



Sleg3717
11.03.08

PROYECTO DE REAL DECRETO XX/XX POR EL QUE SE DESARROLLAN DETERMINADOS ASPECTOS DE LA LEY 2/1981, DE 25 DE MARZO, DE REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO

Artículo 1. El mercado hipotecario.-

El mercado hipotecario, regulado por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tiene por objeto la negociación de los títulos emitidos por las entidades a que se refiere el artículo siguiente garantizados por los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por las mismas, siempre que unos y otros reúnan las condiciones establecidas en este Real Decreto.

CAPITULO I.-Los emisores.

Artículo 2. Enumeración.-

Las entidades de crédito que pueden participar en el mercado hipotecario son:

- a) Los Bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito,
- b) Las Cajas de Ahorros y la Confederación Española de Cajas de Ahorros
- c) Las cooperativas de crédito,
- d) Los establecimientos financieros de crédito.

CAPITULO II.-Operaciones activas o de cobertura.

Artículo 3. Finalidad.-

Los préstamos y créditos hipotecarios que sirvan de cobertura a las emisiones de bonos y cédulas hipotecarias, podrán tener como finalidad la financiación de la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales, y cualquier otra obra o actividad, así como cualquier otra finalidad personal o profesional.

Artículo 4. La hipoteca.-

1. Los préstamos y créditos hipotecarios a que se refiere el artículo anterior habrán de estar garantizados, en todo caso, con primera hipoteca sobre el pleno dominio.



2. La inscripción de la finca hipotecada habrá de estar vigente y sin contradicción alguna, y no sujeta a limitaciones por razón de matriculación o por tratarse de inscripciones practicadas al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

3. Las entidades emisoras no podrán posponer las hipotecas existentes a su favor en garantía de préstamos o créditos afectados al pago de bonos o que hayan sido objeto de alguna participación hipotecaria, salvo con el consentimiento del Sindicato de Tenedores de Bonos o de todos los partícipes del crédito, respectivamente.

4. Tampoco podrán, sin el expresado consentimiento:

a) Cancelar voluntariamente dichas hipotecas, por causa distinta del pago del crédito garantizado.

b) Renunciar o transigir sobre ellas.

c) Novar el crédito garantizado, condonarlo en todo o en parte o prorrogarlo.

d) En general, realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de la hipoteca o del crédito.

5. Las hipotecas inscritas a favor en las entidades que pueden participar en el mercado hipotecario sólo podrán ser rescindidas o impugnadas al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude en la constitución de gravamen. En todo caso quedarán a salvo los derechos del tercero de buena fe.

Artículo 5. Límites del préstamo.-

1. El préstamo o crédito garantizado no podrá exceder del 60 por 100 del valor de tasación del bien hipotecado, salvo para la financiación de la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda, en las que podrá alcanzar el 80 por 100 de aquel valor sin perjuicio de las excepciones previstas en el siguiente apartado.

2. El límite del 80% a la relación entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada mencionado en el apartado anterior podrá superarse, sin exceder en ningún caso del 95%, si el préstamo o crédito hipotecario cuenta con garantías personales adicionales o un seguro frente al impago del deudor prestados por entidades aseguradoras o entidades de crédito que cumplan con las siguientes condiciones:

a) la garantía será directa;

b) el alcance de la garantía o seguro estará definido con claridad y será jurídicamente válido y eficaz;

c) el acuerdo de garantía o seguro no contendrá cláusula alguna cuyo cumplimiento escape al control directo del acreedor y que:



- i) permita al proveedor de la garantía o seguro cancelar unilateralmente dicha garantía o seguro, o
 - ii) incremente el coste efectivo de la garantía o seguro como resultado del deterioro de la calidad crediticia del préstamo o crédito garantizado o asegurado, o
 - iii) pueda permitir que el proveedor de la garantía o seguro reduzca el vencimiento de estos;
- d) en caso de incumplimiento o impago del deudor original y transcurrido un periodo máximo de 24 meses desde dicho momento, la entidad de crédito acreedora tendrá derecho a exigir del garante o asegurador los pagos pendientes derivados del préstamo o crédito hipotecario cubierto con la garantía o seguro;
- e) el pago por el garante o asegurador no podrá, en ningún caso, estar supeditado a que la entidad de crédito emprenda previamente acciones legales contra el deudor;
- f) la garantía o seguro será una obligación expresa y documentada por escrito que asume el garante o el asegurador, respectivamente;
- g) la garantía o seguro cubrirá todos los tipos de pagos derivados del crédito o préstamo hipotecario que el deudor esté obligado a efectuar;
- h) la entidad de crédito o aseguradora que presten la garantía o seguro mencionados en este apartado no podrán pertenecer al mismo grupo, de acuerdo con lo que dispone el artículo 42 del Código de Comercio, que la entidad acreedora del préstamo o crédito hipotecario garantizado o asegurado.
- i) la entidad de crédito o la entidad aseguradora que proporcionen la garantía o el seguro deberán tener una calificación crediticia mínima A1, A+ o asimilados de una agencia especializada en calificación de riesgos de reconocido prestigio.

Cuando la garantía adicional o el seguro cubra todos los pagos derivados del crédito o préstamo hipotecario que el deudor estuviese obligado a efectuar, tenga carácter inmediato y el garante goce de una calificación de calidad crediticia igual o mayor que la del Reino de España, la relación máxima entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada mencionada en el apartado anterior será del 95%. En los demás casos, el Banco de España determinará el porcentaje máximo a que pueda llegar dicha relación, atendiendo a las características de la garantía provista y a la calidad crediticia del garante.

3. Los préstamos y créditos hipotecarios que inicialmente excedan de estos porcentajes podrán servir de cobertura a la emisión de cédulas y bonos hipotecarios cuando, como consecuencia de la amortización experimentada por su principal o de la modificación del valor de los bienes en el mercado, previa la tasación correspondiente, su importe no supere dichos porcentajes en relación con el valor de tasación, inicial o revisado, del bien hipotecado. Lo dicho en este apartado resultará de aplicación a las participaciones hipotecarias y a los certificados de transmisión de hipoteca cuando resulte relevante.

Artículo 6. Préstamos y créditos garantizados por inmuebles situados en otros países de la Unión Europea.



1. Dentro de los préstamos y créditos a los que se refiere este capítulo, podrán incluirse aquellos otros que estén garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea mediante garantías de naturaleza y características equivalentes a las que se refieren en este real decreto.

2. La equivalencia de las garantías se apreciará atendiendo a los siguientes requisitos a cumplir por dicha garantía o por el régimen jurídico que la regule:

a) la hipoteca o derecho dado en garantía será jurídicamente válido y eficaz en todas las jurisdicciones relevantes en el momento de la conclusión del contrato de préstamo o crédito y habrá sido documentado por escrito en tiempo y forma,

b) el régimen jurídico que regule la garantía establecerá la obligación de valoración previa del inmueble que sirve de garantía por un tasador independiente de la entidad de crédito prestamista, entendido como una persona que posea las cualificaciones, capacidades y experiencia necesarias para efectuar una tasación y que sea independiente del procedimiento de decisión crediticia,

c) el acuerdo de garantía y el procedimiento jurídico en que se sustenta permitirán a la entidad de crédito acreedora liquidar el valor de la garantía por su propia cuenta en un plazo razonable ante una situación de impago, y

d) el régimen jurídico que regule la garantía contemplará la existencia de mecanismos suficientes para garantizar la obtención de un precio justo en la ejecución de la garantía.

A efectos de apreciar la equivalencia de los regímenes y garantías correspondientes, las entidades aportarán al Banco de España dictámenes jurídicos suficientes, así como acreditación del trato que dichas garantías han recibido de la autoridad supervisora del país afectado como instrumento de mitigación de riesgos a efectos de los requerimientos de solvencia de las entidades de crédito. El Banco de España, antes de apreciar la equivalencia podrá requerir cuanta información y documentación adicional estime oportuna.

3. A los préstamos y créditos garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea que se considere, de acuerdo con el apartado anterior, que cuentan con garantías equivalentes a las previstas en este real decreto, se les aplicarán los artículos 3, 4.1, 4.2, 5, 7, 10, 11 y 12 de esta sección y los de la sección 2ª de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario para determinar si deben computar para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias del artículo 16 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario y para determinar si son aptos para servir de garantía a emisiones de bonos hipotecarios.

Artículo 7. Titularidad de los bienes.-

1. Las hipotecas han de estar constituidas sobre bienes que pertenezcan en pleno dominio y en su totalidad al hipotecante. Dicho pleno dominio no podrá hallarse sujeto a condiciones, prohibiciones de disponer, plazos, sustituciones, reservas, cargas, gravámenes o limitaciones de cualquier clase, salvo que unos y otras no afecten a la hipoteca, se pospongan a ella o se cancelen previamente a la emisión de títulos.



No se considerarán carga, a estos efectos, las afectaciones por razón de impuestos devengados por el Estado, la Administración Autonómica o la Administración Local, ni las responsabilidades derivadas del artículo 99 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, podrá la finca hipotecada pertenecer a distintas personas en participaciones indivisas, o con titularidad sobre los derechos integrantes del dominio, siempre que la hipoteca se haya constituido sobre la totalidad de las participaciones o derechos como una sola, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

3. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal:

a) Si la hipoteca recae sobre el edificio en su conjunto deberá haberse constituido y estar inscrita en la forma que previene el artículo 218 del Reglamento Hipotecario.

b) Si la hipoteca recae sobre los pisos o locales, éstos deberán constar inscritos en folio separados.

Artículo 8. Tasación previa.-

1. Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este Real Decreto.

2. La tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración.

3. La certificación habrá de basarse en un informe de tasación en el que se recogerán, los aspectos jurídicos y técnicos que influyan en la valoración del bien, y que constituyen las características básicas definitorias del mismo, así como el conjunto de cálculos técnicos-económicos conducentes a determinar el valor final de la tasación.

El informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser firmado necesariamente por un Arquitecto, Aparejador o Arquitecto técnico, cuando se trate de suelo urbano y, en los demás casos, por un Ingeniero o un Ingeniero técnico de la especialidad correspondiente según la naturaleza del objeto de la tasación. Este informe no tendrá que ir visado por el Colegio Oficial respectivo y caducará a los seis meses de su fecha.

4. El Ministro de Economía y Hacienda podrá establecer los criterios de valoración, los contenidos mínimos de los informes y certificados de tasación y cuantas



disposiciones sean necesarias a efectos de valoración de los bienes que puedan servir de garantía en el mercado hipotecario.

Artículo 9. Ampliación de hipoteca.-

1. Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, la entidad financiera acreedora, acreditándolo mediante tasación efectuada a su instancia, podrá exigir del deudor hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que garantiza.

El deudor, después de requerido para efectuar al ampliación, podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo.

Si dentro del plazo de dos meses desde que fuera requerido para la ampliación, el deudor no la realiza ni devuelve la parte de préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, la que le será inmediatamente exigible por la entidad acreedora.

2. El titular o titulares de los títulos garantizados o el Sindicato de Tenedores de los Bonos, en su caso, podrán instar de la entidad acreedora el ejercicio de la acción prevenida en el párrafo anterior, y según la opción ejercitada por el deudor primario quedará automáticamente extendida la afectación a la ampliación de la hipoteca o se les abonará el importe del título o títulos correspondientes.

Artículo 10. Seguros de daños.-

1. Los bienes sobre los que se constituya la garantía hipotecaria deberán contar con un seguro contra daños adecuado a la naturaleza de los mismos, y en el que la suma asegurada coincida con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

2. El tomador del seguro notificará al asegurador la existencia del crédito que grave el bien asegurado, y éste dará traslado de aquella notificación al acreedor.

3. En el caso de falta de pago de la prima por el tomador del seguro, el asegurador lo notificará al acreedor antes de que haya expirado el plazo de gracia del pago de la prima.

4. En caso de siniestro el tomador del seguro lo notificará al asegurador en los términos previstos en la póliza, y éste dará traslado de la notificación al acreedor.

Artículo 11. Bienes excluidos.-

1. Los bienes que no pueden ser admitidos en garantía por no representar un valor suficientemente estable y duradero son los siguientes:



- a) El derecho de usufructo.
- b) Las concesiones administrativas.
- c) Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y semejantes.
- d) Los edificios e instalaciones situadas fuera de ordenación urbana y los terrenos sobre los que se hubieren autorizado obras de carácter provisional en los términos fijados para uno u otro supuesto en la legislación sobre el suelo o urbanística aplicable, cuando tal circunstancia conste registralmente.

2. Serán en todo caso bienes hipotecables a los efectos del mercado hipotecario, las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, cuyos requisitos y beneficios se regirán por lo dispuesto en la normativa especial correspondiente.

Artículo 12. Préstamos y créditos excluidos o restringidos.-

1. No podrán servir de cobertura para la emisión de títulos los préstamos o créditos hipotecarios siguientes:

- a) Los que estén instrumentados en títulos valores nominativos, a la orden o al portador.
- b) Los totalmente vencidos o la parte vencida de dichos préstamos o créditos en el momento de ser afectados como garantía de la emisión.
- c) Los que estuvieren afectados a otra emisión de bonos, o los que hayan sido objeto de participaciones hipotecarias en la porción participada.
- d) Los garantizados con hipoteca que aparezca registralmente contradicha mediante anotación de demanda.
- e) Los subhipotecados o embargados.
- f) Los sujetos a condición suspensiva mientras no conste registralmente su cumplimiento y los garantizados por hipoteca de seguridad o de máximo en la parte de los mismos en que no conste registralmente haber sido efectivamente contraída la deuda correspondiente.

2. Los préstamos o créditos que estén garantizados con hipoteca sobre edificios en construcción o sobre las fincas independientes en régimen de propiedad horizontal que formen parte de los mismos sólo podrán servir de cobertura a la emisión de los títulos a que se refiere la Ley cuando reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que el préstamo se destine a financiar la construcción del bien hipotecado y el prestatario quede obligado a concluirlo.



b) Que el bien hipotecado que ha de resultar al concluir la construcción sea susceptible, según este real decreto, de hipoteca en garantía de préstamos o créditos aptos para tal cobertura.

c) Que en el certificado de tasación conste el valor que alcanzará, una vez terminada su construcción, el edificio o finca hipotecados.

3. Sea cual fuere el importe del crédito comprendido en el apartado anterior, a efectos de cobertura, el límite computable vendrá determinado por la suma de los importes siguientes:

Cincuenta por 100 del valor de tasación del solar.

Cincuenta por 100 del valor de las obras realizadas, excluida la repercusión del solar.

4. Las cuantías resultantes de la aplicación del apartado anterior sólo podrán computarse, a efectos de cobertura, en cuanto su suma no exceda del 20 por 100 del importe total de los capitales de los préstamos y créditos afectados a una emisión de bonos o de la cartera que determina el límite de la emisión de cédulas.

5. Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de un veinte por ciento y ello se acredite mediante una nueva tasación costeada por la entidad emisora, el mismo dejará de servir como cobertura a la emisión de títulos hipotecarios, salvo que se hubiere ya afectado a la emisión de bonos o participaciones.

CAPITULO III.-Operaciones pasivas.

Sección 1.^a-Títulos Hipotecarios.

Artículo 13. Clases de títulos.-

1. Los títulos que se emitan para el mercado hipotecario pueden ser de cuatro clases: cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca. Estas denominaciones son exclusivas y quedan reservadas para dichos títulos.

2. A los certificados de transmisión de hipoteca les será de aplicación las normas que para las participaciones hipotecarias se establecen en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero.



3. Los títulos hipotecarios podrán ser emitidos por todas las entidades a que se refiere el artículo 2, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos que se exigen en este Real Decreto.

Artículo 14. Cédulas hipotecarias.-

1. Las cédulas hipotecarias contendrán, al menos, los siguientes datos:

Uno. Designación específica y la indicación de su Ley reguladora.

Dos. La expresión de si son nominativas, a la orden o al portador y, en su caso, el nombre del titular o el de la persona a cuya orden estén libradas. En defecto de calificación expresa se entenderán emitidas al portador.

Tres. Su valor nominal y el de las primas, si las tuvieren.

Cuatro. El plazo y forma de amortización del capital.

Cinco. Los intereses que devenguen y sus vencimientos.

Seis. La opción que, en cuanto a la forma de pago, permite el artículo 22 de este Real Decreto.

Siete. La expresión de si la cédula es única o si pertenece a una serie y, en este último caso, el número del título y el número o la letra de la serie, si hubiese varias.

Ocho. La fecha de la emisión.

Nueve. El nombre y domicilio de la entidad emisora y, en su caso, los datos de su inscripción en el Registro Mercantil.

Diez. El sello de la entidad emisora y la firma de, al menos uno de sus Consejeros o Apoderados, que podrá ser impresa, cumpliendo los requisitos legales, cuando las cédulas se emitan en serie.

Once. La expresión de si la cédula incluye o no una opción de amortización anticipada a favor del emisor y las circunstancias en que esta puede ejercerse.

2. Cuando las cédulas hipotecarias estén representadas por medio de anotaciones en cuenta se harán constar en todo caso en el documento a que se refiere el artículo 6 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, aquellos de los datos mencionados en el apartado 1 anterior que resulten compatibles con tal forma de representación.

Artículo 14. Bonos hipotecarios.-

Los bonos hipotecarios contendrán los datos que para las cédulas establece el artículo 13 y además los siguientes:



- a) El nombre y residencia del Notario y el número de su protocolo, en el que obre la escritura pública por la que se afectan los préstamos y créditos hipotecarios a la emisión de bonos hipotecarios.
- b) La circunstancia de que los bonos están especialmente garantizados por la afectación de los préstamos y créditos hipotecarios reseñados en la escritura pública y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el artículo 17 de la Ley 2/1981 que se afecten en escritura pública y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión.
- c) El domicilio del Sindicato de Tenedores de Bonos, si se trata de una emisión en serie y en el caso en que éste se hubiese constituido.

Sección 2.^a-Condiciones de emisión.

Artículo 15. Normas generales.-

1. La realización de las emisiones de cédulas y bonos hipotecarios se ajustará, sin perjuicio de lo previsto en este Real Decreto, a la normativa reguladora del mercado de valores, a los pactos, estatutos o normas de las entidades emisoras, y a los acuerdos de sus órganos competentes, siempre que no contravengan lo establecido en aquélla.
2. Las cédulas y bonos hipotecarios podrán emitirse con las características financieras que se deseen con arreglo a lo que se establece en el artículo 11 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario.
3. Las cédulas y bonos hipotecarios podrán incluir cláusulas de amortización anticipada a disposición del emisor según lo especificado en los términos de la emisión.
4. En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de títulos a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario.

Artículo 16. Emisión de cédulas.-

1. Cuando las cédulas no se emitan en serie, la fecha de su emisión deberá constar en forma fehaciente.
2. Los títulos emitidos en serie se extenderán en libros talonarios con un registro-matriz, y estarán numerados correlativamente. Podrán existir varias series dentro de una misma emisión. La diferencia podrá consistir en el valor nominal, en el contenido de los derechos, o en ambas cosas a la vez. Los títulos de cada serie serán de igual valor y conferirán los mismos derechos.
3. La emisión de cédulas hipotecarias conllevará la obligación de la entidad emisora de mantener un registro contable especial que contendrá:



a) la relación de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de la entidad que sirven como garantía a las cédulas, e incluirá concretamente para cada préstamo o crédito:

- 1º. su capital inicial y el capital pendiente de amortizar,
- 2º. la fecha de apertura y vencimiento,
- 3º. el carácter fijo o variable o mixto de su tipo de interés,
- 4º. los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- 5º. el valor de tasación del inmueble que sirve como garantía del préstamo o crédito hipotecario,
- 6º. la relación entre préstamo y valor de tasación del inmueble inicial y la actual,
- 7º. el carácter residencial, comercial u otro del inmueble hipotecado; y
- 8º. la circunstancia de que cumplen o no con los requisitos de la sección segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario;

d) una relación detallada de los activos financieros incluidos como activos de sustitución en la cobertura de las cédulas hipotecarias, si existen, y su montante; y

e) una relación detallada de los contratos de derivados incluidos en el artículo 19 y vinculados a la emisión de cédulas.

4. El Banco de España determinará los datos esenciales del registro mencionado en el apartado anterior que deberán incorporarse a las cuentas anuales de la entidad emisora y que incluirán, como mínimo:

- 1º. el valor nominal de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios;
- 2º. el valor nominal de la totalidad de los préstamos o créditos hipotecarios que cumplen con los requisitos de la sección segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario; y
- 3º. el valor nominal de la totalidad de los activos de sustitución afectos a la emisión de cédulas hipotecarias y su desglose, según su naturaleza.

5. Los emisores de cédulas hipotecarias adoptarán las medidas necesarias para evitar desequilibrios inapropiados entre los flujos procedentes de la cartera de cobertura y los derivados de la atención de los pagos debidos por las cédulas que emitan.

Artículo 17. Emisión de bonos.-

1. La afectación de préstamos o créditos hipotecarios a una emisión de bonos hipotecarios se hará constar, en el momento de la emisión, en escritura pública.

2. Dicha escritura, además de reunir los requisitos exigidos por la legislación notarial, contendrá, al menos, lo siguiente:

- a) Denominación, domicilio y fecha de constitución de la entidad emisora.
- b) Nombre, apellidos y domicilio de sus administradores.
- c) Importe y condiciones de la emisión.
- d) Fecha inicial y el plazo de suscripción de los títulos.
- e) La naturaleza, clase y características de los títulos, con referencia a cada una de las series, si hubiese varias, expresando el valor nominal de los títulos, las primas, si



las hubiere, la forma y plazos de amortización del capital, los intereses que devenguen y sus vencimientos.

f) La relación detallada de los préstamos y créditos hipotecarios que queden afectados al pago de los bonos, con indicación de sus capitales, la fecha de constitución de las hipotecas y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como datos suficientes para identificar los activos de sustitución a que se refiere el artículo 17 de la Ley.

g) La constitución del Sindicato de Tenedores de Bonos cuando éstos se emitan en serie y en los casos en los que ésta se produzca.

3. La emisión de bonos se hará constar, adicionalmente, en un registro contable especial que llevará la entidad emisora y que contendrá:

a) la relación de los préstamos y créditos hipotecarios afectados a la emisión, e incluirá concretamente para cada préstamo o crédito:

1º. su capital inicial y el capital pendiente de amortizar,

2º. la fecha de apertura y vencimiento,

3º. el carácter fijo o variable o mixto de su tipo de interés,

4º. los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad,

5º. el valor de tasación del inmueble que sirve como garantía del préstamo o crédito hipotecario,

6º. la relación entre préstamo y valor de tasación del inmueble inicial y la actual,

y

7º. el carácter residencial, comercial u otro del inmueble hipotecado,

b) el valor nominal y el valor actualizado, calculado de acuerdo con el artículo 25, del conjunto de los préstamos y créditos hipotecarios afectos a la emisión de bonos hipotecarios,

c) el valor nominal y el valor actualizado, calculado de acuerdo con el artículo 25, de los bonos hipotecarios vivos,

d) una relación detallada de los activos financieros incluidos como activos de sustitución en la cobertura de los bonos hipotecarios, si existen, y su montante nominal, y

e) una relación detallada de los contratos de derivados incluidos en el artículo 19 y vinculados a la emisión.

4. El Banco de España determinará los datos esenciales del registro mencionado en el apartado anterior que deberán incorporarse a las cuentas anuales de la entidad emisora y que incluirán, como mínimo:

1º. el valor nominal y el valor actualizado, calculado de acuerdo con el artículo 25, de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios;

2º. el valor nominal y el valor actualizado, calculado de acuerdo con el artículo 25, de la totalidad de los bonos hipotecarios vivos; y

3º. el valor nominal de la totalidad de los activos de sustitución afectos a la emisión de bonos hipotecarios y su desglose, según su naturaleza.

5. Los emisores de cédulas hipotecarias adoptarán las medidas necesarias para evitar desequilibrios inapropiados entre los flujos procedentes de la cartera de



cobertura y los derivados de la atención de los pagos debidos por las cédulas que emitan.

Artículo 18. Sindicato de Tenedores de Bonos

1. Respecto al funcionamiento del Sindicato de Tenedores de Bonos, facultades y atribuciones del Presidente y de la Asamblea de Tenedores se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, en este Real Decreto y en el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

2. En todo caso, el Sindicato de Tenedores de Bonos podrá ejercer las siguientes funciones, si así se acuerda en el momento de su constitución:

a) podrá impedir a la entidad emisora posponer las hipotecas existentes a su favor en garantía de préstamos o créditos afectados a la emisión de bonos hipotecarios,

b) podrá impedir a la entidad emisora, cancelar voluntariamente dichas hipotecas, por causa distinta del pago del crédito garantizado.

c) podrá impedir a la entidad emisora renunciar o transigir sobre ellas,

d) podrá impedir a la entidad emisora novar el crédito garantizado, condonarlo en todo o en parte o prorrogarlo,

e) podrá impedir, en general, a la entidad emisora realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de la hipoteca o del crédito,

f) podrá intervenir, a través de su Presidente, en caso de emisión en serie, en la escritura pública por la que se afectan los créditos hipotecarios a la emisión de bonos, mencionada en el artículo 17.1,

g) podrá, en representación de los tenedores de bonos, cerrar con la entidad emisora el convenio al que se refiere el artículo 20.2º.

Sección 3.^a- Derivados y extinción de la afectación de préstamos y créditos.

Artículo 19. Derivados vinculados a la emisión de cédulas o bonos hipotecarios

Los instrumentos financieros derivados vinculados a una emisión de cédulas o bonos hipotecarios a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, deberán cumplir los requisitos siguientes:



- a) serán operaciones de permuta de tipos de interés o divisa, u otros instrumentos financieros derivados que tengan por objetivo cubrir del riesgo de tipo de interés o de tipo de cambio incurrido con la emisión,
- b) los contratos deberán especificar la continuidad de la validez del compromiso asumido con el instrumento financiero derivado en el caso de concurso de la entidad de crédito emisora,
- c) las contrapartes de los contratos de derivado deberán tener una calificación crediticia mínima A1, A+ o asimilados de una agencia especializada en calificación de riesgos de reconocido prestigio.

Artículo 20. Extinción.-

La afectación de préstamos o créditos hipotecarios en garantía de una emisión de bonos se extinguirá por:

- 1.º La amortización total o parcial de los bonos emitidos.
- 2.º El convenio entre la entidad emisora y los tenedores de bonos o el tenedor del bono único para la extinción de la garantía o para la sustitución de uno o varios préstamos o créditos por otro u otros de igual o superior cuantía que reúnan los requisitos exigidos por el presente Reglamento.
- 3.º La cancelación por cualquier causa de la hipoteca que garantice el crédito afectado.

Sección 4.ª-Pago de capital e intereses.

Artículo 21. Persona legitimada.-

1. En los títulos emitidos al portador, la entidad emisora reconocerá a su tenedor como propietario de los mismos.
2. En los nominativos o emitidos a la orden, el importe del capital y el de los intereses o primas se pagarán, previa la presentación de los títulos o cupones correspondientes, al tenedor que acredite ser la persona designada en el título nominativo o, en los expedidos a la orden, aquella a cuya orden estuviese librado.
3. Si el título nominativo o a la orden hubiera sido objeto de alguna transmisión, la entidad deudora deberá efectuar el pago al tenedor que acredite ser el último cesionario del título nominativo o, en los librados a la orden, el último endosatario formalmente legitimado por la cadena de endosos o que justifique ser legítimo causahabiente de uno o de otro o de las personas que menciona el apartado 2 de este artículo.
4. La entidad emisora tomará razón de las transmisiones de títulos a que se refiere el apartado anterior, si se le presentaren con tal finalidad, pero la previa toma de razón de la transmisión o transmisiones anteriores no será condición necesaria para el pago.



5. En ningún caso la entidad deudora será responsable de la validez de las transmisiones ni de la autenticidad de las firmas que en ellas figuren.

6. Cuando se trate de valores representados por medio de anotaciones en cuenta se estará a lo que resulte de la normativa general reguladora de los mismos.

Artículo 22. Formas de pago.-

Al emitir los títulos la entidad emisora podrá optar entre hacer los pagos por ventanilla en sus propias cajas o verificarlos mediante abono en las cuentas abiertas a nombre de los acreedores en cualquier entidad de crédito o dejar esta opción a los tenedores de los títulos. Dichas cuentas podrán radicar en la propia entidad emisora, cuando las reglas por que se rijan le permitan su llevanza.

Artículo 23. Prescripción.-

Desde el día de su vencimiento normal los títulos dejarán de devengar intereses, háyanse o no presentado al cobro.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 950 del Código de Comercio, el reembolso de los títulos, así como el pago de sus intereses y primas, dejarán de ser exigibles a los tres años de su vencimiento.

Sección 5.ª-Pérdida y amortización de los títulos.

Artículo 24. Pérdida o extravío.-

En los títulos nominativos o a la orden, las personas a que se refiere el apartado 2 del artículo 21 y los mencionados en su apartado 3, de cuya adquisición hubiere tomado razón la entidad emisora, podrá obtener un duplicado del título destruido, extraviado o sustraído, a los solos efectos del pago. Para ello será necesario dar cuenta inmediata del hecho a la entidad emisora con la declaración de no haber transmitido el título y que haya transcurrido un mes desde la publicación del correspondiente anuncio en el tablón de la entidad emisora, en un diario de la provincia en la que radique el domicilio de ésta y en el «Boletín Oficial del Estado».

En ningún caso, salvo que se preste caución bastante a satisfacción de la entidad emisora, podrán ejercitarse los derechos que confiera el duplicado para el pago del título y de sus préstamos y créditos anejos hasta que transcurran ocho meses desde la fecha de emisión de aquél y un mes desde su vencimiento.

Los gastos de publicación de los anuncios serán de cuenta del interesado.

Si antes de verificarse el pago se notificase a la entidad deudora la oposición al mismo de un tercero, para realizarlo será necesario acuerdo de las partes o resolución judicial firme.

En los títulos al portador se estará a lo dispuesto en el Código de Comercio y normas concordantes.



Sección 6.^a-Límites de emisión.

Artículo 25. De los bonos hipotecarios.-

1. El valor actualizado de los bonos hipotecarios, entendido como la suma de todos los flujos dinerarios descontados al presente utilizando la curva de tipos de interés de mercado relevante, deberá ser inferior, al menos, en un 2% al valor actualizado de los préstamos y créditos hipotecarios afectados a la emisión.
2. A efectos de calcular los valores actualizados mencionados en el apartado anterior se utilizará la curva de tipos de interés de operaciones de permuta financiera en euros («euro swap curve»). Si existiesen préstamos afectos a la emisión de bonos hipotecarios denominados en monedas diferentes del euro, se utilizará para calcular su valor actualizado la curva de tipos de interés de operaciones de permuta financiera en la moneda en la que estén denominados. Los valores actualizados calculados en monedas distintas al euro, se convertirán al euro utilizando el tipo de cambio del momento del cálculo.
3. El vencimiento medio de los bonos hipotecarios no podrá ser superior al de los préstamos y créditos afectados.

Artículo 26. De las cédulas.-

1. El volumen de las cédulas hipotecarias emitidas por una entidad y no vencidas no podrá superar el 80 por 100 de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de la entidad, aptos para servir de cobertura. Se computarán como tales créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por la entidad que se mantengan en su cartera y resulten igualmente aptos.
2. Si la entidad hubiera emitido bonos o participaciones hipotecarias, se excluirán de la base de cómputo aludida en el apartado anterior el importe íntegro de cualquier crédito o préstamo afectado a bonos y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación.

Artículo 27. Restablecimiento de la proporción.-

1. Los porcentajes límite de emisión de cédulas y bonos hipotecarios no podrán superarse en ningún momento.
2. No obstante, si el límite se traspasa por incrementos en las amortizaciones de los préstamos y créditos afectados, o por cualquier otra causa sobrevenida, la entidad emisora deberá restablecer el equilibrio mediante las siguientes actuaciones:
 - a) Depósito de efectivo o de fondos públicos en el Banco de España.
 - b) Adquisición de cédulas y bonos en el mercado según corresponda.



c) Otorgamiento de nuevos préstamos o créditos hipotecarios o adquisición de participaciones hipotecarias, aptos para servir de cobertura de las cédulas.

d) Afectación al pago de los bonos hipotecarios, mediante una nueva escritura pública, de nuevos préstamos o créditos hipotecarios aptos para servir de cobertura.

e) Afectación al pago de las cédulas o los bonos hipotecarios de nuevos activos de sustitución, de los mencionados en el artículo 17.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, siempre que con ello no se superen los límites establecidos en el segundo párrafo del artículo 16 para las cédulas y en el artículo 17.1 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, para los bonos hipotecarios.

f) Amortización de cédulas y bonos por el importe necesario para restablecer el equilibrio. Esta amortización, si fuera necesario, será anticipada.

3. El depósito de efectivo o fondos públicos deberá realizarse en un plazo máximo de diez días hábiles a partir del siguiente a aquel en que se hubiese producido el desequilibrio, siempre que en el citado plazo no se hubiera restablecido.

En todo caso, en un plazo máximo de cuatro meses deberán mediante cualquiera de las actuaciones recogidas en los apartados c), d), e) y f) del apartado anterior, restablecerse las proporciones a que se refieren los artículos 25 y 26.

4. El depósito de dinero o fondos públicos a que se refiere la letra a) del apartado dos de este artículo quedará especialmente afectado por Ministerio de la Ley, en concepto de prenda al reembolso del capital de las cédulas y bonos, deducido el importe de las primas de cualquier clase que sean. Si devengare intereses o productos, su importe quedará igualmente afectado al pago de intereses de dichas cédulas y bonos y, si hubiere sobrante, al de las primas de reembolso.

De dicho depósito, como de sus intereses o productos, no podrá disponer la entidad emisora de las cédulas o bonos en el plazo de cuatro meses desde la constitución. La disposición tendrá el exclusivo objeto de reembolsar anticipadamente bonos y cédulas, otorgar nuevos préstamos o créditos de cobertura, adquirir participaciones hipotecarias o pagar a su vencimiento los intereses o capitales de las cédulas o bonos en circulación que venzan dentro del indicado plazo.

5. Las cédulas y bonos adquiridos en el mercado en aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores podrán ponerse de nuevo en circulación dentro de los límites señalados en este Real Decreto.

En caso de concurso, las cédulas o bonos adquiridos en el mercado en la parte que excedan del ochenta por ciento quedarán automáticamente amortizadas.



6. El Banco de España podrá, excepcionalmente, autorizar la variación de los períodos transitorios necesarios para conseguir el ajuste a los límites de emisión, o la disposición de los fondos depositados.

Sección 7.^a-Participaciones hipotecarias.

Artículo 28. Emisión.-

1. Las entidades a que hace referencia el artículo 2 de este Real Decreto podrán hacer participar a terceros en los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera mediante la emisión de participaciones hipotecarias representadas por títulos nominativos o por anotaciones en cuenta.

2. En todo caso, cada valor se referirá a una participación en un determinado préstamo o crédito hipotecario.

La emisión de varias participaciones de un mismo préstamo o crédito podrá realizarse simultánea o sucesivamente, y en ambos casos, al comienzo o durante el plazo de vigencia del préstamo o crédito.

3. La participación confiere a su titular los derechos que se establecen en la Ley y los que se expresen en aquélla.

El emisor conservará la custodia y administración del préstamo o crédito hipotecario, así como la titularidad parcial del mismo y vendrá obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin del mismo, abonando a los partícipes, incluso en caso de pago anticipado, el porcentaje que les corresponda en lo percibido del deudor hipotecario por concepto de capital e intereses de acuerdo con las condiciones de la emisión.

4. Cuando el titular de la participación sea una entidad autorizada para emitir cédulas hipotecarias, la porción del préstamo o crédito hipotecario incorporada a la participación se incluirá en la base de cómputo a que se refiere el artículo 26.1 de este Real Decreto, siempre que la participación no sea computable como activo de riesgo de la entidad emisora de ésta, con arreglo al artículo 29.3 y que el préstamo o crédito objeto de la participación resulte apto a efectos de cobertura.

Artículo 29. Prohibiciones.-

1. Los préstamos y créditos hipotecarios que garanticen la emisión de bonos hipotecarios no podrán ser objeto de participaciones hipotecarias.

2. Las entidades con capacidad para emitir cédulas hipotecarias no podrán hacer participar en los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera ni transmitir participaciones que hayan adquirido, cuando por efecto de dichas transmisiones hubieran de resultar superados los límites establecidos en el artículo 26.

3. Cuando la participación se realice por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final del contrato y no exista pacto de recompra, la porción participada



del préstamo o crédito no se computará como activo de riesgo de la entidad emisora. En este supuesto el emisor no podrá asumir responsabilidad alguna en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación o anticipar fondos a los partícipes sin haberlos recibido del deudor.

Artículo 30. Contenido.-

1. La participación incorpora un porcentaje sobre el principal del préstamo o crédito participado, porcentaje que será aplicable en cada momento para determinar el alcance económico del derecho de su titular.

2. El valor capital de la participación hipotecaria podrá concertarse libremente entre las partes en cualquier momento a lo largo de la vida del préstamo, si bien el plazo por el que se emite la participación y su tipo de interés no podrán ser superiores al plazo y tipo de interés de los préstamos o créditos hipotecarios que participan.

3. En el supuesto de que el préstamo o crédito participado fuera reembolsado anticipadamente, la entidad emisora deberá reembolsar la participación.

Artículo 31. Título.-

1. Los títulos de las participaciones hipotecarias serán nominativos y en ellos constará, como mínimo:

Uno. Su designación específica y la indicación de su Ley reguladora, así como, las posibles limitaciones a su circulación.

Dos. El capital inicial del préstamo o crédito participado, su plazo y forma de amortización, los intereses que devengue y sus vencimientos, así como los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tres. El porcentaje que la participación incorpora sobre el préstamo o crédito hipotecario, el plazo y forma de reembolso de aquélla, los intereses que devengue, sus vencimientos, intereses de demora, en su caso, pactados y las demás condiciones de la participación.

Cuatro. Las circunstancias personales y el domicilio del partícipe o partícipes.

Cinco. La obligación, a cargo de los sucesivos titulares de la participación, de notificar su adquisición a la entidad emisora, así como su domicilio.

Seis. Los datos identificadores de la entidad emisora, el sello de la misma, y la firma autógrafa de, al menos, uno de sus apoderados con poder de disposición sobre bienes inmuebles.

Cuando la suscripción y tenencia de las participaciones no esté limitada a inversores profesionales, tal y como se definen en el artículo 78bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores, pudiendo ser suscritas o adquiridas por el público no



especializado, se emitirán en escritura pública, de la que se tomará nota en el Registro de la Propiedad, al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente. Practicada la nota marginal, los terceros que adquieran algún derecho sobre el crédito hipotecario lo harán con la carga del pago y de la participación y de sus intereses.

2. Cuando las participaciones hipotecarias estén representadas por medio de anotaciones en cuenta se harán constar, en todo caso, en el documento a que se refiere el artículo 6 de la Ley 24/1988, de 24 de julio, del Mercado de Valores aquellos de los datos mencionados en el apartado 1 anterior que resulten compatibles con tal forma de representación.

Artículo 32. Acción ejecutiva.-

1. La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora y al titular de la participación en los términos establecidos en el artículo 33.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el titular de la participación hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, según el porcentaje de participación y lo establecido en la emisión, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del préstamo o crédito hipotecario participado.

Artículo 33. Facultades del titular.-

Si el incumplimiento fuera consecuencia de la falta de pago del deudor, el titular o titulares de las participaciones tendrán las siguientes facultades:

- a) Compeler a la entidad emisora para que inste la ejecución hipotecaria.
- b) Concurrir en igualdad de derechos con el emisor, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el crédito ejecutado y sin perjuicio de que la entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el acordado en la participación, cuando éste fuera inferior.
- c) Si aquélla no inicia el procedimiento dentro de los sesenta días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, el titular de la participación quedará legitimado subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del crédito participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses.

En este supuesto quedarán subsistentes la parte del crédito no participado y las participaciones no ejecutadas como cargas preferentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su pago y extinción el precio del remate.



d) En caso de paralización del procedimiento seguido por la entidad emisora, el participante podrá subrogarse en la posición de aquélla y continuar el procedimiento.

En los casos previstos en las letras c) y d), el titular de la participación podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original de la participación, el requerimiento notarial previsto en el apartado c) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca. Al expedirse esta certificación se hará constar en el Registro, mediante nota marginal, que se ha expedido la certificación registral y se indicará su fecha y la identidad del solicitante. Estas circunstancias se harán constar en la certificación expedida.

Artículo 34. Transmisión.-

1. Las participaciones hipotecarias serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en derecho. La transmisión de la participación y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a la entidad emisora.

2. El transmitente no responderá de la solvencia de la entidad emisora ni de la del deudor del préstamo o crédito participado, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice.

3. La entidad emisora llevará un libro especial en el que anotará las participaciones emitidas sobre cada préstamo o crédito, así como las transferencias de las mismas que se le notifiquen, siendo de aplicación a las participaciones lo que para los títulos nominativos establece el artículo 21 de este Real Decreto. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de las participaciones.

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

a) Fecha de apertura y vencimiento del crédito, importe inicial del mismo y forma de liquidación.

b) Datos registrales de la hipoteca.

4. Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones que estén a su cargo a la persona que figure en sus libros como último titular de la participación y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

Artículo 35. Extinción.-

1. Extinguido el préstamo o crédito hipotecario participado, el titular de las participaciones conservará acción contra el emisor hasta el cumplimiento de sus obligaciones, en cuyo momento procederá su rescate. Las participaciones hipotecarias se extinguirán por amortización o por inutilización de las que por cualquier causa obren en poder y posesión legítima de la entidad emisora.



2. En su caso, al extenderse el asiento de cancelación del crédito hipotecario participado, para lo que bastará el pago al acreedor hipotecario o cualquier otra causa legal, se cancelará de oficio la nota marginal de emisión de participaciones.

El acta notarial de amortización o inutilización del título de participación en poder de la entidad emisora será título para la cancelación de la afectación, bien total, bien parcial, respecto de los amortizados o inutilizados.

Artículo 36. Seguro.-

Las entidades participantes en el mercado hipotecario podrán asegurar, además, el pago del principal e intereses de la participación mediante la contratación de un seguro a favor del partícipe para la cobertura del principal e intereses, y a cargo de la entidad emisora.

CAPITULO IV.-Régimen fiscal y financiero.

Artículo 37. Transmisiones patrimoniales.-

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias estarán exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 38. Inversiones.-

1. Las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias serán admitidos en las mismas condiciones que los valores cotizados en Bolsa para la composición de las inversiones que constituyen los fondos de reserva especiales, con adscripción de destino de las empresas mercantiles.

En particular serán admitidos:

a) En la constitución de las inversiones de las reservas técnicas de las entidades aseguradoras.

b) En la inversión de los recursos de los fondos de pensiones.

c) Para la inversión de cualesquiera fondos de reserva de entidades financieras y no financieras que deban cumplir con obligaciones administrativas de inversión en valores de renta fija cotizados en Bolsa.

2. Las participaciones hipotecarias que según las normas que regulan la emisión de valores no tengan la consideración de valor negociable tendrán la consideración de préstamos hipotecarios para la composición de las inversiones que constituyen los fondos de reserva especiales, con adscripción de destino de las empresas mercantiles a que se refiere el apartado anterior.

3. Para que los activos citados en el apartado uno de este artículo puedan ser objeto de las inversiones de las instituciones previstas en la Ley 35/2003, de 4 de



noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, deberán cumplir los requisitos exigidos en dicha Ley y en su normativa de desarrollo.

CAPITULO V.-El mercado secundario.

Sección 1.^a-Operaciones.

Artículo 39. Modos de transmisión.-

Los títulos hipotecarios serán transmisibles por cualquiera de los medios admitidos en derecho y sin necesidad de intervención de fedatario público ni notificación al deudor. Cuando sean nominativos podrán transmitirse por declaración escrita en el mismo título.

Artículo 40. Admisión en mercados regulados o en sistemas multilaterales de negociación.-

La admisión a negociación en mercados regulados o en sistemas multilaterales de negociación de los valores hipotecarios emitidos con arreglo a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario y al presente real decreto, se ajustará a la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Artículo 41. Operaciones sobre valores hipotecarios propios.

1. Las entidades emisoras a que hace referencia el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, podrán negociar sus propios títulos hipotecarios y a tal fin comprarlos, venderlos y pignorarlos para regular el adecuado funcionamiento de su liquidez en el mercado y a los efectos mencionados en el artículo 27.

2. También podrán:

a) amortizar anticipadamente dichos valores siempre que hubiera transcurrido, al menos, un año desde la emisión de los mismos y por cualquier causa obren en poder y posesión legítima de la entidad emisora; y

b) mantenerlos en cartera con la finalidad expresada en el artículo 27 o para afectarlos en garantía.

Artículo 42. Limitaciones personales.-

Las personas que ocupen los cargos de Presidente, Consejero o Administrador, Director general o asimilados de las entidades que participen en el mercado hipotecario, no podrán obtener préstamos o créditos sometidos a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, salvo en condiciones de mercado y previo acuerdo del Consejo de Administración de la entidad, en una reunión en la que no podrá participar el interesado

Asimismo las personas que sean titulares del capital de las citadas entidades en un porcentaje superior al 5 por 100 del capital social tampoco podrán obtener préstamos o créditos hipotecarios sometidos a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre



regulación del mercado hipotecario, sin el requisito que se menciona en el párrafo anterior.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la fecha de entrada en vigor de este real decreto, quedarán derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a su contenido y, en especial, el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Disposición final primera. Carácter básico y títulos competencial

1. El presente real decreto tendrá el carácter de legislación básica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.11^a y 13^a de la Constitución.
2. Además del carácter básico establecido en el apartado anterior, este real decreto se dicta al amparo del artículo 149.1.6^a y 8^a de la Constitución.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se autoriza a los Ministros de Justicia y de Economía y Hacienda, en la esfera de sus respectivas competencias, a dictar las normas complementarias y de desarrollo del presente real decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».