

# Seguridad jurídica para el mercado de crédito

Antonio Cáneva

Recientemente se ha dado a conocer una nueva resolución judicial de consecuencias impredecibles, y ya van unas cuantas en los últimos años, en la que con el objeto de proteger al deudor hipotecario se pone en entredicho un complejo sistema legal construido durante décadas. En este caso, la institución afectada es la titulización de créditos hipotecarios, o dicho de forma resumida, la operación en virtud de la cual una entidad de crédito transmite una cartera de créditos hipotecarios a un fondo de titulización que a su vez emite bonos de renta fija (respaldados por dichos créditos hipotecarios) para su colocación en el mercado.

Conviene recalcar que, mediante una titulización hipotecaria, la entidad de crédito consigue, entre otros, dos objetivos primordiales: mejorar

su estructura de liquidez, al producirse una entrada en efectivo procedente de la contraprestación recibida en la transmisión de la cartera hipotecaria; y mejorar su ratio de solvencia y la gestión de su balance, al salir de los mismos créditos hipotecarios que computan como activo de riesgo. El resultado final es que la entidad de crédito libera recursos de su balance que pueden ser asignados a la financiación de nuevos proyectos de familias y empresas susceptibles de generar, en última instancia, riqueza, crecimiento y empleo. ¿Es acaso una operación como la titulización desdeñable desde el punto de vista del correcto funcionamiento del mercado de crédito?

Pues bien, de forma reciente, la sección tercera de la Audiencia Provincial de Castellón ha emitido un auto, con el voto particular de uno de sus magistrados, en virtud del cual da la razón a los deudores hipotecarios de un procedimiento de ejecución sobre la base de la falta de legitimación activa de la ejecutante. Y ello, fundamentalmente, porque

una norma de rango reglamentario (Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se regulan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero) no parece ser suficiente para que una entidad de crédito se considere habilitada para instar la ejecución de un crédito hipotecario que ha sido transmitido a un fondo de titulización.

Debe tenerse presente en todo momento que la protección de los consumidores constituye una obligación prioritaria de cualquier sociedad avanzada, a cuyos efectos hemos asistido en los últimos años a la aprobación de cuerpos normativos y el dictado de diferentes resoluciones judiciales (e.g. cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios) que han

**Mediante una titulización hipotecaria, la entidad de crédito consigue mejorar su estructura de liquidez**

incrementado notablemente su grado de amparo frente a ciertas prácticas poco ortodoxas, pero ello no debe conducir a la generación de incertidumbre en relación con instituciones jurídicas, como la titulización hipotecaria, dotadas de una arquitectura legal compleja que persiguen asimismo objetivos esenciales para el progreso de la sociedad y la economía.

## Aval judicial

La normativa que se pone en entredicho prevé claramente, en el marco del conjunto legal complejo que regula la titulización, que la entidad de crédito emisora continúe haciendo el *servicing* de los créditos hipotecarios; esto es, la gestión y administración de los cobros de dichos créditos, incluyendo dentro de dicha función, como no podría ser de otra forma, la ejecución hipotecaria de los mismos, a cuyos efectos la entidad de crédito se halla plenamente legitimada. Y en este sentido, conforme a lo previsto en la legislación, se han pronunciado mayoritariamente diversas audien-

cias provinciales, dotando de seguridad jurídica al funcionamiento de las titulizaciones y, consecuentemente, al mercado de capitales.

Interpretaciones de las normas basadas meramente en la prevalencia de una ley frente a un reglamento, o interpretaciones basadas en tendencias de la opinión pública y alejándose de una interpretación teleológica o finalista del conjunto normativo que integra la regulación de una institución jurídica compleja, como es la titulización, resultan comprometidas para el adecuado funcionamiento de nuestro mercado de capitales, cuyo principal sinónimo de buena salud debería ser la certidumbre en las reglas del juego.

Paradójicamente, resoluciones como la mencionada pueden producir un efecto *boomerang* y generar la restricción del acceso al crédito para el desarrollo de proyectos de aquellos a quienes, en última instancia, se pretende proteger: los propios consumidores.

Abogado del área de Derecho Mercantil en Broseta