

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de julio de 2016, aprobó propuesta del siguiente tenor literal:

“El proceso de titulización, se inició en España con la Ley sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Titulización Hipotecaria (Ley 19/1992 de 7 de julio) y alcanzó su mayor auge en 2007, año en el que las titulizaciones sumaron alrededor de 140.000 millones de euros.

Como consecuencia del proceso de titulización que bancos y cajas han aplicado a todo tipo de créditos, especialmente las hipotecas, se ha generado una grave confusión y en consecuencia una absoluta indefensión a los hipotecados.

Las titulizaciones son procesos que suponen la salida del patrimonio de la entidad bancaria de los créditos firmados entre ellos y sus clientes, a través de los cuales los bancos transfieren ceden y ponen en venta al mercado financiero internacional dichos préstamos hipotecarios, pero siguen actuando como titulares de los mismos, tanto en su relación con los clientes como en vía judicial.

Titulizar, es una forma de financiación que supone la transmisión de los derechos de crédito a terceros con todos los riesgos para los inversores, pero son las entidades financieras que suscribieron la escritura de préstamo hipotecario, las que inician ejecuciones hipotecarias como si fuesen la parte acreedora de la relación contractual, careciendo sin embargo de legitimación activa para ello. Asumen una apariencia de legalidad, como es la inscripción registral, sin embargo ésta carece de validez cuando ya se ha transmitido el crédito.

La función de los bancos o cajas, ha pasado a ser la de meros administradores de los cobros que origina el préstamo, tal como consta en los folletos de emisión: cobrar cuotas mensuales y transferirlas al fondo de titulización, obviando que el nuevo acreedor es el titular bonista. Asimismo, la Ley permite que no haya publicidad registral sobre la transferencia de estas inscripciones en el registro de la propiedad, al carecer los fondos de titulizaciones de personalidad jurídica, extremo que han utilizado las entidades financieras para ocultar este dato, que a pesar de ser absolutamente real, es tarea difícil demostrarlo, por la opacidad de la tramitación de dicho procedimiento, de manera que simulan continuar siendo los legítimos acreedores de los préstamos, así como inician en su propio nombre los procedimientos de ejecución hipotecaria.

En marzo de 2015 el Director del Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España, manifestó que “la titulización es un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos líquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante su cesión a un fondo de titulización, quien a su vez emite unos bonos de titulización para su colocación entre inversores institucionales.”

De esta manera, las entidades venden todo o parte de sus riesgos para obtener una financiación con las que seguir desarrollando su negocio sin necesidad de acudir a otras vías, como ampliaciones de capital.

De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria, la titulización 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.

También en marzo de 2015, el día 6, el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Fuenlabrada acordó dejar sin efecto una ejecución hipotecaria despachada, considerando la falta de legitimación de la entidad financiera ejecutante que enajenó el crédito a un fondo de titulización.

Así mismo, el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Córdoba, suspendió en octubre un procedimiento de ejecución hasta conocer la titularidad del préstamo. Igual ocurre con dos procedimientos más en el Juzgado de Instancia número 2 de Puente Genil.

Otro tanto ocurre con los siguientes juzgados y fechas:

- **Juzgado 1ª Instancia nº 4 de Sevilla de fecha 30 Junio 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 2 de Arganda del Rey de fecha 2 Diciembre 2015.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 6 de Arganda del Rey de fecha 12 Noviembre 2015.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 2 de Barcelona de fecha 20 Enero 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 6 de Barcelona de fecha 20 Julio 2015.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 54 de Barcelona de fecha 3 Mayo 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 1 de Benidorm de fecha 10 Junio 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 2 de Benidorm de fecha 13 Junio 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 4 de Benidorm de fecha 5 Julio 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 4 de Collado Villalba de fecha 11 Marzo 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 5 de Gijón de fecha 13 Abril 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 1 de Herrera del Duque de fecha 6 Julio 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 8 de Málaga de fecha 15 Enero 2015.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 2 de Moncada de fecha 15 Junio 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 5 de Oviedo de fecha 19 Noviembre 2015.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 3 de Picassent de fecha 15 Marzo 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 5 de Sueca de fecha 25 Abril 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 2 de Villacarrillo de fecha 11 Julio 2016.**
- **Juzgado 1ª Instancia nº 2 de Villajoyosa de fecha 11 Julio 2016.**

Se ha abierto pues una nueva vía de defensa ante los procedimientos de ejecución hipotecaria que siguen amenazando de desahucio a familias que no pueden hacer frente a las cuotas de la hipoteca; pero estas familias, para poder usar esta defensa, necesitan conocer si su hipoteca fue titulizada o no, y necesitan que jueces, autoridades y la sociedad en general sepa lo que pasa en todo este asunto, tan ligado a la burbuja inmobiliaria de ayer y a la emergencia habitacional de hoy y todas sus consecuencias.

ACUERDO

1. Exigir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores que funcione como un verdadero registro público, organizando la información y certificación relativa a los activos titulizados a fin de poder ofrecerla a las familias afectadas de forma clara y accesible, así como que obligue a las gestoras y

- notarios implicados a facilitarla gratuitamente y de manera inmediata a las familias que lo soliciten.
2. Solicitar a las entidades financieras que publiquen en su web, junto al folleto y la escritura de constitución del fondo, la relación de activos que componen dicho fondo de titulización. De no hacerlo, se les decretara entidad no grata para la Corporación, por opacidad y turbiedad en sus actividades, al incurrir en usura y malas prácticas con las familias afectadas.
 3. Solicitar a la Junta de Andalucía que se endurezcan las sanciones por hojas de reclamación a las entidades financieras y que se investiguen las reclamaciones a través de una entidad responsable neutra y sancionadora para que se cumpla la ley y no queden impunes dichas malas prácticas bancarias.
 4. Rogamos a los jueces, a través de su Juez Decano, a examinar minuciosamente las escrituras hipotecarias, detectando las cláusulas que puedan ser abusivas, como así lo determina el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en varias sentencias desde 2013.
 5. Instar al Colegio de Abogados para que amplíen y mejoren la formación e información en materia de titulizaciones hipotecarias entre sus colegiados y, especialmente, entre los abogados del turno de oficio. Consecuentemente, rogamos que se amplíen y mejoren los cursos de formación para abogados del turno de oficio en la materia de titulizaciones hipotecarias, impartidos por profesionales de reconocida solvencia en la materia, así como por Asociaciones y Plataformas especializadas en las titulizaciones, que han llevado a cabo la labor de investigación para sacar a la luz esta situación irregular.
 6. Denunciar públicamente la actividad de las empresas de gestión de cobros (Lindorff, Anticipa, Aktua, etc.) que están colaborando estrechamente con entidades financieras y que llevan a cabo malas prácticas bancarias en relación con las titulizaciones hipotecarias, cediendo datos a Bases de Morosos, como Asnef, Experian, etc.
 7. Denunciar públicamente la actividad de los conocidos como "fondos buitres" (Cerberus, Blackstone, Viento1, Lyon Star, entre otros), fondos de inversión financiera de capital extranjero para que la ciudadanía conozca las actividades fraudulentas que están realizando en estos últimos años en nuestro país, principalmente: compras masivas de activos hipotecarios fallidos a las entidades financieras, compras de paquetes de hipotecas a las entidades financieras entorno al 5% de su valor de deuda por los que exigen a los deudores por el 100% de su valor o el no cumplimiento de la Ley respecto a los derechos de información, tanteo y retracto de los deudores.
 8. Promover, activamente, por parte del Ayuntamiento, la creación de un parque público de viviendas sociales en alquiler que responda a las necesidades habitacionales de los habitantes del municipio, rescatando viviendas que actualmente se encuentran en propiedad de entidades bancarias.
 9. Desarrollar políticas que tengan como objetivos garantizar los suministros básicos y potenciar la creación de tarifas sociales para las personas que se encuentren en una situación de precariedad económica y/o en riesgo de exclusión social.

10. *Enviar copia de esta moción a la CNMV, los Jueces Decanos de todas las provincias, el CGPJ, las Oficinas Centrales de las Entidades Financieras con sucursales en nuestra ciudad, al Banco de España, Congreso de los Diputados, Parlamento Andaluz, Formaciones Políticas, Sindicatos, Asociaciones Vecinales y Plataformas contra los Desahucios y por la Defensa del Derecho a la Vivienda Digna y Empresas de Suministros Básicos.*
11. *Instar al gobierno municipal a redactar las modificaciones necesarias en las Ordenanzas Fiscales que imposibiliten que, aquellas personas que hayan perdido sus viviendas habituales como consecuencia de un lanzamiento hipotecario debido a su situación de precariedad económica, sigan siendo titulares tributarios de Impuesto de Bienes Inmuebles.*
12. *Instar al Gobierno Central para que se lleven a cabo las modificaciones legislativas oportunas para que los Registros de la Propiedad cambien la titularidad del inmueble de forma inmediata desde el momento de la ejecución hipotecaria”.*

La presente notificación sustituye a la remitida con fecha 13 de septiembre pasado al haberse advertido error de transcripción.

Sevilla, a 22 de septiembre de 2016

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

La Jefa de Servicio de Alcaldía



Fátima Feu Viegas

Sres./Sras. Portavoces de los Grupos Municipales.- Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Hacienda y Administración Pública.- Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo.- Sra. Teniente de Alcalde Delegada de Economía, Comercio y Relaciones Institucionales.- Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Bienestar Social y Empleo.- Sr. Coordinador General de Hacienda y Administración Pública.- Sra. Coordinadora General de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo.- Sr. Coordinador General de Alcaldía.- Sra. Gerente de la Agencia Tributaria de Sevilla.- Sr. Director General de Hacienda y Gestión Presupuestaria.- Sra. Directora General de Acción Social.- Sr. Coordinador Ejecutivo de Relaciones con otras Entidades y Administraciones Públicas y Sra. Jefa de Gabinete del Alcalde.