

Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario (BOE de 15 de abril)

DISPOSICION PRELIMINAR

Artículo primero. [1]

Las entidades financieras a las que esta Ley se refiere podrán conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación, de acuerdo con los requisitos y finalidades que la misma establece, sin perjuicio de que estas entidades u otras puedan emitir y transmitir obligaciones, con garantía o sin ella, de conformidad con la legislación vigente.

La presente Ley, así como su normativa de desarrollo, será de aplicación a todos los títulos que en ella se regulan y que se emitan en territorio español.

[1] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 1.*

SECCION I

Entidades financieras y Sociedades de Tasación [2]

[2] *Redactado el título de la Sección I según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 3, apartado 1.*

Artículo segundo. [3] [4]

Las entidades de crédito que, a continuación, se detallan podrán otorgar préstamos y créditos y emitir los títulos que se regulan por la presente Ley, en las condiciones que reglamentariamente se determinen:

a) los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito,

- b) las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros,
- c) las cooperativas de crédito,
- d) los establecimientos financieros de crédito.

[3] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 2.*

[4] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 2.*

Artículo tercero. [5]

1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente. [6]

2. Las sociedades de tasación que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, así como las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 25 por ciento de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios. [7]

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás extremos que la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características, resulten más adecuados. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los propios servicios de tasación de las entidades de crédito, y a aquellas sociedades de tasación controladas por o en las que ejerzan una influencia notable en su gestión, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación o encarguen tasaciones a

una sociedad de tasación de su mismo grupo, deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia contenidos en los mecanismos mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al Banco de España. [8]

[5] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 3, apartado 2.*

[6] *Véase Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, artículos 3 a 14.*

[7] *Véase Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, Disposición final 3ª, apartado 1*

[8] *Véase Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, Disposición final 3ª, apartado 2.*

Artículo 3 bis [9]

1. Las sociedades de tasación y las entidades de crédito que dispongan de servicios propios de tasación deberán respetar las normas aplicables en las valoraciones de bienes que tengan por objeto el mercado hipotecario u otras finalidades financieras, redactar con veracidad los certificados e informes que emitan y operar en todo momento con diligencia profesional. El incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones determinará la aplicación del régimen sancionador previsto en este artículo.

2. Las infracciones se califican como muy graves, graves y leves.

a) Se considerarán infracciones muy graves:

1.ª El incumplimiento, durante un período superior a seis meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.

2.ª El ejercicio de actividades ajenas a su objeto social legalmente determinado, salvo que tengan un carácter meramente ocasional o aislado.

3.ª Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno, cuando a causa de tales deficiencias no quede asegurada la capacidad de la entidad para conocer la situación y condiciones del mercado inmobiliario en el que operen, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, su independencia profesional de accionistas

o clientes, o el control de las obligaciones de secreto o incompatibilidades a que están sujetos los profesionales a su servicio.

4.^a El incumplimiento por los firmantes de los informes de tasación de los requisitos de titulación profesional previstos reglamentariamente.

5.^a La emisión de certificados o informes de tasación en cuyo contenido se aprecie de forma manifiesta:

a) La falta de veracidad en la valoración y, en particular, la falta de concordancia con los datos y pruebas obtenidos en la actividad de valoración efectuada.

b) La falta de prudencia valorativa cuando la emisión de dichos documentos se haga a efectos de valorar bienes aptos, ya sea para servir de garantía de créditos que formen o vayan a formar parte de la cobertura de títulos hipotecarios, ya sea para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras o del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones, o para cualquier otra finalidad en la que sea exigible la aplicación del principio de prudencia valorativa.

En todo caso, se presumirá la existencia de manifiesta falta de veracidad o, en su caso, de manifiesta falta de prudencia valorativa cuando, como consecuencia de las valoraciones reflejadas en alguno de dichos documentos, se genere la falsa apariencia de que una entidad de crédito, una entidad aseguradora, un fondo de pensiones, u otra entidad de naturaleza financiera cumplen las garantías financieras exigibles a las mismas.

6.^a La resistencia, negativa u obstrucción a la labor inspectora del Banco de España, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores o de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones en el ámbito de sus respectivas competencias, siempre que medie requerimiento expreso y por escrito al respecto.

7.^a El incumplimiento de las normas de independencia recogidas en los reglamentos internos previstos en el apartado 2 del artículo 3 de esta Ley.

8.^a El poner en peligro la gestión sana y prudente de una sociedad de tasación mediante la influencia ejercida por el titular de una participación significativa, de conformidad con la regulación prevista reglamentariamente.

9.^a Las infracciones graves, cuando durante los cinco años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

b) Se consideran infracciones graves:

1.^a El incumplimiento del requisito de capital mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, cuando no suponga infracción muy grave, así como las deficiencias que se aprecien en la póliza de seguro de responsabilidad civil, salvo que tengan carácter meramente ocasional o aislado o supongan exclusiones excepcionales de ciertos daños de acuerdo con las prácticas habituales en la cobertura aseguradora.

2.^a Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, en los procedimientos de control interno, una vez haya transcurrido el plazo concedido para su subsanación por las autoridades competentes y siempre que ello no constituya infracción muy grave.

3.^a La emisión de certificados de tasación que no sean conformes con el informe de tasación efectuado, salvo que tenga carácter meramente ocasional o aislado.

4.^a La emisión de certificados o informes en cuyo contenido se aprecie:

a) La falta de veracidad y, en particular, la falta de concordancia con los datos y pruebas obtenidos en la actividad de valoración efectuada, así como los incumplimientos continuados de los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos en la normativa aplicable.

b) La falta de prudencia valorativa, cuando la emisión de dichos documentos se haga a efectos de valorar bienes aptos, ya sea para servir de garantía de créditos que formen o vayan a formar parte de la cobertura de títulos hipotecarios, ya sea para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras o del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones, o para cualquier otra finalidad en la que sea exigible la aplicación del principio de prudencia valorativa, salvo que dicha falta tenga carácter ocasional o aislado.

En ambos casos siempre que las conductas no constituyan infracción muy grave.

5.^a Cualquier otro incumplimiento de las normas de tasación que pueda causar perjuicio económico a terceros o a la persona a la que se presta el servicio.

6.^a La falta de remisión de los datos que deban ser suministrados al Banco de España, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores o a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, o su falta de veracidad cuando con ello se dificulte la apreciación de la actividad realizada por la entidad o su situación patrimonial u organizativa. A estos efectos, se entenderá que hay falta de remisión cuando esta no se produzca en el plazo concedido al efecto, por el órgano competente, al solicitar por escrito el cumplimiento de la obligación o reiterar el requerimiento.

7.^a Los incumplimientos de los deberes de secreto profesional, independencia e incompatibilidad en el ejercicio de sus funciones que no den lugar a infracciones muy graves, salvo que tengan carácter meramente ocasional o aislado.

8.^a Las infracciones leves, cuando durante los dos años anteriores a su comisión, hubiera sido impuesta a los servicios y sociedades de tasación sanción firme por el mismo tipo de infracción.

c) Se considerarán infracciones leves las demás acciones y omisiones que supongan un incumplimiento de la normativa aplicable.

3. A las sociedades de tasación y a las entidades de crédito que prestan servicios

de tasación, así como a sus administradores y directivos, les serán aplicables las sanciones previstas en el Capítulo III del Título I de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, con las siguientes modificaciones:

a) La sanción de revocación de la autorización se entenderá sustituida por la de pérdida definitiva de la homologación para prestar servicios de tasación.

b) Por infracciones muy graves se podrá también imponer la sanción de suspensión de la homologación para prestar servicios de tasación entre uno y cinco años, y por infracciones graves la de suspensión de dicha homologación hasta un año.

c) Las sanciones de inhabilitación previstas en el artículo 12, se entenderán referidas tanto a entidades de crédito como a sociedades de tasación.

4. El procedimiento sancionador aplicable será regulado en el Real Decreto 2119/1993, de 3 de diciembre, sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros. [10]

En cuanto a las competencias sancionadoras, se estará a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito con las siguientes modificaciones [11] :

a) El Banco de España incoará obligatoriamente un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo o autoridad administrativa en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa.

b) En el supuesto señalado en la letra anterior, antes de imponerse la sanción, informará el organismo o autoridad administrativa competente.

5. En las demás cuestiones atinentes al régimen sancionador será de aplicación, con las adaptaciones que reglamentariamente se establezcan, lo previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

6. A las personas físicas y jurídicas, que sin estar homologadas para ejercer actividades de tasación ofrezcan al público su realización, les será de aplicación lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, con las adaptaciones que reglamentariamente se establezcan.

[9] *Incorporado por Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 4*

[10] *Véase Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, artículo 16*

[11] Véase *Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, artículo 17*.

Artículo 3 bis I [12]

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, deberán aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación.

[12] *Incorporado por Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 5*

Artículo 3 ter [13]

1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Asimismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 15 por ciento del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquella que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.

3. El Banco de España dispondrá de un plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que haya sido informado, para, en su caso, oponerse a la adquisición pretendida. La oposición podrá fundarse en no considerar idóneo al adquirente. Entre otros factores, la idoneidad se apreciará en función de:

a) La honorabilidad comercial y profesional de los accionistas. Esta honorabilidad se presumirá cuando los accionistas sean Administraciones Públicas o entidades de ellas dependientes.

b) Los medios patrimoniales con que cuentan dichos accionistas para atender los compromisos asumidos.

c) La falta de transparencia en la estructura del grupo al que eventualmente

pueda pertenecer la sociedad, o la existencia de graves dificultades para inspeccionar u obtener la información necesaria sobre el desarrollo de sus actividades.

Si el Banco no se pronunciara en dicho plazo se entenderá que acepta la pretensión.

4. Cuando se efectúe una de las adquisiciones reguladas en el apartado 1 de este artículo sin haber informado previamente al Banco de España, o, habiéndole informado, no hubieran transcurrido todavía los tres meses previstos en el apartado anterior, o si mediara la oposición expresa del Banco, se producirán los siguientes efectos:

a) En todo caso, y de forma automática, no se podrán ejercer los derechos políticos correspondientes a las participaciones adquiridas irregularmente. Si, no obstante, llegaran a ejercerse, los correspondientes votos serán nulos y los acuerdos serán impugnables en vía judicial, según lo previsto en la sección 2 del Capítulo V del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, estando legitimado al efecto el Banco de España.

b) Además, se podrán imponer las sanciones previstas en el artículo 3 bis de esta Ley.

[13] *Incorporado por Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 6*

SECCION II

Operaciones activas [14]

[14] *En relación con la obligaciones de transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios véase Ley 26/1988, de 29 de julio, artículo 48.2 a), Real Decreto 716/209, de 24 de abril, artículos 3 a 12 y Circular 8/1990 de 7 de septiembre, del Banco de España, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela (BOE de 20). Normas 2.ª, 3.ª1bis, 5.ª, 6.ª, 6.ªbis, 8.ª, y Anexos VII y VIII.*

Artículo cuarto. [15]

La finalidad de las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, 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 cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta Ley, sea cual sea su finalidad.

Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.

[15] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 12, apartado 1.*

Artículo quinto.

Los préstamos y créditos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos. [16] [17]

El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. [16] [18]

Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia que haga desmerecer el precio del bien hipotecado el valor del mismo desciende por debajo de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, la institución financiera podrá exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes, a menos que el deudor opte 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. [19]

Dentro de los préstamos y créditos a que se refiere este artículo podrán incluirse aquellos otros que estén garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea mediante garantías de naturaleza equivalente a las que se definen en esta Ley. [16] [20]

Reglamentariamente se determinarán:

1. Los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su

naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero. En ningún caso podrán ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública. [21]

2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60 por ciento entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80 por ciento, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60 por ciento. En todo caso se aplicara el límite máximo del 80 por ciento a los préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. Las condiciones de la emisión de los títulos que se emitan con garantía hipotecaria sobre inmuebles en construcción.

4. Las condiciones en las que se podría superar la relación del 80 por ciento entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada, sin exceder del 95 por ciento de dicho valor, mediante garantías adicionales prestadas por entidades aseguradoras o entidades de crédito. [22]

5. La forma en que se apreciará la equivalencia de las garantías reales que graven inmuebles situados en otros Estados miembros de la Unión Europea y las condiciones de la emisión de títulos que se emitan tomándolos como garantía. [16]

[16] *Redactados los párrafos primero, segundo, cuarto e incorporado el quinto según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2.*

[17] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 4 y 7*

[18] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 5.1*

[19] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 9*

[20] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 6.*

[21] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 11*

[22] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 5.2*

Artículo sexto. [23]

Las Entidades financieras a que se refiere el artículo segundo, uno, podrán conceder avales para garantizar la devolución de préstamos ajenos cuando el prestatario constituya en contragarantía a favor de la Entidad avalista, una hipoteca inmobiliaria que reúna todos los requisitos exigidos en esta Ley. Los fondos así

obtenidos por el prestatario avalado deberán ser destinados a los fines previstos en el artículo cuarto.

El importe de estos avales no se tomará en cuenta en la Entidad avalista, a los efectos de calcular el límite máximo de emisión de los títulos a que se refieren los artículos dieciséis y diecisiete siguientes, aun cuando, en todo caso, tendrán la consideración de capitales en riesgo.

[23] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 5.2 y 12.8.*

Artículo séptimo. [24]

Uno. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley, los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las Entidades a que se refiere el artículo segundo, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

Dos. El Ministerio de Economía y Comercio, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:

a) Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las Entidades prestamistas como las Entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.

b) La forma en que deba constar la tasación efectuada.

c) El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas.

[24] Véanse *Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 8 y Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, sobre Sociedades y servicios de tasación homologados e información a rendir al Banco de España (BOE de 13 de febrero).*

Artículo octavo. [25]

Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

[25] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 10.*

Artículo noveno. [26]

Reglamentariamente se establecerá el porcentaje mínimo que deben representar los recursos propios de las Entidades financieras a que se refiere el artículo segundo respecto de los capitales en riesgo por razón de préstamos y avales con garantías hipotecarias.

[26] Véase *Circular 3/2008, de 22 de mayo, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos (BOE de 10 de junio), norma 15ª.*

Artículo décimo. [27] [28]

Las hipotecas inscritas a favor de las entidades a que se refiere el artículo 2 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.

[27] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 12, número 2.*

[28] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 4.5.*

SECCION III
Operaciones pasivas [29]

[29] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 13 a 34.*

Artículo undécimo. [30]

Las entidades a que se refiere el artículo 2 que dispongan de préstamos o créditos hipotecarios con los requisitos establecidos en la sección anterior podrán emitir cédulas y bonos hipotecarios, en serie o singularmente y con las características

financieras que deseen, con arreglo a lo que disponen los artículos siguientes. En particular, las cédulas y bonos hipotecarios podrán incluir cláusulas de amortización anticipada a disposición del emisor según lo especificado en los términos de la emisión. La realización de estas emisiones se ajustará al régimen previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, siempre que, de acuerdo con ésta, resulte de aplicación. [31]

[30] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, número 4.*

[31] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 13 y 16.*

Artículo duodécimo. [32]

Las cédulas hipotecarias podrán ser emitidas por todas las entidades a que se refiere el artículo 2. [33]

El capital y los intereses de las cédulas estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de la entidad emisora y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la misma y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17 y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

La entidad emisora de las cédulas hipotecarias llevará un registro contable especial de los préstamos y créditos que sirven de garantía a las emisiones de cédulas hipotecarias y, si existen, de los activos de sustitución inmovilizados para darles cobertura, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. Dicho registro contable especial deberá asimismo identificar, a efectos del cálculo del límite establecido en el artículo 16, de entre todos los préstamos y créditos registrados, aquellos que cumplen las condiciones exigidas en la sección segunda de esta Ley. Las cuentas anuales de la entidad emisora recogerán, en la forma que reglamentariamente se determine, los datos esenciales de dicho registro. [34]

A las emisiones de cédulas no les será de aplicación el Capítulo X del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Tampoco se inscribirán en el Registro Mercantil.

[32] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 4.*

[33] Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 14, 17, 20, 21, Disposición Transitoria única, y Anexos I, II y III

[34] Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 17.3 y 21.

Artículo decimotercero. [35]

Los bonos hipotecarios podrán ser emitidos por todas las entidades a que se refiere el artículo 2. [36]

El capital y los intereses de los bonos estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre los préstamos y créditos hipotecarios que se afecten en escritura pública, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la entidad emisora, y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el apartado segundo del artículo 17 que se afecten en escritura pública y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Todos los préstamos y créditos hipotecarios afectados a una emisión de bonos hipotecarios deberán cumplir los requisitos de la sección II de la presente Ley.

La entidad emisora de los bonos hipotecarios llevará un registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios afectados a la emisión y, si existen, de los activos de sustitución incluidos en la cobertura, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a la emisión.

Podrá constituirse un sindicato de tenedores de bonos, cuando estos se emitan en serie, en cuyo caso la entidad emisora designará un comisario que concurra al otorgamiento de la escritura pública mencionada en el segundo párrafo de este artículo en nombre de los futuros tenedores de bonos. Dicha persona, cuyo nombramiento deberá ser ratificado por la asamblea de tenedores de bonos, será presidente del sindicato, y, además de las facultades que le hayan sido conferidas en dicha escritura o las que le atribuya la citada asamblea, tendrá la representación legal del sindicato, podrá comprobar que por la entidad se mantiene el porcentaje a que se refiere el artículo 17.1, y ejercitar las acciones que correspondan a aquél.

El Presidente, así como el sindicato en todo lo relativo a su composición, facultades y competencias se regirán por las disposiciones del Capítulo X del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, en cuanto que no se opongan a las contenidas en la presente Ley.

[35] Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 6.

[36] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 15, 18, 19, 20, 21, Disposición Transitoria única, y Anexos I, II y y III.*

Artículo decimocuarto. [37]

Las cédulas y bonos hipotecarios incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a la entidad emisora, garantizado en la forma que disponen los artículos 12 y 13, y llevarán aparejada ejecución para reclamar del emisor el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de los referidos títulos tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial que señala el número 3.º del artículo 1.923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor del emisor cuando se trate de cédulas, salvo los que sirvan de cobertura a los bonos, y con relación a los préstamos y créditos hipotecarios afectados cuando se trate de bonos y, en ambos casos, con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones, si estos existen. Los tenedores de los bonos de una emisión tendrán prelación sobre los tenedores de las cédulas cuando concurren sobre un préstamo o crédito afectado a dicha emisión. Todos los tenedores de cédulas, cualquiera que fuese su fecha de emisión tendrán la misma prelación sobre los préstamos y créditos que las garantizan y, si existen, sobre los activos de sustitución y sobre los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones.

En caso de concurso del emisor, los tenedores de cédulas y bonos hipotecarios gozarán del privilegio especial establecido en el número 1.º del apartado 1 del artículo 90 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Sin perjuicio de lo anterior, se atenderán durante el concurso, de acuerdo con lo previsto en el número 7.º del apartado 2 del artículo 84 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y como créditos contra la masa, los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas y bonos hipotecarios emitidos y pendientes de amortización en la fecha de solicitud del concurso hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios y, si existen, de los activos de sustitución que respalden las cédulas y bonos hipotecarios y de los flujos económicos generados por los instrumentos financieros vinculados a las emisiones.

En caso de que, por un desfase temporal, los ingresos percibidos por el concursado sean insuficientes para atender los pagos mencionados en el párrafo anterior, la administración concursal deberá satisfacerlos mediante la liquidación de los activos de sustitución afectos a la emisión y, si esto resultase insuficiente, deberá efectuar operaciones de financiación para cumplir el mandato de pago a los cedulistas o tenedores de bonos, subrogándose el financiador en la posición de éstos.

En caso de que hubiera de procederse conforme a lo señalado en el número 3 del

artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de junio, Concursal, el pago a todos los titulares de cédulas emitidas por el emisor se efectuará a prorrata, independientemente de las fechas de emisión de sus títulos. Si un mismo crédito estuviere afecto al pago de cédulas y a una emisión de bonos se pagará primero a los titulares de los bonos.

[37] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 7.*

Artículo decimoquinto. [38]

Las Entidades a que se refiere el artículo segundo podrán hacer participar a terceros en todo o en parte de uno o varios créditos hipotecarios de su cartera, mediante la emisión de títulos valores denominados participaciones hipotecarias.

No serán susceptibles de participación los créditos hipotecarios que sirvan de garantía a la emisión de bonos hipotecarios.

Dicha participación podrá realizarse al comienzo o a lo largo de la vida del préstamo concedido. Pero el plazo de la participación no podrá ser superior al que reste por transcurrir para el vencimiento del crédito hipotecario ni el interés superior al establecido para éste.

El titular de la participación hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra la Entidad emisora, siempre que el incumplimiento de sus obligaciones no sea consecuencia de la falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa dicha persona. En este caso, el titular de la participación concurrirá en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación y sin perjuicio de que la Entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el cedido en la participación cuando éste fuera inferior. El titular de la participación podrá compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución.

Si el acreedor hipotecario no instare la ejecución judicial dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. Las notificaciones pertinentes se harán fehacientemente.

La parte de créditos cedida en participaciones hipotecarias no se computará dentro de la cifra de capitales en riesgo.

En caso de concurso de la entidad emisora de la participación, el negocio de emisión de la participación sólo será impugnabile en los términos del artículo 10, y, en consecuencia, el titular de aquella participación gozará de derecho absoluto de separación. [39]

[38] Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 26 a 34.

[39] Redactado el párrafo séptimo según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 12, apartado 3.

Artículo decimosexto. [40] [41]

Las entidades no podrán emitir cédulas hipotecarias por importe superior al 80 por ciento de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que reúnan los requisitos establecidos en la Sección II, deducido el importe de los afectados a bonos hipotecarios.

Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5 por ciento del principal emitido por los activos de sustitución enumerados en el apartado segundo del artículo 17.

[40] Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 8.

[41] Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 11 y 24.

Artículo decimoséptimo. [42]

Uno. El valor actualizado de los bonos hipotecarios deberá ser inferior, al menos, en un 2 por ciento al valor actualizado de los préstamos y créditos hipotecarios afectados. Reglamentariamente se determinará la forma de cálculo del valor actualizado. [43]

Dos. Los bonos hipotecarios podrán estar respaldados hasta un límite del 10 por ciento del principal de cada emisión por los siguientes activos de sustitución:

a) valores de renta fija representados mediante anotaciones en cuenta emitidos por el Estado, otros Estados miembros de la Unión Europea o el Instituto de Crédito Oficial,

b) cédulas hipotecarias admitidas a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, siempre que dichas cédulas no estén garantizadas por ningún préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por el propio emisor de los bonos ni por otras entidades de su grupo,

c) bonos hipotecarios admitidos a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, con una calificación crediticia equivalente a la del Reino

de España, siempre que dichos valores no estén garantizados por ningún préstamo o crédito con garantía hipotecaria concedido por la propia entidad emisora de los bonos, ni por otras entidades de su grupo,

d) valores emitidos por Fondos de Titulización Hipotecaria o por Fondos de Titulización de Activos admitidos a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, con una calificación crediticia equivalente a la del Reino de España, siempre que dichos valores no estén garantizados por ningún préstamo o crédito concedido por la propia entidad emisora de los bonos hipotecarios, ni por otras entidades de su grupo,

e) otros valores de renta fija admitidos a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, con una calificación crediticia equivalente a la del Reino de España, siempre que dichos valores no hayan sido emitidos por la propia entidad emisora de los bonos hipotecarios, ni por otras entidades de su grupo,

f) otros activos de bajo riesgo y alta liquidez que se determinen reglamentariamente.

[42] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 9.*

[43] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículos 18.4.5 y 23.*

Artículo decimoctavo. [44] [45]

Uno. El emisor estará obligado a mantener en todo momento los porcentajes a que se refieren los dos artículos anteriores.

Dos. Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos, el importe de las cédulas y bonos emitidos excediera, respectivamente, de los límites señalados, las entidades podrán optar por adquirir sus propios bonos, cédulas o participaciones hipotecarias hasta restablecer la proporción o, en el caso de que se produzca la cancelación de hipotecas afectadas a una emisión de bonos, sustituirlas por otras que reúnan las condiciones exigidas, quedando estas afectadas mediante la correspondiente escritura pública.

[44] *Redactado según Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 2, apartado 10.*

[45] *Véase Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 25.*

SECCION IV

Régimen fiscal, financiero y de control administrativo

Artículo decimonoveno.

Uno. Las adquisiciones de títulos hipotecarios a que se refiere el artículo undécimo anterior, realizadas durante el período administrativo necesario para conseguir respecto de los mismos las condiciones de cotización calificada, se considerarán inversiones, a los efectos de las deducciones previstas en el apartado cuatro, f), segundo, del artículo veintinueve de la Ley cuarenta y cuatro/mil novecientos setenta y ocho, de ocho de septiembre. [46]

Asimismo, su suscripción durante el indicado plazo tendrá el carácter de inversión a los efectos previstos en el artículo veintiséis, uno, párrafo primero, de la Ley sesenta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de veintisiete de diciembre. [47]

Para las adquisiciones o suscripciones de los anteriores títulos, según proceda, realizadas con posterioridad a dicho plazo, se aplicarán los citados artículos veintinueve y veintiséis en sus propios términos.

Dos. La emisión, transmisión y cancelación de los títulos hipotecarios, regulados en esta Ley, así como su reembolso, gozarán de la exención establecida en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. [48]

[46] *La ley citada fue derogada por la Ley 18/1981, de 6 de junio, que regula el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (BOE de 7 de junio), Disposición final 2ª.2.*

[47] *La norma citada fue derogada por la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades (BOE de 28), derogada a su vez por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (BOE de 11 de marzo).*

[48] *Véanse Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (BOE de 2 de octubre), artículo 45 y Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (BOE de 22 de junio), artículo 88.*

Artículo vigésimo. [49]

Los títulos hipotecarios regulados en esta Ley serán admitidos como inversiones

de las reservas obligatorias de las Sociedades y Empresas mercantiles, equiparándose a estos efectos a los valores cotizados en Bolsa.

En particular, serán admitidas para los siguientes fines:

- a) Inversiones de las reservas técnicas de las Entidades de Seguros y de Capitalización y de Ahorro.
- b) Inversión de los recursos de las Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria.
- c) Inversión en fondos de reserva de las Entidades de la Seguridad Social.

[49] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 36.*

Artículo vigésimo primero. [50]

Sin perjuicio de las atribuciones del Banco de España y de las competencias de otros órganos de la Administración en sus respectivas materias, corresponderá al Ministerio de Economía y Comercio el control e inspección de la aplicación de las normas de esta Ley, especialmente en lo que se refiere a la constitución y funcionamiento de las Sociedades de crédito hipotecario [51] y condiciones de la garantía de los créditos, el cumplimiento de las normas de tasación, los requisitos exigibles para las emisiones de cédulas, bonos y participaciones, y las proporciones establecidas entre las partidas de activo y pasivo, así como los aspectos referentes al funcionamiento del mercado secundario.

..... [52]

[50] Véanse *Leyes 24/1988, de 28 de julio, Títulos III, y IV, 26/1988, de 29 de julio, artículo 43 bis.6, 13/1994, de 1 de junio, artículo 7.6 y Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 41.*

[51] *Téngase en cuenta que la mención a las Sociedades de Crédito Hipotecario ha perdido su vigencia, ya que, según lo dispuesto en la Ley 3/1994, de 14 de abril, Norma adicional 1ª, estas entidades deberían transformarse en establecimientos financieros de crédito antes del 1 de enero de 1997. Transcurrido dicho plazo sin que tuviera lugar la citada transformación, ni haberse podido convertir en otro tipo de entidad de crédito, perderían su condición de entidad financiera.*

[52] *Derogado el párrafo segundo por Ley 26/1988, de 29 de julio, disposición derogatoria única.*

SECCION V

Mercado secundario

Artículo vigésimo segundo. [53]

Los títulos hipotecarios serán transmisibles por cualesquiera 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. En caso de que los títulos sean al portador, se presumirá que el propietario de los mismos es el último perceptor de intereses.

[53] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 37.*

Artículo vigésimo tercero [54]

[54] *Derogado por Ley 24/1988, de 28 de julio, disposición derogatoria única.*

Artículo vigésimo cuarto.

Uno. El emisor tendrá la facultad de negociar sus propios títulos hipotecarios, comprarlos, venderlos y pignorarlos, dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan. [55]

Dos. Las comisiones aplicadas a estas operaciones y servicios serán las establecidas en las normas sobre tarifas bancarias.

Tres. No se podrán conceder préstamos hipotecarios a las personas titulares del capital de la Entidad o a sus directivos, en los términos que reglamentariamente se determinen. [56]

[55] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 39*

[56] Véase *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, artículo 40.*

Artículo vigésimo quinto.

Uno. Todas las Entidades que emitan títulos hipotecarios al amparo de esta Ley podrán participar en fondos de regulación del mercado de títulos hipotecarios, mediante la suscripción de participaciones de éstos, por un importe igual al tanto por ciento de cada emisión que realicen.

Dos. Estos fondos tendrán como finalidad regular el mercado secundario de títulos hipotecarios mediante la compra y venta de los mismos, con el fin de asegurar un grado suficiente de liquidez.

Tres. Reglamentariamente se establecerán las funciones que deban realizar estos fondos, las inversiones en que puedan emplear sus recursos y los criterios para el desempeño de su función de regulación del mercado, teniendo en cuenta los tipos de interés de éste y las directrices de política económica.

Cuatro. El Banco Hipotecario de España promoverá la constitución de una Sociedad gestora con un fondo de regulación de carácter público, cuya finalidad prioritaria será la de fomentar la financiación de la construcción y adquisición de viviendas. Por vía reglamentaria se determinará la forma en que deba regirse dicho fondo, atendiendo a las directrices de política monetaria.

Cinco. [57]

Seis. Y para la financiación de sus necesidades, el fondo contará con los porcentajes de participación sobre las emisiones que intervienen en el mercado y con la posibilidad de acceso a la refinanciación en el Banco de España en las condiciones que se desarrollarán reglamentariamente.

[57] *Derogado el número 5 por Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (BOE de 28).*

Artículo vigésimo sexto. [58]

Podrán movilizarse, en los términos y con los requisitos que se determinen reglamentariamente, los créditos o préstamos garantizados con primera hipoteca mobiliaria o primera prenda sin desplazamiento.

[58] *Incorporado por Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 12, apartado 4*

Artículo vigésimo séptimo. [59]

A los valores del mercado secundario mobiliario emitidos de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, les serán de aplicación las mismas reglas previstas en los artículos 11 a 18 de esta Ley, sin perjuicio de las especialidades que puedan establecerse reglamentariamente, si bien las referencias al Registro de la Propiedad se entenderán referidas al Registro de Bienes Muebles.

[59] *Incorporado por Ley 41/2007, de 7 de diciembre, artículo 12, apartado 4*

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

En todo lo no previsto en esta Ley y en cuanto a los requisitos para la constitución, modificación y extinción de las hipotecas, se aplicarán en todo caso el Código Civil y la legislación hipotecaria.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

En el plazo de seis meses el Gobierno, a propuesta de los Ministerios de Justicia y Economía y Comercio, en sus respectivas esferas, dictará normas complementarias para el adecuado funcionamiento del mercado hipotecario y en particular las de ejecución de las cédulas y bonos, las de cancelación registral sobre la base de los principios que informan esta Ley, así como las de revisión y fijación del límite a los aranceles de Notarios, Registradores y Agentes mediadores para las operaciones reguladas por la misma.

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA

El Gobierno regulará por Decreto la figura del Seguro de Crédito con la finalidad de garantizar y dar seguridad a las operaciones sobre préstamos hipotecarios.