

Los jueces impiden ya a los bancos desahuciar casas cuyas hipotecas vendieron a fondos

NURIA TRIGUERO

ntriguero@diariosur.es

El último caso es una ejecución hipotecaria instada por Bankia que ha sido archivada por un juzgado malagueño de primera instancia

MÁLAGA. El movimiento antidesahucio ha encontrado una nueva y eficaz arma para luchar contra las ejecuciones hipotecarias. Y lo más curioso es que dicha arma reside en una de esas prácticas de la banca que han sido señaladas como origen de la crisis financiera. Se trata de la titulización hipotecaria: una operación por la cual los bancos venden grandes paquetes de hipotecas a fondos de inversión. Normalmente los hipotecados no se enteran de que su préstamo ha cambiado de manos, ya que el banco sigue siendo el administrador del mismo. Pero ahora los juzgados están empezando a impedir a los bancos desahuciar viviendas con el argumento de que, al haber cedido el préstamo hipotecario a un tercero, ya no tienen potestad para instar su ejecución.

Uno de los casos más recientes es un auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Málaga el pasado 18 de mayo. El punto de partida fue una demanda de ejecución hipotecaria presentada por Bankia sobre una vivienda que era residencia habitual de un ciudadano malagueño, según explica el abogado que lo ha representado, **Antonio Castillo Gómez**. Con el objetivo de impedir el desahucio, este letrado presentó una alegación basada en que la entidad había 'titulizado' «el 100% de los derechos de crédito dimanantes de la hipoteca en cuestión» antes de presentar la demanda —concretamente en 2007—, por lo que ya no es la acreedora del préstamo y por tanto no tiene la legitimación necesaria para instar su ejecución. El juzgado



En la imagen, una concentración en protesta por los desahucios de vivienda. :: EFE. ARCHIVO

le ha dado la razón, ordenando el archivo de la ejecución hipotecaria.

En sus alegaciones, la defensa del ciudadano que iba a ser desahuciado cita expresamente un informe del Banco de España de 2015 que dice: «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». El auto hace suya esta argumentación y concluye que la demanda de ejecución «fue presentada por quien, a sabiendas, y ocul-

La titulización de un préstamo supone que la entidad que lo concedió deja de ser la acreedora del mismo, según el Banco de España

tando ello a la actuación del juzgado, carecía de legitimación activa, para reclamar en propio nombre como hizo, el pago de crédito hipotecario, que había cedido con anterioridad a un tercero, de forma y manera que, siendo tal defecto de postulación no subsanable, procede acordar el archivo de la presente ejecución».

Para el abogado que ha logrado esta victoria judicial, esta jurisprudencia

que está empezando a formarse «tiene una trascendencia enorme porque la práctica totalidad de las hipotecas están tituladas, lo que abocaría al archivo de las ejecuciones por falta de legitimación activa de los bancos al no ser los titulares de los créditos». «Ya hay decisiones en esta línea de juzgados de primera instancia de todo el país e incluso confirmaciones de algunas audiencias provinciales a las que han llegado recursos», añade.

Castillo Gómez señala que incluso existen incoadas causas penales en las que se investiga si el hecho de que los bancos insten la ejecución de hipotecas sin ser los verdaderos dueños de las mismas puede ser constitutivo de estafa procesal.

¿Qué es la titulización hipotecaria?

¿Alguien se acuerda de las hipotecas 'subprime'? Pues la práctica bancaria que estuvo en el origen de la crisis financiera es la titulización hipotecaria, y en España también se ha realizado de forma masiva. Consiste en que los bancos agrupan muchas hipotecas en 'paquetes' que son vendidos a unos vehículos de inversión denominados fondos de titulización, quienes a su vez los 'trocean', emitiendo títulos o bonos que colocan en los mercados financieros. Este mecanismo hace posible, por ejemplo, que un fondo de pensiones de jubilados de California tenga en su cartera la hipoteca de cualquier consumidor español. Los hipotecados rara vez se enteran de que su préstamo ha sido 'titulizado', pues el banco sigue siendo administrador del mismo. De hecho, muchos contratos hipotecarios llevan una cláusula —que ha sido declarada abusiva por algunas sentencias— que permite a la entidad para ceder el préstamo a un tercer sin avisar al hipotecado.

Suspensión de todos los recursos contra lanzamientos que se tramitan en Málaga

:: J. C. / A. F.

MÁLAGA. Desde el pasado abril, los juzgados de Málaga han paralizado al menos cinco desahucios por ejecuciones hipotecarias, esto es, procedimientos impulsados por los bancos para echar de sus casas a los propietarios por impago de las cuotas del préstamo que contrataron. Cinco familias que se veían ya en

la calle y que en el último momento han podido conservar el techo. Al menos, por ahora.

No es una casualidad, ni un golpe de suerte. La medida es fruto de un acuerdo de la Audiencia Provincial de Málaga, que ha decidido suspender todos los recursos contra lanzamientos por ejecuciones hipotecarias que se están tra-

mitando en estos momentos en la provincia y que se apoyan en la cláusula de vencimiento anticipado, la cual permite a los bancos reclamar la totalidad del préstamo cuando se producen impagos.

Dicho de otro modo, los desahucios que lleguen vía recurso a las salas de lo Civil de Málaga se paralizarán a la espera de que el Tri-

bunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) establezca una doctrina sobre la materia y aclare en qué términos (y, sobre todo, en qué casos) es abusiva la cláusula de vencimiento anticipado. Entre tanto, y hasta que la justicia europea se pronuncie o se modifique el criterio, los tribunales malagueños no ejecutarán dichos lanzamientos.

La decisión, que también se está adoptando en otras provincias, fue ratificada el 20 de febrero en un plenario de las tres secciones de lo Civil, que están integradas por 18 magistrados.