consumidores hipotecarios**”.