



Sleg 3874  
17.11.08  
Consejo de Estado

## **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 Y OTRAS NORMAS DEL SISTEMA HIPOTECARIO Y FINANCIERO.**

### I

El presente real decreto nace con el objetivo de culminar la modernización y mejora de los mecanismos de refinanciación de las entidades de crédito en el mercado hipotecario ya emprendidas con la aprobación de la Ley 41/2007 por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Con dicho objetivo, el presente real decreto desarrolla la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, viniendo a sustituir de forma completa al 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 que queda derogado.

### II

Una primera reforma introducida en este real decreto, viene a aclarar la capacidad, que ya se reconocía de facto, que tienen las sucursales en España de entidades de crédito autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea de emitir participaciones hipotecarias que tengan por objeto préstamos y créditos concedidos por ellas, garantizados por hipoteca sobre inmuebles situados en España.

En lo que se refiere a las operaciones activas, esto es, a las condiciones que deben cumplir los préstamos y créditos hipotecarios para poder servir de base a la emisión de títulos del mercado hipotecario, se llevan a cabo varios desarrollos imprescindibles. En primer lugar, se elimina el requisito de finalidad de los préstamos y créditos hipotecarios que pueden garantizar las emisiones de bonos y cédulas hipotecarias, pues el artículo 4 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, incluye entre los préstamos y créditos admitidos para la emisión de títulos del mercado hipotecario cualesquiera que reúnan las condiciones establecidas por la propia ley, garantizados por hipoteca inmobiliaria; luego no es necesario un mayor desarrollo reglamentario.

En segundo lugar, se aclara definitivamente que el principal propósito del Capítulo II del real decreto es definir los requisitos que deben cumplir los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por entidades de crédito para resultar elegibles a efectos de servir de cobertura a las emisiones de bonos hipotecarios, de ser objeto de participaciones hipotecarias o de servir para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias. Dentro de estos requisitos, merece mencionarse, primero, el hecho de que se endurece la relación entre préstamo o crédito y valor de tasación requerida a los préstamos o créditos hipotecarios no residenciales, pasando del 70% al 60%. Segundo, se reconoce la posibilidad de utilización por parte de las entidades de crédito de avales bancarios o seguros de crédito hipotecario como una garantía adicional que les permita elevar la relación entre préstamo o crédito y valor de tasación hasta al 95% en los préstamos o créditos hipotecarios residenciales, para incluirlos en la cartera de cobertura de las



emisiones de bonos hipotecarios, para poder ser objeto de participaciones hipotecarias o para servir para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias. La cuantía de la elevación de dicha relación entre el 80% y el 95% dependerá de la fortaleza jurídica de los términos de la garantía, así como de la calidad crediticia del garante o asegurador. El pago de este aval bancario o seguro de crédito hipotecario corresponderá únicamente a la entidad de crédito, única beneficiada, y en ningún caso deberá recaer directa o indirectamente sobre el deudor hipotecario. Por último, establece las condiciones que deben cumplir las hipotecas concedidas por entidades de crédito españolas en otros países de la Unión Europea de modo que se consideren equivalentes al régimen de garantía hipotecaria nacional y puedan formar parte de la cartera de garantía de títulos hipotecarios emitidos en el mercado español.

Dentro de este mismo capítulo y, siguiendo el objetivo de modernización normativa, se adapta la normativa hipotecaria a las recientes modificaciones en la legislación sobre el suelo y urbanística. De igual manera, se introducen los ajustes precisos para alcanzar una mayor coherencia de la regulación, en sintonía con las últimas novedades introducidas durante 2007 y principios de 2008 en la Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Por último, se reforma el mecanismo para contrarrestar el desmerecimiento de la garantía hipotecaria, trasladando la carga inicial sobre la entidad de crédito emisora para lograr un grado de protección mayor del deudor hipotecario.

### III

El Capítulo III del Real Decreto se refiere a la flexibilización introducida en lo referente a la emisión de títulos del mercado hipotecario: cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios. Debe recordarse, en primer lugar, la especial protección concursal de la que gozan los tenedores de estos títulos, así como la responsabilidad patrimonial universal del emisor, por constituir una de sus mayores ventajas. A esta característica básica, vienen a añadirse toda una serie de mejoras que refuerzan la seguridad para el inversor en estos títulos y que permiten una mayor flexibilidad y agilidad a las entidades de crédito a la hora de diseñar las condiciones de su emisión.

Lo primero que destaca es la libertad para el establecimiento de las condiciones financieras de los títulos del mercado hipotecario. El reconocimiento en el real decreto de mecanismos eficientes para gestionar los riesgos de estas emisiones: derivados de cobertura del riesgo de tipo de interés, activos de sustitución frente al riesgo de liquidez, cláusulas de amortización anticipada frente al riesgo de prepago; hacen innecesario ser tan restrictivo como en el año 1982 en lo referente a las condiciones financieras de la emisión de los títulos. Se permite, por tanto, una mayor libertad en este sentido con la cautela de exigir unos límites de emisión más estrictos y de obligar a las entidades de crédito emisoras a que adopten las medidas necesarias para que no se produzcan desequilibrios entre los flujos derivados de la cartera de garantía y los necesarios para atender los pagos a los tenedores de cédulas o bonos hipotecarios.

En segundo lugar, llama la atención la desaparición de muchas de las trabas administrativas que afectaban a estas emisiones y que gracias al desarrollo de nuestros mercados de valores y de sus medios de supervisión habían quedado hoy obsoletas. En este punto se encuentra la eliminación de la necesidad de publicar en el Boletín Oficial del Estado las emisiones de títulos; la eliminación asimismo de la necesidad de realizar notas al margen en el registro de la propiedad para poder afectar préstamos o créditos hipotecarios a las emisiones de bonos o la de inscribir la emisión en el Registro Mercantil.



En tercer lugar, se introduce también un cierto grado de actualización en el régimen de las participaciones hipotecarias. Queda definitivamente claro que mediante la emisión de participaciones hipotecarias se produce una verdadera cesión de la parte del crédito hipotecario que se participa. La entidad de crédito que emite las participaciones hipotecarias traslada la totalidad del riesgo de la parte del crédito que se cede. Se aclara, además, que cada uno de los títulos de participación hipotecaria representa una participación en un crédito particular, no en un grupo de créditos.

En cuarto lugar, se desarrolla el registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios y activos de sustitución que respaldan las cédulas y bonos hipotecarios, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a ellos. Los objetivos principales de dicho registro consisten en incrementar la seguridad jurídica ante el concurso, garantizar una mayor transparencia sobre la calidad de los títulos y aumentar la eficacia de la supervisión de este mercado. La actualización de este registro será continua, sin que ello implique nunca una retasación continua de inmuebles.

#### IV

El Capítulo IV del real decreto detalla unas mínimas particularidades del régimen fiscal y financiero de los títulos del mercado financiero estableciéndolos como títulos aptos para la inversión de ciertas entidades con régimen de inversión regulada, así como su tratamiento a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el Capítulo V incluye las especificidades de circulación en mercado secundario de los títulos del mercado hipotecario. Destaca que se ha flexibilizado de forma importante la posibilidad de operar con valores propios, si bien se han incrementado los requisitos de transparencia a este respecto.

El Capítulo VI contiene el régimen de supervisión del mercado de títulos hipotecarios. Se ha introducido una disposición que, sin cambiar la relación de competencias actuales sobre este mercado del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, explicita su contenido en cada caso, de modo que no pueda producirse ningún solapamiento en este ámbito.

#### V

En la parte final, las disposiciones adicionales introducen, en primer lugar, una aclaración necesaria y ampliamente demandada acerca del régimen aplicable a los certificados de transmisión de hipoteca regulados por 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. Los certificados de transmisión de hipoteca se configuran así como una cesión de crédito al igual que las participaciones hipotecarias pero no entran en la definición estricta de dicho título del mercado hipotecario ya que no tienen garantizada una calidad mínima. En segundo lugar, se realizan algunas aclaraciones necesarias al régimen de la subrogación de préstamos hipotecarios y del derecho a enervar tales subrogaciones, con la finalidad de hacer más eficaz la protección del deudor hipotecario.

Por último, la disposición final primera lleva a cabo dos modificaciones en el Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación con la finalidad de solucionar problemas prácticos surgidos con su



aplicación. Las disposiciones finales segunda, tercera y cuarta contienen, respectivamente, los título competencial conforme a los cuales se dicta la norma, la habilitación para su desarrollo reglamentario y la fecha para su entrada en vigor.

Este real decreto se dicta al amparo, entre otras, de las habilitaciones contenidas en la disposición adicional segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y de la disposición final octava de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia y del Ministro de Economía y Hacienda , .... el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día ...,

## DISPONGO

### Artículo 1. *Objeto del mercado hipotecario.*

El mercado hipotecario, regulado por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, 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 Emisores

### Artículo 2. *Entidades que pueden participar en el mercado hipotecario.*

1. 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.

2. Las sucursales en España de entidades de crédito autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea podrán hacer participar a terceros en los préstamos y créditos garantizados por hipoteca sobre inmuebles situados en España concedidos por ellas mediante la emisión de participaciones hipotecarias, en los términos establecidos en este real decreto.

## CAPITULO II Operaciones activas

### Artículo 3. *Préstamos y créditos elegibles.*



Se considerarán préstamos y créditos elegibles a efectos de servir de cobertura a las emisiones de bonos hipotecarios, de ser objeto de participaciones hipotecarias o de servir para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias, los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 que cumplan con los requisitos establecidos en este Capítulo.

#### Artículo 4. *La hipoteca.*

1. Los préstamos y créditos hipotecarios habrán de estar garantizados, en todo caso, con primera hipoteca sobre el pleno dominio.
2. La inscripción de la finca hipotecada deberá estar vigente y sin contradicción alguna, y no sujeta a limitaciones por razón de inmatriculación 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 afectos 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 los tenedores de bonos cuando éste no se haya constituido, o de todos los partícipes del préstamo o crédito, respectivamente.

En el caso de que el Sindicato de Tenedores de Bonos no se hubiese constituido, el acuerdo de emisión de los bonos hipotecarios determinará la forma en que, llegado el caso, el emisor recabará el consentimiento de los tenedores de bonos que sólo estará sujeto a los requisitos y restricciones necesarios para garantizar la identificación de los tenedores y la seguridad de las comunicaciones. El consentimiento requerirá una mayoría absoluta entre, por lo menos, dos terceras partes de los tenedores.

4. Las entidades emisoras tampoco podrán, sin el expresado consentimiento:
  - a) Cancelar voluntariamente dichas hipotecas, por causa distinta del pago del préstamo o crédito garantizado.
  - b) Renunciar o transigir sobre ellas.
  - c) Condonar en todo o en parte el préstamo o crédito garantizado.
  - d) En general, realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de la hipoteca o del préstamo o crédito.
5. Las hipotecas inscritas a favor de 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 o crédito.*

1. El préstamo o crédito garantizado no podrá exceder del 60% 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% 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 aval bancario prestado por entidad de crédito distinta de la acreedora o se halla cubierto por un seguro de crédito, del ramo 14 del artículo 6.1 del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, prestado por entidades aseguradoras. En cualquier caso, será la entidad de crédito acreedora quien sufrague el coste del aval bancario o quien figure como tomador del seguro y sufrague su coste. En ningún caso podrá repercutirse el coste del aval bancario o seguro sobre el deudor hipotecario. El aval bancario o el seguro deberán cumplir en todo caso 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) la garantía o seguro cubrirá, al menos, el importe del préstamo o crédito garantizado que exceda del 80% del valor de tasación del bien hipotecado.
- d) 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.
- e) 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.
- f) el pago por el garante o asegurador no podrá, en ningún caso, estar supeditado a que la entidad de crédito obtenga una resolución judicial; en el caso de seguro, el mero incumplimiento en los términos establecidos en el contrato será considerado siniestro.
- g) la garantía o seguro será una obligación expresa y documentada por escrito que asume el garante o el asegurador, respectivamente.
- h) la garantía o seguro cubrirá, al menos, el pago del principal y los intereses pactados derivados del préstamo o crédito hipotecario que el deudor esté obligado a efectuar.
- i) 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.



j) la entidad de crédito que proporcione la garantía deberá tener una calificación crediticia mínima para exposiciones a largo plazo de A1, A+ o asimilados de una agencia de calificación de riesgos reconocida por el Banco de España; si se trata de un seguro, bastará con que la entidad aseguradora disponga de la correspondiente autorización administrativa.

Cuando el aval bancario 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 resultarán elegibles para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias, para servir de cobertura a la emisión de bonos hipotecarios y para ser objeto de participaciones hipotecarias 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 los límites establecidos en este artículo en relación con el valor de tasación, inicial o revisado, del bien hipotecado.

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

1. Los préstamos y créditos que estén garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea podrán ser considerados préstamos y créditos elegibles para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias y para servir de cobertura a la emisión de bonos hipotecarios siempre que, a juicio del Banco de España, dichas garantías sean de naturaleza y características equivalentes a las previstas 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) que la hipoteca o derecho dado en garantía sea jurídicamente válido y eficaz en todas las jurisdicciones relevantes en el momento de la conclusión del contrato de préstamo o crédito y haya sido documentado por escrito en tiempo y forma;

b) que el régimen jurídico que regule la garantía establezca 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) que el acuerdo de garantía y el procedimiento jurídico en que se sustenta permita 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) que el régimen jurídico que regule la garantía contemple 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, el Banco de España podrá requerir a las entidades cuanta información y documentación adicional estime oportuna, incluidos dictámenes jurídicos suficientes elaborados de forma independiente por expertos ajenos a la entidad, así como acreditación del tratamiento 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.

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, 4.3, 4.4, 5, 7, 10, 11 y 12 de este Capítulo y los artículos 4 a 9 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, para determinar si resultan elegibles para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias y para servir de cobertura a la emisión de bonos hipotecarios.

4. En ningún caso los préstamos y créditos regulados en este artículo podrán ser objeto de participaciones hipotecarias.

#### 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 técnico-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 ser visado por el Colegio Oficial respectivo y caducará a los seis meses de la fecha de su firma.

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.*

Si por razones de mercado, o por cualquier otra circunstancia, el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial, durante más de un año ininterrumpido, en más de un 20%, y con ello se superasen, en función del principal pendiente de amortizar, los límites a que se refiere el artículo 5.1, la entidad acreedora deberá asegurar la diferencia por los medios previstos en el artículo 5.2. Si el desmerecimiento perdura un año más, previa tasación realizada por una sociedad homologada independiente de la entidad acreedora, dicha entidad 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 préstamo o crédito que garantiza.

El deudor, después de requerido para efectuar la ampliación, podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o crédito 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 o crédito a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo o crédito, la que le será inmediatamente exigible por la entidad acreedora.

#### 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. Los riesgos cubiertos deberán ser, al menos, los incluidos en los ramos de seguro 8 y 9 del artículo 6.1 del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, con excepción del robo. La suma asegurada deberá coincidir 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 préstamo o crédito que grave el bien asegurado, y el asegurador 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 para préstamos o créditos hipotecarios que se consideren elegibles de acuerdo con el artículo 3 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 cuya duración, contada a partir de la fecha prevista para el final del plazo de amortización del préstamo o crédito hipotecarios, no alcance los 30 años, los derechos de 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 resultar elegibles de acuerdo con el artículo 3 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. Lo dispuesto en esta letra no será de aplicación a las participaciones hipotecarias.



c) Los que estuvieren afectos 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 haber sido efectivamente contraída la deuda correspondiente en el registro contable especial llevado por la entidad emisora de las cédulas o bonos hipotecarios o en el libro especial mencionado en el artículo 32.3 llevado por la entidad emisora, en el caso de participaciones hipotecarias.

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 resultar elegibles de acuerdo con el artículo 3 cuando reúnan los siguientes requisitos:

a) Que el préstamo o crédito 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 que resulten elegibles de acuerdo con el artículo 3.

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 préstamo o crédito comprendido en el apartado anterior, a efectos de resultar elegible de acuerdo con el artículo 3, el límite computable vendrá determinado por la suma de los importes siguientes:

50% del valor de tasación del solar.

50% 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 resultar elegible de acuerdo con el artículo 3, en cuanto su suma no exceda del 20% del importe total de los capitales de los préstamos y créditos afectos a una emisión de bonos o de la cartera que determina el límite de la emisión de cédulas.

5. Los préstamos o créditos que estén garantizados con hipoteca sobre terrenos en los que de acuerdo con la legislación sobre el suelo o urbanística aplicable sea posible edificar, a efectos de resultar elegibles de acuerdo con el artículo 3, tendrán como límite computable el 50% del valor de tasación de dichos terrenos.



6. Los préstamos o créditos que estén garantizados con hipoteca sobre inmuebles en base a un derecho de superficie sólo podrán considerarse elegibles de acuerdo con el artículo 3 siempre que se haya ejercido el derecho mediante la edificación en el plazo previsto para ello en el título de constitución del derecho, de conformidad con la normativa aplicable.

7. Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en los términos establecidos en el artículo 9 y ello no fuera subsanado por los métodos descritos en dicho artículo, el préstamo o crédito hipotecario garantizado por dicho bien dejará de ser elegible de acuerdo con el artículo 3, salvo que se hubiere ya afecto a la emisión de bonos o hubiese sido objeto de participaciones hipotecarias.

8. Los préstamos y créditos hipotecarios que, por contar con la garantía adicional o con el seguro previstos en el artículo 5.2, superen los límites establecidos en el artículo 5.1, sólo se computarán para el cálculo de los límites de emisión de los artículos 23 y 24 hasta los porcentajes establecidos en dicho artículo 5.1.

### 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 tres clases: cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios y participaciones hipotecarias. Estas denominaciones son exclusivas y quedan reservadas para dichos títulos.

2. 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:

a) Designación específica y la indicación de su Ley reguladora.

b) 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.

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

d) El plazo y forma de amortización del capital.

e) Los intereses que devenguen y sus vencimientos.

f) La opción que, en cuanto a la forma de pago, permite el artículo 22 de este real decreto.

g) 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.



h) La fecha de la emisión.

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

j) 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.

k) La expresión de si la cédula incluye o no una opción de amortización anticipada a favor del emisor y las circunstancias en que ésta 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 15. *Bonos hipotecarios.*

Los bonos hipotecarios contendrán los datos que para las cédulas establece el artículo 14 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, de 25 de marzo, que se afecten en escritura pública y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión.

c) La circunstancia de que la afectación recogida en la letra b) anterior no excluye la responsabilidad patrimonial universal del deudor.

d) 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.<sup>a</sup> CONDICIONES DE EMISIÓN

#### Artículo 16. *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.



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.

Artículo 17. *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 con el contenido que se detalla en el artículo 21.
4. Los activos de sustitución que, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, respalden emisiones de cédulas hipotecarias, lo harán hasta el límite establecido en dicho artículo y con relación a una emisión determinada de cédulas hipotecarias realizada por la entidad. Los activos de sustitución deberán vincularse a una determinada emisión de cédulas en el momento en que dicha emisión se produzca y quedarán identificados en el registro contable especial de acuerdo con el artículo 21.
5. A efectos del cálculo del límite establecido en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, los activos de sustitución vinculados a una emisión de cédulas hipotecarias se valorarán por su valor de mercado en el momento de su vinculación a la emisión de cédulas hipotecarias.
6. 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. *Emisión de bonos.*

1. La afectación de préstamos o créditos hipotecarios a una emisión de bonos hipotecarios se hará constar, una vez finalizado el periodo de suscripción de la emisión y antes de que se produzca el desembolso por parte de los tenedores de los bonos, en escritura pública. De acuerdo con el artículo 13 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, solo podrán afectarse a emisiones de bonos hipotecarios préstamos y créditos hipotecarios que resulten elegibles de acuerdo con el artículo 3.
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 afectos al pago de los bonos, con indicación de sus capitales, valor actualizado en el momento de la emisión, 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 vinculados a la emisión a que se refiere el artículo 17 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.
- 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 tendrá el contenido que se detalla en el artículo 21.

4. Los activos de sustitución que, de acuerdo con el apartado dos del artículo 17 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, respalden emisiones de bonos hipotecarios, lo harán hasta el límite establecido en dicho artículo y con relación a una emisión determinada de bonos hipotecarios realizada por la entidad. Los activos de sustitución deberán vincularse a una determinada emisión de bonos en el momento en que dicha emisión se produzca y quedarán identificados en el registro contable especial de acuerdo con el artículo 21.

5. A efectos del cálculo del límite establecido en el apartado dos del artículo 17 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, los activos de sustitución vinculados a una emisión de bonos hipotecarios se valorarán por su valor de mercado en el momento de la afectación a la emisión de bonos hipotecarios.

6. Los emisores de bonos hipotecarios 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 los bonos emitidos.

#### Artículo 19. *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, 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 permitir a la entidad emisora posponer las hipotecas existentes a su favor en garantía de préstamos o créditos afectos a la emisión de bonos hipotecarios,
- b) podrá permitir, mediante acuerdo, a la entidad emisora, cancelar dichas hipotecas, por causa distinta del pago del préstamo o crédito garantizado.
- c) podrá permitir a la entidad emisora renunciar o transigir sobre ellas,



d) podrá permitir a la entidad emisora novar el préstamo o 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 préstamo o 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 préstamos o créditos hipotecarios a la emisión de bonos, mencionada en el artículo 19.1,

g) podrá, en representación de los tenedores de bonos, cerrar con la entidad emisora el convenio al que se refiere el artículo 21.2º.

### SECCIÓN 3.ª REGISTRO CONTABLE ESPECIAL, DERIVADOS Y EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS Y PRESCRIPCIÓN

*Artículo 20. 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, 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 que el derecho de la entidad de crédito emisora al valor positivo, si existe, del contrato de instrumento financiero derivado no se verá perjudicado porque dicha entidad entre en concurso. Del mismo modo, se entenderá cumplido este requisito cuando el concurso de la entidad emisora no suponga la terminación del contrato de instrumento financiero derivado,

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 21. Registro contable especial.*

1. Las entidades a que se refiere el artículo 2 emisoras de cédulas o bonos hipotecarios llevarán un registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios que sirven de garantía a dichas emisiones, de los activos de sustitución que las respalden y de los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión.

2. El registro contable especial se actualizará de forma continua y constará de dos partes diferenciadas.

3. En la primera parte constará la relación de todos los préstamos y créditos hipotecarios que respaldan las cédulas hipotecarias emitidas por la entidad, con indicación expresa de si resultan o no elegibles de acuerdo con el artículo 3 y con el contenido establecido en el Anexo I, la relación de los activos de sustitución que respaldan cada emisión de cédulas, con indicación expresa de la emisión de a que quedan vinculados y con el contenido establecido en el Anexo II,





y la relación de los instrumentos financieros vinculados a cada emisión, con indicación expresa de la emisión a la que quedan vinculados y con el contenido establecido en el Anexo III.

4. En la segunda parte constará la relación de todos los préstamos y créditos hipotecarios que respaldan cada una de las emisiones de bonos hipotecarios realizadas por la entidad con el contenido establecido en el Anexo I, la relación de los activos de sustitución que respaldan dicha emisión de bonos hipotecarios con el contenido establecido en el Anexo II, y la relación de los instrumentos financieros vinculados a dicha emisión con el contenido establecido en el Anexo III. A estos efectos, serán necesarias tantas subdivisiones de esta segunda parte como emisiones de bonos hipotecarios vivas tenga la entidad.

5. El Banco de España podrá aclarar las definiciones de los conceptos contenidos en los Anexos I, II y III y realizar adaptaciones de orden técnico al registro contable especial regulado en los apartados anteriores.

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

a) los siguientes valores agregados extraídos de la primera parte del registro:

- 1º. el valor nominal de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios pendientes;
- 2º. el valor nominal de la totalidad de los préstamos o créditos hipotecarios pendientes que resultan elegibles de acuerdo con el artículo 3; y
- 3º. el valor nominal de los activos de sustitución afectos a cada una de las emisiones de cédulas hipotecarias y su desglose, según su naturaleza.

b) los siguientes valores agregados extraídos de la segunda parte del registro y calculados para cada una de las emisiones de bonos hipotecarios de la entidad:

- 1º. el valor nominal y el valor actualizado, calculado de acuerdo con el artículo 23, de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios que cubren la emisión de bonos;
- 2º. el valor nominal y el valor actualizado, calculado de acuerdo con el artículo 23, de la totalidad de los bonos hipotecarios vivos de la emisión; 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.

c) los valores nominales agregados de los títulos del mercado hipotecario de cada clase vivos emitidos por la entidad, con indicación expresa de si lo han sido mediante oferta pública.

7. Las entidades emisoras de cédulas o bonos hipotecarios deberán incluir una nota específica en su memoria anual de actividades que se refiera a los datos mencionados en el apartado anterior. Dicha nota incluirá, adicionalmente, una manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente de la entidad de crédito relativa la existencia de políticas y procedimientos expresos en relación con sus actividades en el mercado hipotecario y por la que dicho órgano se haga responsable del cumplimiento de la normativa del mercado hipotecario.

#### Artículo 22. *Extinción y prescripción.*

1. 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 valor actual que reúnan los requisitos exigidos por el presente real decreto. A estos efectos los tenedores de bonos podrán ser representados por el Sindicato de Tenedores de Bonos si se ha acordado así en el momento de la constitución de dicho sindicato.

3.º La cancelación por cualquier causa de la hipoteca que garantice el préstamo o crédito afecto.

2. Desde el día de su vencimiento normal los títulos a los que se refiere el artículo 13 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 4.ª LÍMITES DE EMISIÓN

Artículo 23. *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 afectos 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 o créditos 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 afectos.

Artículo 24. *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 que resulten elegibles de acuerdo con el artículo 3. Se computarán como tales préstamos o créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por la entidad que se mantengan en su cartera y resulten igualmente elegibles.

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 préstamo o crédito afecto a bonos y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación.



Artículo 25. *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 afectos, 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 de la propia entidad emisora en el mercado según corresponda.

c) Otorgamiento de nuevos préstamos o créditos hipotecarios o adquisición de participaciones hipotecarias, elegibles para el cómputo del límite de emisión de las cédulas de acuerdo con el artículo 3.

d) Afectación al pago de los bonos hipotecarios, mediante una nueva escritura pública, de nuevos préstamos o créditos hipotecarios elegibles para servirles de cobertura de acuerdo con el artículo 3.

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, 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, 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 23 y 24.

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 rembolsar anticipadamente bonos y cédulas, otorgar nuevos préstamos o créditos elegibles de acuerdo con el artículo 3, 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 quedarán automáticamente amortizados.

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 5.ª PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

### Artículo 26. *Emisión.*

1. Las entidades a que hace referencia el artículo 2 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, en su caso, 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 de las mencionadas en el artículo 2, la porción del préstamo o crédito hipotecario incorporada a la participación se incluirá en la base de cómputo a que se refiere el artículo 24.1, siempre que la participación no sea computable como activo de riesgo de la entidad emisora de ésta con arreglo al artículo 27.3 y que el préstamo o crédito objeto de la participación resulte elegible de acuerdo con el artículo 3.

### Artículo 27. *Prohibiciones.*

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



2. Las entidades mencionadas en el artículo 2 no podrán hacer participar en los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera, ni transmitir participaciones que hayan adquirido, ni afectar préstamos o créditos a la emisión de bonos hipotecarios, cuando por efecto de dichas actuaciones hubieran de resultar superados los límites establecidos en el artículo 24.

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.

4. No podrán emitirse participaciones hipotecarias sobre la parte no dispuesta de préstamos o créditos hipotecarios.

#### Artículo 28. *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 o crédito, 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 rembolsar la participación.

#### Artículo 29. *Título.*

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

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

b) 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.

c) 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.

d) Las circunstancias personales y el domicilio del partícipe o partícipes.

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



f) 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, 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 préstamo o crédito hipotecario lo harán con la carga del pago 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, aquellos de los datos mencionados en el apartado 1 anterior que resulten compatibles con tal forma de representación.

#### Artículo 30. *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 31.

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 31. *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 préstamo o crédito ejecutado y sin perjuicio de que la entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo o crédito 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 préstamo o 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 préstamo o 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 partícipe 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 del título original de la participación, del requerimiento notarial previsto en el apartado c) precedente y de la 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 32. *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.

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, pudiendo ser suscritas o adquiridas por el público no especializado, su transmisión se formalizará en escritura pública, de la que se tomará nota en el Registro de la Propiedad, al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente.

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. 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 préstamo o 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 33. *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 préstamo o 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 34. *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 35. *Transmisiones patrimoniales.*

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias gozarán de la exención establecida en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 36. *Inversiones.*

1. Las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias serán admitidos en las mismas condiciones que los valores cotizados en mercados secundarios oficiales 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 provisiones 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 mercados secundarios oficiales.

2. Para que los activos citados en el apartado anterior 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**





*Artículo 37. 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 38. 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, y al presente real decreto, se ajustará a la Ley 24/1988, de 28 de julio.

*Artículo 39. Operaciones sobre valores hipotecarios propios.*

1. Las entidades emisoras a que hace referencia el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 marzo, podrán negociar sus propios títulos hipotecarios y a tal fin comprarlos, venderlos y pignorarlos. Cuando la entidad emisora lleve a cabo adquisiciones, ello se considerará como información relevante a efectos del artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio.

2. También podrán amortizar anticipadamente dichos valores siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima de la entidad emisora.

*Artículo 40. 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, 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% del capital social tampoco podrán obtener préstamos o créditos hipotecarios sometidos a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sin el requisito que se menciona en el párrafo anterior.

## CAPÍTULO VI Supervisión

*Artículo 41. Competencias de supervisión.*

A efectos de lo dispuesto en el artículo 43 bis.6 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de disciplina e intervención de las entidades de crédito, y teniendo en cuenta las competencias de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de acuerdo con la Ley 24/1988, de 28 de julio, y lo establecido en el artículo 21 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo:

a) Corresponderá al Banco de España el control e inspección de las condiciones exigibles a los préstamos y créditos hipotecarios, y a sus garantías, y a los demás activos que pueden servir de cobertura a la emisión de los títulos hipotecarios, incluido el control e inspección del registro contable en que deben constar y del cumplimiento de las normas de tasación que los afecten. Si



el Banco de España detectase incumplimiento alguno de las proporciones establecidas en la Ley 2/1981 y en este real decreto entre las partidas de activo y pasivo de los emisores de títulos hipotecarios, lo comunicará inmediatamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a los efectos oportunos. Asimismo, corresponderá al Banco de España el control e inspección de las condiciones exigibles para la emisión de cédulas hipotecarias singulares y para la emisión de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca singulares.

b) Corresponderá a la Comisión Nacional de Mercado de Valores la supervisión de los requisitos exigibles, con arreglo al Título III de la citada Ley 24/1988, de 28 de julio, para las ofertas públicas de títulos hipotecarios, así como, de acuerdo con el Título IV de la misma, los aspectos referentes al mercado secundario de los títulos de esa naturaleza que se negocien en mercados oficiales; todo ello sin perjuicio de las competencias atribuidas a la propia Comisión por las normas que regulan la titulización de todo tipo de activos.

Disposición adicional primera. *Certificados de transmisión de hipoteca.*

1. De acuerdo con 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, las entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, podrán hacer participar a terceros en todo o parte de uno o varios préstamos o créditos hipotecarios de su cartera, aunque estos préstamos o créditos no reúnan los requisitos establecidos en la Sección 2.<sup>a</sup> de dicha ley. Estos valores se denominarán «certificados de transmisión de hipoteca».

Las sucursales en España de entidades de crédito autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea podrán hacer participar a terceros en los préstamos y créditos garantizados por hipoteca sobre inmuebles situados en España concedidos por ellas mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca, en los términos establecidos en esta disposición adicional.

2. Los certificados podrán emitirse exclusivamente para su colocación entre inversores profesionales, tal y como se definen el artículo 78bis.3 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, o para su agrupación en fondos de titulización de activos.

3. No podrá hacerse participar a terceros mediante certificados de transmisión de hipoteca de los préstamos y créditos hipotecarios que resulten elegibles de acuerdo con el artículo 3.

4. No podrá hacerse participar a terceros mediante certificados de transmisión de hipoteca de los préstamos y créditos hipotecarios garantizados por inmuebles situados en otros países de la Unión Europea regulados en el artículo 6.

5. No podrá hacerse participar a terceros mediante certificados de transmisión de hipoteca de los préstamos y créditos hipotecarios recogidos en las letras a), c), d) y f) del artículo 12.1.

6. En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de certificados de transmisión de hipoteca.

7. A estos certificados les serán de aplicación las normas que para las participaciones hipotecarias se establecen en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y en el presente real decreto, salvo lo previsto en esta disposición adicional.



Disposición adicional segunda. *Ejercicio de la subrogación y del derecho a enervar.*

1. La entidad financiera dispuesta a subrogarse en los términos previstos por el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos o créditos hipotecarios deberá incluir en la notificación de su disposición a subrogarse que ha de realizar a la entidad acreedora, la oferta vinculante aceptada por el deudor, en los términos previstos en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos o créditos hipotecarios.

2. La entidad acreedora que ejerza su derecho a enervar la subrogación en los supuestos en que el deudor subrogue a otra entidad financiera, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos o créditos hipotecarios deberá comparecer por medio de apoderado de la misma ante el notario que haya efectuado la notificación a que se refiere el artículo citado, manifestando, con carácter vinculante, su disposición a formalizar con el deudor una modificación de las condiciones del préstamo o crédito que igualen o mejoren la oferta vinculante. A tal efecto la entidad acreedora deberá trasladar, en el plazo de 10 días hábiles, por escrito al deudor una oferta vinculante, en los términos previstos en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos o créditos hipotecarios, en la que, bien iguale en sus términos las condiciones financieras de la otra entidad, o bien mejore las condiciones de la oferta vinculante de la otra entidad, especificando en este caso, mediante la utilización de magnitudes comparables, los términos de la mejora.

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.

Disposición final primera. *Modificación del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.*

1. Se modifica la letra f) del artículo 3.1 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

“f) Tener asegurada frente a terceros la responsabilidad civil, que por culpa o negligencia pudiera derivarse de su actividad de tasación mediante póliza de seguro suscrita con una entidad aseguradora habilitada legalmente para operar en España en el seguro de responsabilidad civil, por un importe no inferior a 600.000 euros más el 0,5% del valor de los bienes tasados en el ejercicio inmediatamente anterior, hasta alcanzar la cifra máxima de 2.400.000 euros. La póliza deberá suscribirse de forma exclusiva para la actividad de tasación y alcanzará a toda la actividad de tasación de la sociedad, incluso cuando los daños o perjuicios económicos procedan de errores o negligencias cometidos por los profesionales que realicen las tasaciones. La póliza podrá contemplar las exclusiones excepcionales propias de las prácticas habituales aseguradoras en ese ramo.”



2. Se introduce una nueva disposición final tercera en el Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.

"Disposición final tercera. *Desarrollo del artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.*

1. Los ingresos totales sobre los que se calculará el porcentaje del 25% a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario serán los correspondientes a la media de los de los tres ejercicios anteriores o, si el porcentaje fuera superior, o si se tratase de los obtenidos durante los dos primeros años de actividad, los del último ejercicio. Para dicho cálculo no se tendrán en cuenta los ingresos financieros.

2. El Banco de España podrá determinar el contenido mínimo del informe anual a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, así como concretar el alcance de la verificación de los requisitos de independencia que debe llevar a cabo la comisión técnica mencionada en el mismo apartado."

Disposición final segunda. *Título competencial.*

1. El presente real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6ª, 8ª, 11ª y 13ª de la Constitución.

Disposición final tercera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

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

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

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



## Anexo I

### Modelo de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios

#### Código de la operación (entidad, sucursal, número de cuenta)

#### Datos de la operación

- Origen de la operación (originada por la entidad, subrogada de otra operación de la entidad, subrogada de otra entidad, participaciones hipotecarias adquiridas, certificados de transmisión hipotecaria adquiridos, resto de adquisiciones)
- Clase de riesgo (préstamo, cuenta de crédito, otros: por ejemplo hipotecas inversas, riesgos vinculados a hipotecas de máximo)
  - Moneda
  - Situación (normal, morosa, dudosa, fallida)
  
- Importes según contrato
  - Límite. En el origen de la operación
  - Dispuesto. Pendiente de vencimiento
  - Dispuesto. Principal vencido pendiente de cobro
  - Dispuesto. Intereses vencidos pendientes de cobro
  - Disponible
  
- Fechas
  - Formalización de la operación
  - Vencimiento de la operación (salvo hipotecas inversas)
  - Cancelación total
  - Novaciones (sólo si se modifica alguna cláusula en la que figuran datos incluidos en el registro referidos al inicio de la operación)
    - Número (1,...,n)
    - Fecha
  
- Tipo de interés
  - Tipo de interés de la operación (fijo, variable, mixto)
  - TAE en el origen
  - Tipo nominal vigente
  - Si variable:
    - Tipo de interés variable de referencia vigente (EURIBOR, índices RPH, etc.)
    - Margen vigente sobre tipo de interés de referencia
    - Número de meses entre cada revisión



- Tipo de interés inicial inferior al del mercado para igual plazo
  - Tipo de interés
  - Número de meses
- Esquema de amortización préstamos o créditos (cuotas constantes, cuotas crecientes, otros)
- Financiación a la vivienda acogida a planes especiales (plan)
- Cláusulas especiales incluidas en los contratos de préstamo o crédito
  - Opción de incrementar el plazo de la operación (sí, no)
  - Opción de tener un periodo de carencia de principal o intereses durante la vida del préstamo o crédito (sí, no)
  - Opción de recargar el préstamo o crédito (sí, no)
  - Opción de aplazar todo o parte del principal al vencimiento del préstamo o crédito (sí, no)
  - Periodo de carencia inicial (número de meses)

#### **Finalidad de la operación.**

- Personas jurídicas y físicas que la destinen a su actividad empresarial (uso propio del activo hipotecado, arrendamiento a terceros del activo hipotecado, promoción para venta, otra)
- Hogares (adquisición de vivienda, rehabilitación de vivienda, reunificación de deudas con la entidad, otras reunificaciones de deudas, hipoteca inversa, otras financiaciones)

#### **Garantía hipotecaria.**

- Número de activo hipotecado (1, ..., n)
- Tipo de garantía real (terrenos urbanizados, resto de terrenos, edificios de uso residencial de primera residencia, edificios de uso residencial de segunda residencia, edificios de oficinas, edificios de uso comercial, otros edificios, viviendas de primera residencia, viviendas de segunda residencia, oficinas, locales comerciales, otros elementos)
  - Estado de los activos (terminado, en construcción)
  - Régimen legal de las viviendas (libre, protegida)
  - Localización de la garantía (país y código postal)
  - Cobertura del bien con seguro de daños (sí, no)
  - Propietario de la garantía diferente del deudor (sí, no)

#### **Datos de la escritura de la hipoteca.**

- Fecha de la escritura
- Fecha de inscripción en el Registro de la propiedad
- Fecha de cancelación registral de la hipoteca
- Tipo de hipoteca (ordinaria, de máximo)
- Orden de la hipoteca (primera, resto)
- Importe responsabilidad hipotecaria fijada en la escritura (cuando hay varias fincas la suma de todas)

#### **Datos de las tasaciones.**

- Nº de la tasación (original, última)



- Fecha tasación
- Tasador (servicio de tasación, sociedad de tasación, otros)
- Tasación conforme a Ley del Mercado Hipotecario (sí, no)
- Importe tasación (cuando hay varias fincas la suma de todas)

#### **Garantías personales que cumplen los requisitos del mercado hipotecario.**

- Actividad garante (entidad de crédito, entidad aseguradora)
- Código de identificación (NIF o código asignado por la Central de Información de Riesgos)
- Nombre
- País de residencia
- Orden riesgo asumido por el garante (primero, último, prorata, otro)
- Importe máximo cubierto

#### **Vínculo con mercado hipotecario.**

- Tipo de vínculo (participación hipotecaria, bono hipotecario, certificado de transmisión hipotecaria, cédulas hipotecarias)
- Elegible según artículo 3 (sí, no)
- Fecha emisión
- Fecha de vencimiento (sólo participaciones)
- Tipo de interés (solo participaciones)
  - Tipo de interés de referencia (fijo, euribor, otros)
  - Margen vigente sobre tipo de referencia
- Identificación emisión (código ISIN de los valores emitidos)
- Tipo de transferencia (no transferido, dado íntegramente de baja del balance por transferencia a otra entidad de crédito española, dado íntegramente de baja del balance por otras transferencias, dado parcialmente de baja por transferencia a otra entidad de crédito española, dado parcialmente de baja del balance por otras transferencias)

### **Anexo II**

Modelo de registro contable especial de activos de sustitución.

#### **Código de la operación (código ISIN)**

##### **Datos de los emisores**

- Código de identificación (NIF o código asignado por la Central de Información de Riesgos)
- Nombre
- País de residencia

##### **Datos de la operación**

- Clase de activos (cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, valores emitidos por fondos de titulización hipotecaria, valores emitidos por fondos de titulización de activos, otros valores representativos de deuda, otros activos financieros) "
- Moneda
- Importe
- Fechas
- Consideración como activo sustitución



- Exclusión como activo de sustitución

### **Vínculo con mercado hipotecario**

- Tipo de vínculo (bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias)
- Fecha emisión
- Identificación emisión títulos mercado hipotecario a la que quedan vinculados los activos de sustitución (código ISIN)

### **Anexo III**

Modelo de registro contable especial de instrumentos financieros derivados.

### **Código de la operación**

#### **Datos de la contraparte**

- Código de identificación (NIF o código asignado por la Central de Información de Riesgos)
- Nombre
- País de residencia

#### **Datos de la operación**

- Clase de riesgo (derivados de riesgo de tipo de interés, derivados de riesgo de cambio, derivados de riesgo de crédito)
- Tipo de instrumento (permutas, FRA, futuros financieros, opciones, otros productos)
- Mercado (organizado, no organizado)
- Moneda
- Importes (nacional)
- Fechas
  - Inicio vínculo con mercado hipotecario
  - Fin vínculo con mercado hipotecario

### **Vínculo con mercado hipotecario**

- Tipo de vínculo (bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias)
- Fecha emisión
- Identificación emisión títulos mercado hipotecario a la que quedan vinculados los instrumentos financieros derivados (código ISIN)