



LA AP DE CASTELLÓN NIEGA A UN BANCO LA POSIBILIDAD DE RECLAMAR UNA DEUDA POR UNA HIPOTECA CEDIDA A UN FONDO DE TITULIZACIÓN

La Audiencia Provincial de Castellón ha dictado un auto que niega a una entidad bancaria la posibilidad de interponer una demanda de ejecución hipotecaria contra un cliente porque el banco prestamista (titular registral de la garantía hipotecaria) había cedido el crédito a un fondo de titulización.

*El tribunal de la Sección Tercera, formado por los magistrados **José Manuel Marco**, como presidente, **Enrique Emilio Vives**, **Adela Bardón** y **Rafael Giménez**, rechaza así el recurso interpuesto en apelación por la entidad financiera y confirma la resolución del Juzgado de Primera Instancia 9, que rechazó la demanda de ejecución hipotecaria interpuesta por el banco contra dos clientes a los que el banco -no se especifica cuál en la sentencia- reclamaba 143.000 euros más intereses.*

*El Juzgado de Instancia 9 entendió que **la entidad ejecutante carecía de legitimación activa porque había cedido el crédito a otra mercantil**; es decir, el préstamo hipotecario había sido titulado y transmitido a un fondo hipotecario de titulización de activos, gestionado por una sociedad gestora.*

*Ahora, la Sección Tercera confirma esa decisión en una resolución, que lleva fecha de 19 de octubre de 2017, en la que **mantiene que si el banco ha cedido el crédito (lo ha vendido, en realidad, y ha cobrado por ello), no debe ser él, sino el actual titular, quien plantee la reclamación porque una vez titulado el crédito hipotecario y cedido el mismo con la garantía accesoria, la entidad prestamista carece de legitimación para interponer la reclamación y promover el correspondiente proceso.***

La Audiencia Provincial de Castellón se aparta así de la línea jurisprudencial mantenida hasta ahora por otras Audiencias Provinciales que vienen admitiendo la legitimación del banco prestamista en base a un Real Decreto.

En este sentido se han pronunciado ya las Audiencias Provinciales de Madrid, Valencia, Barcelona, Tarragona, Girona, Zaragoza que defienden que, pese a la titulización, la entidad financiera cedente ostenta la legitimación activa para interponer la demanda de ejecución hipotecaria.

No tienen legitimidad

La Sección Tercera de Castellón, en su auto sostiene, entre otras razones, que una norma reglamentaria no tiene rango suficiente para establecer la legitimación extraordinaria y subraya, además, que la Ley Hipotecaria, tras su reforma, permite inscribir a favor del fondo el derecho real de hipoteca.

“En el presente caso ha tenido lugar la titulización y se plantea la cuestión de que, puesto que la cesión del crédito titulado ha producido la transmisión del derecho al titular de la participación, parece lógico que esta titularidad legitime

a éste y no a la entidad en su día prestamista y luego emisora de los títulos de participación para el ejercicio de la acción”, explica el Tribunal en su resolución. En la misma defiende que “la transmisión o cesión del crédito, incluso el garantizado con hipoteca conlleva que el cesionario, en cuanto nuevo titular del derecho de crédito y de los accesorios como es la hipoteca, pasa a ser el legitimado para el ejercicio de los derechos que aquel conlleva”.

Según el auto, “tanto el derecho principal de crédito, como el de garantía hipotecaria han pasado a ser ostentados por el Fondo de Titulización, representado legalmente por la Sociedad Gestora que lo constituyó y puede extinguirlo”.

Además, teniendo en consideración que “ahora es posible la inscripción de la garantía real en el Registro de la Propiedad, es la Sociedad Gestora la legitimada para el ejercicio de la acción de ejecución hipotecaria”.

El auto ha contado con el voto particular de uno del magistrado Enrique Emilio Vives.

La titulización, también conocida por el anglicismo “securitización”, es una técnica financiera que consiste en la transferencia de activos financieros que proporcionan derechos de crédito (por ejemplo y por lo que ahora interesa, préstamos hipotecarios) a un inversor, transformando esos derechos de crédito en títulos financieros emitidos en los mercados de capitales.

Una titulización tiene lugar reagrupando en una misma cartera un conjunto de derechos de crédito de naturaleza similar (por ejemplo, préstamos inmobiliarios, etc) que son cedidos a una estructura ad hoc (sociedad, fondo o trust) que financia el precio de compra colocando los títulos entre los inversores.

Los títulos, que suelen adoptar la forma de bonos, representan cada uno una fracción de la cartera de derechos de crédito titulizados y dan el derecho a los inversores a recibir pagos por los derechos de crédito (cuando los préstamos inmobiliarios generan pagos mensuales) bajo la forma de interés y de reembolso del principal.

CONFILEGAL

C