



La Titulización Hipotecaria y las implicaciones que esto conlleva para los hipotecados

En esta carta, me propongo explicar de manera clara y concisa qué es la titulización hipotecaria, cómo afecta a los hipotecados y la situación legal en torno a este asunto en España.

La titulización hipotecaria es un proceso mediante el cual las entidades financieras agrupan un conjunto de hipotecas y las convierten en valores negociables que luego son vendidos a inversores en el mercado secundario. Bajo este proceso, los préstamos hipotecarios se transforman en títulos financieros respaldados por los flujos de pagos generados por las hipotecas subyacentes.

Una de las principales preocupaciones relacionadas con la titulización hipotecaria es la falta de transparencia y la potencial falsedad por parte de las entidades bancarias en relación con los hipotecados. En muchos casos, los bancos no informan adecuadamente a los clientes sobre la titulización de sus hipotecas ni obtienen su consentimiento expreso para llevar a cabo este proceso. Esto puede resultar en una vulneración de los derechos del hipotecado y generar incertidumbre sobre quién tiene realmente el derecho a cobrar las deudas hipotecarias.

La titulización permite que los bancos hagan participar a terceros en todo o en parte de uno o varios créditos hipotecarios de su cartera. Esto significa que el banco cede su crédito a un tercero, y si lo hace, ese tercero se convierte en el nuevo acreedor. En consecuencia, el banco carece de poder alguno para exigir el pago de la hipoteca y ejecutarla en el juzgado.

Un ejemplo claro de todo esto fue la ***Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Alcobendas (12 de noviembre de 2018):***

En este caso, la entidad bancaria CaixaBank presentó una demanda de reclamación de deuda hipotecaria aplicando todas las cláusulas inscritas en la escritura como si se tratara de una ejecución hipotecaria.

Sin embargo, el juzgador cuestionó por qué no había sido la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización la que había presentado la demanda en lugar de CaixaBank.

La sentencia declaró que el Fondo de Titulización no tenía personalidad jurídica y, por lo tanto, no podía instar el procedimiento si no era posible inscribir a su favor la cesión del crédito hipotecario.

A pesar de ser el titular del crédito, el Fondo no podía interponer la demanda debido a su falta de personalidad jurídica.

Fdo. Juan Carlos Aguilera Otero

Teléfono de contacto: 695 493 990

Atenderá: Eloy Lopez (Dpto. Informática FTA – FTH)

Email: info@tuhipotecatitulizada.org