

D. JOSÉ LUIS PASCUAL MARTÍNEZ, SECRETARIO DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE PINTO (MADRID)

CERTIFICA: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno el día 28 de abril de 2016, estando presentes veinte de los veintidós concejales que componen la Corporación Municipal, se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe del borrador del acta y en su parte dispositiva dice:

“ASUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DIA

MOCIÓN DE TODOS LOS GRUPOS QUE COMPONEN LA CORPORACIÓN, PP, GANEMOS PINTO, PSOE Y CIUDADANOS, DEL OBSERVATORIO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA SOBRE TRANSPARENCIA EN LA TITULIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA EN ESPAÑA.

Constan en el acta las intervenciones.

Por unanimidad de los asistentes el Pleno aprueba en todo su contenido la moción presentada por todos los grupos que componen la Corporación, PP, Ganemos Pinto, PSOE y Ciudadanos, del Observatorio Municipal de la Vivienda sobre transparencia en la titulación de préstamos hipotecarios de vivienda en España, figurando en la parte dispositiva de la moción los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Instar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a la creación de un registro público de folletos, escrituras y anexos de activos titulizados que pueda ser consultado gratuitamente por los titulares del préstamo afectado.

SEGUNDO.- Instar al Banco de España, a través de la Secretaria General, a formular una propuesta sobre transparencia bancaria y protección a la clientela relativa a la titulación de préstamos hipotecarios.

TERCERO.- Instar a la Comisión Nacional de los Mercado y la Competencia a establecer políticas en defensa del consumidor en materia de titulación hipotecaria.

CUARTO.- Instar a la Dirección General de Estabilidad Financiera, Servicios Financieros y Mercados de Capitales a establecer iniciativas legislativas en materia de titulación hipotecaria que promuevan un mejor funcionamiento para los consumidores.

QUINTO.- Instar a las entidades financieras con oficina comercial en Pinto a que publiquen en su web, junto al folleto y la escritura del fondo, la relación de activos que componen dicho fondo de titulación hipotecaria.

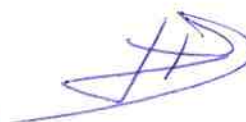
SEXTO.- Instar a al Juez Decano que promueva la suspensión de los procedimientos de ejecución, hasta que cada entidad financiera remita certificación de si el préstamo a ejecutar ha sido titulizado o no.

SÉPTIMO.- Instar al Ayuntamiento de Pinto a crear un apartado en la web municipal con información relativa a las titulizaciones hipotecarias y que desde la Oficina Municipal de Información del Consumidor se ofrezca la información necesaria que permita al usuario financiero saber si su préstamo ha sido titulizado o no por su entidad financiera y las medidas de actuación y protección que pueda tomar."

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el Vº. Bº. del Señor Alcalde, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, (art. 206 del ROF), en la Villa de Pinto, a cinco de mayo de dos mil dieciséis.

Vº. Bº

EL ALCALDE



MOCIÓN DE LOS GRUPOS MUNICIPALES DEL PARTIDO POPULAR, GANEMOS PINTO, PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL Y CIUDADANOS PINTO, DEL OBSERVATORIO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA SOBRE TRANSPARENCIA EN LA TITULIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA EN ESPAÑA

El Observatorio Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Pinto se ha constituido como órgano consultivo, de control, seguimiento y de propuesta encargado de investigar y analizar la situación de la vivienda en Pinto.

La titulización hipotecaria pudiera considerarse un asunto tangencial al objeto de estudio por parte del Observatorio de la Vivienda, pero es voluntad de sus componente mostrar su opinión al respecto del mismo y que el Ayuntamiento-Pleno ratificar la presente moción.

El proceso de titulización realizado en España por bancos y cajas se ha aplicado a todo tipo de créditos, especialmente las hipotecas. Esta situación ha generado una grave confusión a los deudores hipotecarios y ello les procura una situación de indefensión en los procedimientos de ejecución por impago.

En España, el modelo bancario implantado con las titulaciones se denomina “originar para mantener” (*originate to hold*), en el que la entidad financiera da salida de su patrimonio a las hipotecas firmadas con sus clientes, y transfieren dichos préstamos hipotecarios y la exposición al riesgo, pero siguen actuando como titulares de los mismos, tanto en su relación con los clientes como en vía judicial.

La titulización es una forma de obtener liquidez 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, aunque ésta carece de validez cuando ya se ha transmitido el crédito. La función de las entidades financieras 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 del fondo.

Asimismo, la legislación vigente permite que se realicen estas operaciones sin que éstas sean comunicadas al Registro de la Propiedad y que no haya publicidad registral. Al carecer los fondos de titulaciones hipotecarias de personalidad jurídica, las entidades financieras están ocultando esta circunstancia simulando que continúan siendo los legítimos acreedores de los préstamos, iniciando sin título de propiedad competente 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...”

La transmisión de la titularidad del préstamo y la falta de personalidad jurídica del fondo tiene implicaciones más allá de las propias de la regulación del sistema financiero. De esta forma, son varios los Juzgados de Instrucción y Primera Instancia (Madrid, Córdoba, Fuenlabrada, Puente Genil, entre otros) que, tomando en cuenta estas circunstancias han acordado dejar sin efecto ejecuciones hipotecarias despachadas considerando la falta de legitimación de la entidad financiera ejecutante que enajenó el crédito a un fondo de titulización. Esto ha abierto 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. Estas familias, para poder acreditar esta situación en su defensa, necesitan conocer la titularidad real de su préstamo y si su hipoteca fue titulizada o no. Los jueces, autoridades y la sociedad en general debe conocer de esta situación para evitar la indefensión de las familias ante las entidades financieras.

Por todo lo anterior, a iniciativa del Observatorio Municipal de la Vivienda de Pinto, todos los grupos municipales que configuran la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Pinto: Partido Popular, Ganemos Pinto, Partido Socialista Obrero Español y Ciudadanos, proponen al Ayuntamiento-Pleno la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Instar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a la creación de un registro público de folletos, escrituras y anexos de activos titulizados que pueda ser consultado gratuitamente por los titulares del préstamo afectado.

SEGUNDO.- Instar al Banco de España, a través de la Secretaria General, a formular una propuesta sobre transparencia bancaria y protección a la clientela relativa a la titulización de préstamos hipotecarios.

TERCERO.- Instar a la Comisión Nacional de los Mercado y la Competencia a establecer políticas

en defensa del consumidor en materia de titulización hipotecaria.

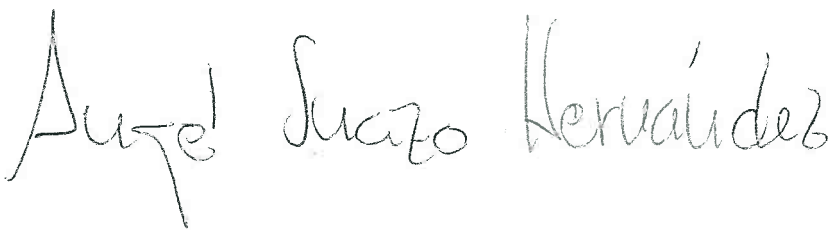
CUARTO.- Instar a la Dirección General de Estabilidad Financiera, Servicios Financieros y Mercados de Capitales a establecer iniciativas legislativas en materia de titulización hipotecaria que promuevan un mejor funcionamiento para los consumidores.

QUINTO.- Instar a las entidades financieras con oficina comercial en Pinto a que publiquen en su web, junto al folleto y la escritura del fondo, la relación de activos que componen dicho fondo de titulización hipotecaria.

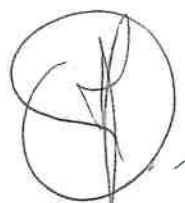
SEXTO.- Instar a al Juez Decano que promueva la suspensión de los procedimientos de ejecución, hasta que cada entidad financiera remita certificación de si el préstamo a ejecutar ha sido titulado o no.

SÉPTIMO.- Instar al Ayuntamiento de Pinto a crear un apartado en la web municipal con información relativa a las titulaciones hipotecarias y que desde la Oficina Municipal de Información del Consumidor se ofrezca la información necesaria que permita al usuario financiero saber si su préstamo ha sido titulado o no por su entidad financiera y las medidas de actuación y protección que pueda tomar.

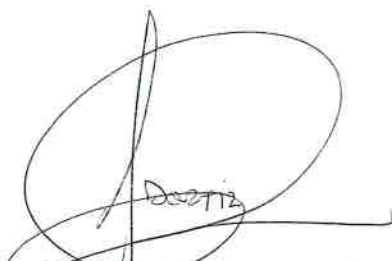
En Pinto a 27 de abril del 2016



Fdo. Ángel Suazo Hernández
Portavoz del Grupo Municipal de
Ganemos Pinto

P.O.


Fdo. Julio López Madera
Portavoz del Grupo Municipal del
Partido Popular



Fdo. Juan Diego Ortiz González
Portavoz del Grupo Municipal del
Partido Socialista Obrero Español



Fdo. Juana Valenciano Parra
Portavoz del Grupo Municipal de
Ciudadanos

