

## LEGITIMACIÓN ACTIVA

### *Legitimación activa del banco para reclamar por impago de un crédito hipotecario titularizado en participaciones hipotecarias*

[STS, Sala de lo Civil, núm 708/2021, de 20 de octubre de 2021, recurso: 1742/2019. Ponente: Excmo. Sr. Rafael Saraza Jimena.](#)

#### **Antecedentes – Legitimación activa en caso de impago de crédito hipotecario titularizado en participaciones hipotecarias (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Andrea Goncé)**

**Antecedentes:** “[...] Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa (actualmente, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, en adelante, BBVA) concedió el 15 de noviembre de 2007 un crédito hipotecario de 40.000 euros a D.<sup>a</sup> Raimunda como deudora no hipotecante, y a D.<sup>a</sup> Valentina, como deudora hipotecante, si bien con posterioridad, a la muerte de la segunda, D.<sup>a</sup> Raimunda sucedió a D.<sup>a</sup> Valentina en la titularidad dominical del inmueble hipotecado y quedó como única deudora. Las cuotas del crédito dejaron de pagarse desde el 13 de abril de 2013. El banco titulizó dicho crédito hipotecario el 15 de abril de 2015 mediante la emisión de participaciones hipotecarias. FTA 2015 Fondo de Titulización de Activos suscribió esas participaciones hipotecarias [...]. BBVA interpuso en abril de 2017 una demanda de juicio ordinario contra D.<sup>a</sup> Raimunda [...], solicitó que se declarase el vencimiento anticipado de la total obligación de pago derivada del contrato, se condenase a la acreditada al pago de las cantidades debidas por principal, intereses ordinarios e intereses moratorios y se ordenara la realización del derecho de hipoteca procediéndose, en ejecución de sentencia, a la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, de forma que el producto de la venta del inmueble fuera destinado al pago del crédito garantizado, con la prelación derivada de la garantía hipotecaria, sin perjuicio del derecho a continuar la ejecución contra la demandada, por su responsabilidad personal y universal hasta el completo pago del importe adeudado que en su caso no se haya satisfecho con la ejecución de la hipoteca. [...] [L]a demandada alegó la falta de legitimación activa de BBVA porque el crédito hipotecario que servía de base a su demanda había sido titulizado y cedido a un fondo de titulización, que sería por tanto el acreedor legitimado para accionar con base en el crédito hipotecario que había resultado impagado. La sentencia del Juzgado de Primera Instancia desestimó tal excepción y estimó la pretensión principal de la demanda [...]. La sentencia fue apelada por la demandada y la Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia. La demandada ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación contra la sentencia, que han sido admitidos. [...]”

**Legitimación activa del banco en caso de impago del crédito hipotecario titularizado en participaciones hipotecarias:** [...] La emisión de las participaciones no altera la relación preexistente entre el banco emisor y el deudor hipotecario, sin perjuicio de la limitación de facultades del emisor que deriva de los derechos correlativos de los partícipes (arts. 4.3.º y 4.º RMH). La entidad financiera que emite esas participaciones, que representan cuotas del préstamo o crédito hipotecario (que pueden alcanzar la totalidad del crédito), no desaparece del préstamo o crédito respecto del que emite las participaciones, sino que

permanece como titular, lo que determina que sobre el crédito o préstamo hipotecario participado exista, desde el lado activo, una cotitularidad, que no está sujeta al régimen ordinario de las obligaciones mancomunadas o parciarias sino al régimen especial que resulta de la Ley y, en su caso, de lo pactado en la escritura de emisión. [...] Esto se traduce en que el emisor de las participaciones hipotecarias sigue percibiendo los pagos del deudor hipotecario y, en lo que respecta a la legitimación activa, sigue siendo considerado como "acreedor hipotecario" (así lo denomina el art. 15 LMH, en contraposición con el "titular de la participación"), que cuenta con la garantía hipotecaria para la efectividad del crédito. El deudor hipotecario sigue siendo deudor del emisor que le concedió el préstamo o crédito hipotecario; el emisor percibe los pagos del deudor y tiene obligación de transferir al titular de la participación los flujos económicos estipulados en la emisión de la participación, que no pueden ser superiores a los que el banco emisor tiene derecho a percibir del deudor hipotecario ni tener un plazo superior al que reste por transcurrir para el vencimiento del crédito hipotecario (art. 15.III LMH); y cuando el deudor hipotecario haya pagado al emisor la totalidad de lo adeudado por razón del préstamo o crédito hipotecario titulizado, deja de ser deudor y la hipoteca se extingue al extinguirse, por pago, la obligación a la que sirve de garantía, por lo que puede cancelarse. En tal caso, cuando el deudor hipotecario ha realizado los pagos a que estaba obligado, si el titular de las participaciones hipotecarias no ha cobrado del emisor aquello a que tiene derecho con base en la participación, solo cuenta con una acción personal contra dicho emisor pero no puede accionar contra el deudor hipotecario. [...] Si el deudor hipotecario no paga al emisor, este, como acreedor hipotecario que sigue siendo, tiene acción contra dicho deudor hipotecario. [...] De lo expuesto se desprende que el banco que concedió el préstamo o crédito hipotecario que ha sido titulizado mediante la emisión de participaciones hipotecarias tiene plena legitimación para promover el proceso judicial destinado al cobro de las cantidades adeudadas por el deudor hipotecario cuando este ha incumplido su obligación de pago, ya sea mediante un procedimiento de ejecución hipotecaria, que será lo habitual, ya sea mediante otro procedimiento judicial que sea procedente, como es el caso del juicio declarativo ordinario. [...] A ello no obsta que el titular de la participación pueda estar también legitimado si no recibe los pagos a que tiene derecho con base en la participación debido, a su vez, al impago del deudor hipotecario, legitimación que puede ser conjunta con el emisor si este promueve el procedimiento, o "por subrogación" si el emisor no promueve el proceso o, promovido por el emisor, queda paralizado, pues también ostenta una titularidad de la relación jurídica litigiosa, aunque sea de una naturaleza diferente a la que ostenta el emisor y solo por la cuota del crédito que corresponda a su porcentaje de participación en el mismo. [...] **[L]a emisión de participaciones hipotecarias no supone una cesión ordinaria del crédito resultante del préstamo o crédito hipotecario, [...] sino una cesión sui generis en la que el emisor conserva su condición de acreedor hipotecario, custodia y administra el crédito y ejercita los derechos que para el acreedor resultan del mismo, si bien lo hace fundamentalmente en beneficio del titular o titulares de las participaciones emitidas respecto de dicho crédito, en cumplimiento de las obligaciones que para el mismo se derivan de la emisión. [...]** [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)

\*\*\*