

HIPOTECAS. Desarrolla determinados aspectos de Ley 25-3-1981, reguladora del mercado hipotecario

**Texto:**

La Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL 1981\900), de regulación del mercado hipotecario, establece una estructura completa para la financiación de determinadas actividades a través de la emisión por las Entidades financieras de títulos hipotecarios que tendrán la garantía de créditos hipotecarios.

La promulgación de la Ley ha venido a introducir importantes novedades en el sistema financiero español, tanto desde el punto de vista institucional como instrumental, por lo que se plantea como necesidad fundamental para su aplicación el desarrollo reglamentario de sus partes esenciales.

Precisamente para alcanzar los objetivos que se proponen, en la disposición adicional 2.<sup>a</sup> de la Ley se establece que 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 es, por tanto, en cumplimiento de este mandato, por lo que se ha elaborado el presente Real Decreto.

Esquemáticamente su contenido, desde el punto de vista financiero, trata de regular:

- A) Las condiciones de los intermediarios financieros para el acceso al mercado hipotecario.
- B) Las condiciones y requisitos de las operaciones activas y pasivas.
- C) El procedimiento de tasación de los bienes hipotecarios.
- D) Las características de funcionamiento del mercado secundario.
- E) El Régimen Fiscal, Financiero, y de control del mercado.

En su virtud, de conformidad con el dictamen emitido por el Consejo de Estado, a propuesta de los Ministros de Justicia y de Economía y Comercio, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 17 de marzo de 1982, dispongo:

Disposición preliminar.

**Artículo 1.** El mercado hipotecario.-El mercado hipotecario, regulado por la Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL 1981\900), tiene por objeto la negociación de los títulos emitidos por las Entidades a que se refiere el artículo siguiente con la cobertura de los créditos hipotecarios concedidos por las mismas, siempre que unos y otras reúnan las condiciones establecidas en este Real Decreto.

CAPITULO I.-Los emisores.

Sección 1.<sup>a</sup>-En General.

**Artículo 2.** Enumeración.-1. Las Entidades financieras que pueden participar en el mercado hipotecarios son:

- a) El Banco Hipotecario de España y las restantes Entidades Oficiales de Crédito.
- b) Los Bancos privados, comerciales o industriales y de negocios, incluido el Banco Exterior de España.
- c) Las Cajas de Ahorro.

d) La Caja Postal de Ahorros.

e) Las Entidades de financiación reguladas por el Real Decreto 896/1977, de 28 de marzo (RCL 1977\927), y disposiciones que lo desarrollan.

f) Las Entidades cooperativas de crédito.

g) Las Sociedades de crédito hipotecario que cumplan los requisitos exigidos por este Real Decreto.

2. Los promotores, constructores y Sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario que cumplan las condiciones exigidas por el art. 9.º podrán realizar emisiones de títulos de renta fija con garantía hipotecaria, que gozarán de los beneficios fiscales y financieros de los bonos hipotecarios. Dichas emisiones quedarán sujetas a las normas de control establecidas en el capítulo 4.º de este Reglamento, rigiéndose en todo lo demás por la legislación ordinaria.

3. Todas las Entidades citadas podrán, al margen del mercado hipotecario, constituir hipotecas o emitir obligaciones con arreglo a la legislación vigente.

**Artículo 3.** Banca oficial.-El Banco Hipotecario de España y las restantes Entidades oficiales de crédito podrán participar en el mercado hipotecario siempre y cuando sus respectivos estatutos permitan realizar las funciones que en el mismo se contemplan.

**Artículo 4.** Banca privada.-Los Bancos privados, comerciales o industriales y de negocios, así como el Banco Exterior de España, podrán participar en el mercado hipotecario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

a) Tener autorización definitiva de funcionamiento.

b) Contar con recursos propios no inferiores a la cifra de capital mínimo exigida para la autorización de Entidades bancarias.

**Artículo 5.** Cajas de Ahorro.-Las Cajas de Ahorro y la Caja Postal de Ahorros podrán participar en el mercado hipotecario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener autorización definitiva de funcionamiento.

b) Contar con recursos propios no inferiores al fondo de dotación mínimo exigido para operar en Municipios de quinientos mil a dos millones de habitantes.

**Artículo 6.** Entidades de financiación.-Las Entidades de financiación reguladas por el Real Decreto 896/1977, de 28 de marzo (RCL 1977\927), podrán participar en el mercado hipotecario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

a) Tener autorización definitiva de funcionamiento autorizado.

b) Contar con recursos propios no inferiores a doscientos cincuenta millones de pesetas.

**Artículo 7.** Cooperativas de crédito.-Las Entidades cooperativas de crédito podrán participar en el mercado hipotecario, siempre que tengan concedido el título de Cooperativa de crédito calificada, con recursos propios no inferiores a doscientos cincuenta millones de pesetas.

**Artículo 8.** Las Sociedades de crédito hipotecario.-Las Sociedades de crédito hipotecario podrán participar en el mercado hipotecario siempre que cumplan los requisitos exigidos por este Real Decreto y normas que lo desarrollen.

**Artículo 9.** Promotores y constructores, y Sociedades de arrendamientos financiero.-1. Las emisiones de títulos de renta fija con garantía hipotecaria que realicen los promotores y constructores, gozarán del régimen fiscal y financiero que contempla la Ley 2/1981, de 25 de marzo, si cumplen las siguientes condiciones:

a) El tiempo de ejercicio de la actividad no será inferior a cinco años.

b) Los títulos de renta fija estarán garantizados por hipoteca sobre bienes inmuebles propiedad de los promotores y constructores que los emitan.

c) Los bienes que garanticen la emisión habrán sido tasados de acuerdo con las normas generales que se exigen en el mercado hipotecario.

2. En el caso de Sociedades de arrendamiento financiero las condiciones serán las siguientes:

a) El tiempo de ejercicio de la actividad no será inferior a cinco años.

b) Los títulos de renta fija estarán garantizados por hipotecas sobre bienes inmuebles que sean propiedad de la Sociedad de arrendamiento financiero.

c) Los bienes que garanticen la emisión habrán sido tasados de acuerdo con las normas generales que se exigen en el mercado hipotecario.

**Artículo 10.** Intermediarios.-El Ministerio de Economía y Comercio podrá autorizar la realización de emisiones conjuntas de títulos con responsabilidad solidaria, tanto para los intermediarios financieros que participan en el mercado hipotecario, como para aquellos que individualmente no alcancen los recursos propios mínimos exigidos, siempre que el conjunto de los intermediarios emisores alcance un grado de solvencia y especialización suficiente.

#### Sección 2.ª-Las Sociedades de Crédito Hipotecario.

**Artículo 11.** Objeto.-Las Sociedades de crédito hipotecario revestirán la forma de Sociedad Anónima y tendrán por objeto único la realización de las siguientes operaciones:

a) La concesión de créditos y avales hipotecarios para la financiación de la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales, y cualquier otra obra o actividad.

b) La emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias.

c) La contratación de depósitos a largo plazo y de ahorro vinculado.

d) Las operaciones accesorias o complementarias de las anteriores, siempre que sean estrictamente necesarias para conseguir su objeto social.

**Artículo 12.** Capital social.-El capital social de las Sociedades de crédito hipotecario no podrá ser inferior a doscientos cincuenta millones de pesetas.

El capital social deberá estar representado por acciones nominativas, suscrito íntegramente desde el momento de constitución de la Entidad y desembolsado en su cincuenta por ciento restante deberá quedar completado, como máximo, en el plazo de un año.

El desembolso del capital social mínimo se efectuará necesariamente en dinero efectivo, sin que estén permitidas las aportaciones no dinerarias.

Se autoriza al Ministerio de Economía y Comercio a variar el límite de capital mínimo de acuerdo con la situación económica.

**Artículo 13.** Otros requisitos.-Las Sociedades de crédito hipotecario deberán cumplir además los requisitos siguientes:

a) Que su domicilio social se encuentre en territorio español.

b) Que la participación de capital extranjero, si la hubiere, se ajuste a los límites señalados en la legislación sobre inversiones extranjeras.

c) Que todas las acciones gocen de iguales derechos.

**Artículo 14.** Autorización.-1. Al Ministerio de Economía y Comercio corresponde otorgar la

autorización para constituir Sociedades de crédito hipotecario.

La autorización sólo podrá denegarse si los promotores no acreditan en la documentación el cumplimiento de los requisitos legales exigidos.

Los promotores que pretendan solicitar la constitución de una Sociedad de crédito hipotecario acompañarán a la solicitud la siguiente documentación:

a) Proyecto de Estatutos de la Sociedad.

b) Memoria sobre el programa de actividades a desarrollar.

c) Relación de los socios fundadores y de su participación en el capital, del primer Consejo de Administración, y de las personas que han de desempeñar las funciones de alta dirección.

d) Justificante de haberse constituido en el Banco de España un depósito previo, indisponible, equivalente al veinte por ciento del capital fundacional. Este depósito será devuelto una vez autorizada o denegada la constitución de la Sociedad.

En la denominación de la Entidad deberá figurar la expresión de Sociedad de crédito hipotecario.

El Ministerio de Economía y Comercio resolverá lo que proceda en el plazo de tres meses.

2. Autorizada, en su caso, la creación de una nueva Entidad, y una vez que aquélla se halle legalmente constituida e inscrita en el Registro Mercantil, deberá inscribirse en el Registro Especial que, a tal efecto, se establece en la Dirección General de Política Financiera del Ministerio de Economía y Comercio.

La autorización a que se refiere el párrafo anterior quedará sin efecto si en el plazo de una año, a contar desde la fecha en que se concedió, no se presenta en el Ministerio de Economía y Comercio la documentación justificativa del otorgamiento de la escritura pública de constitución, de los Estatutos sociales de la Entidad, y de su inscripción en el Registro Mercantil.

3. Durante los cinco primeros ejercicios de su existencia las Sociedades de crédito hipotecario serán inspeccionadas por el Ministerio de Economía y Comercio, al menos, una vez al año.

Si como consecuencia de alguna inspección se pusiera de relieve el incumplimiento manifiesto de normas legales, del programa de actividades formulado, o la existencia de indicios justificativos de riesgo evidente para los fondos ajenos, al Ministerio de Economía y Comercio, podrá disponer la intervención de la Entidad mediante nombramiento de interventores, sin cuyo concurso no podrán actuar los órganos ejecutivos de la Sociedad intervenida.

Con el mismo trámite, el Ministerio de Economía y Comercio podrá proceder a la revocación de la autorización administrativa de creación, cuando las circunstancias que la inspección pusiere de relieve revistan especial gravedad.

**Artículo 15.** Exclusividad.-1. Ninguna Entidad o Empresa podrá realizar con carácter de habitualidad las operaciones mencionadas en el art. 11 sin cumplir los requisitos previstos en este Real Decreto.

2. Asimismo, ninguna Entidad o Empresa podrá usar la denominación de «Sociedad de Crédito Hipotecario», sin figurar inscrita en el Registro Especial a que se refiere el artículo anterior.

3. El Ministerio de Economía y Comercio, previa audiencia del interesado, podrá requerir a cualquier Empresa que incumpla lo dispuesto en los apartados anteriores, para que cese en su indebida actuación, y si no se aviniere a hacerlo, se pasará el tanto de culpa a los Tribunales.

**Artículo 16.** Expansión.-Las Sociedades de crédito hipotecario inscritas en el Registro Especial del Ministerio de Economía y Comercio, podrán abrir libremente, en cualquier momento, oficinas operativas en el territorio nacional, siempre que cumplan las condiciones que sobre régimen de expansión de oficinas establezca, en su caso, el Ministerio de Economía y Comercio, basadas en la valoración de los recursos propios en relación con la importancia de las poblaciones correspondientes.

**Artículo 17. Operaciones.**-Las operaciones que realicen las Sociedades de crédito hipotecario, tendrán que reunir las siguientes características:

a) Los préstamos hipotecarios que concedan cumplirán las condiciones de finalidad, garantía, límites y tasación que se establecen en el presente Real Decreto como necesarias para acceder al mercado hipotecario.

Podrán, asimismo, las Sociedades de crédito hipotecario hacer depósitos en otras instituciones financieras y realizar las operaciones financieras de activo que sean necesarias para acceder al mercado hipotecario.

c) Las operaciones de captación de recursos ajenos a través de la contratación de depósitos a largo plazo no podrán realizarse a plazo inferior a tres años.

Las Sociedades de crédito hipotecario no podrán emitir otros títulos de renta fija que los hipotecarios que contempla la legislación del mercado hipotecario.

Las Sociedades de crédito hipotecario podrán obtener créditos y préstamos de otras Entidades financieras.

Podrán también emitir certificados de depósitos a plazo no inferior a tres años, con las demás condiciones establecidas para la Banca privada.

d) Las operaciones de captación de ahorro a través de la realización de contratos de ahorro-vivienda, se registrarán por lo dispuesto en la normativa financiera sobre cuentas de ahorro-vivienda.

e) Las Sociedades de crédito hipotecario podrán participar en Sociedades cuyo objeto sea la realización de tareas auxiliares o complementarias, que sean estrictamente necesarias para la actividad financiera que aquéllas realizan.

Estas participaciones no podrán superar el capital fiscal de las Sociedades de crédito hipotecario.

f) Será necesaria la autorización del Ministerio de Economía y Comercio para la adquisición de participantes en las Sociedades de crédito hipotecario que por sí solas o unidas a las que ya posean representen más de la mitad de su capital social.

**Artículo 18. Coeficientes obligatorios.**-1. Se autoriza al Ministerio de Economía y Comercio para fijar a las Sociedades de crédito hipotecario los siguientes coeficientes obligatorios:

a) Coeficiente de liquidez, definido como la relación entre los activos líquidos a plazo inferior a un mes y los recursos ajenos. Dentro de este coeficiente una tercera parte, como mínimo, deberá estar compuesta por dinero efectivo o depósitos a la vista en el Banco de España u otros Bancos y Cajas de Ahorro.

b) El coeficiente de inversión, definido como relación entre los préstamos concedidos para la financiación de Viviendas de Protección Oficial, u otras del tipo que determine el Gobierno en ejecución de su política de financiación de la vivienda, y los recursos ajenos.

c) El coeficiente de garantía, definido por relación entre los recursos propios y los recursos ajenos.

2. Los recursos ajenos se definen como la suma de las imposiciones a plazo y de ahorro vinculado, los bonos y cédulas hipotecarias y los créditos y préstamos de terceros.

El coeficiente de liquidez no podrá superar el porcentaje del quince por ciento.

**Artículo 19. Riesgos.**-1. El límite de riesgos que una Sociedad de crédito hipotecario puede mantener con una persona natural o jurídica o con un grupo de Empresas no excederá del dos coma cinco por ciento de los recursos totales de la Entidad, salvo autorización expresa del Ministerio de Economía y Comercio. A estos efectos se entenderá por grupo el formado por una Empresa matriz y sus filiales en las que aquélla tenga una participación directa o indirecta de más del veinte por ciento.

2. El Ministerio de Economía y Comercio podrá establecer con carácter general porcentajes de reducción en el cómputo de determinados riesgos en función de su naturaleza y garantía.

**Artículo 20.** Tipos de interés.-Los tipos de interés activos y pasivos de las operaciones que realicen las Sociedades de crédito hipotecario, así como las comisiones por servicios, serán los mismos que rijan para Bancos y Cajas de Ahorro.

**Artículo 21.** Reservas especiales.-Las Sociedades de crédito hipotecario vendrán obligadas a dotar una reserva especial del diez por ciento de los beneficios líquidos del ejercicio, y gasta que su importe alcance la mitad del capital social. Esta reserva subsume a la reserva legal que exige el art. 106 de la Ley de Sociedades Anónimas (RCL 1951\811, 945 y NDL 28531), y sólo podrá destinarse a cubrir el saldo deudor de la cuenta de resultados.

Vendrán, igualmente, obligadas a constituir una reserva para previsión de riesgos de insolvencia, en un porcentaje del cero coma veinticinco por ciento del volumen de operaciones activas realizadas en cada ejercicio.

**Artículo 22.** Publicidad.-Para la divulgación de cualquier tipo de publicidad referente a las Sociedades de crédito hipotecario, o a sus operaciones, o que incluya su nombre, se requerirá previa autorización del Ministerio de Economía y Comercio.

En todos los anuncios se expresará, con carácter obligatorio, la circunstancia de haber sido aprobada su publicación y la fecha del acuerdo por el que se autorizó.

**Artículo 23.** Control.-El control e inspección de las Sociedades de crédito hipotecario se ejercerá por el Ministerio de Economía y Comercio, viniendo las Entidades obligadas a aportar cuantos datos y documentos sean precisos para verificar su contabilidad, conocer su solvencia, y comprobar que en su funcionamiento y operaciones se ajustan a las normas vigentes.

## CAPITULO II.-Operaciones activas o de cobertura.

### Sección 1.<sup>a</sup>-Préstamos Hipotecarios.

**Artículo 24.** Finalidad.-Los préstamos hipotecarios que sirvan de cobertura a las emisiones de bonos y cédulas hipotecarias, deberán tener como finalidad la financiación de la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales, y cualquier otra obra o actividad.

**Artículo 25.** La hipoteca.-1. Los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo anterior habrán de estar garantizados, en todo caso, con primera hipoteca sobre el pleno dominio.

2. La inscripción de la finca hipotecada habrá de estar vigente y sin contradicción alguna, y no sujeta a limitaciones por razón de matriculación o por tratarse de inscripciones practicadas al amparo del art. 298 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947\476, 642 y NDL 6500).

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

4. Tampoco podrán, son el expresado consentimiento:

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

b) Renunciar o transigir sobre ellas.

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

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

5. Las hipotecas inscritas a favor en las Entidades que pueden participar en el mercado hipotecario sólo podrán ser impugnadas por causa de quiebra del hipotecante cuando se hubieran formalizado en época posterior a la fecha a que se hayan retrotraído los efectos de la quiebra. La acción de impugnación sólo podrá ser ejercitada por los síndicos de la quiebra, demostrando la existencia de fraude en la constitución del gravamen. En todo caso quedará a salvo el tercero que no hubiera sido cómplice del quebrado fraudulento.

**Artículo 26.** Límites del préstamo.-1. El préstamo garantizado no podrá exceder del setenta por ciento 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 ochenta por ciento de aquel valor.

**Artículo 27.** 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 o la Administración Local, ni las responsabilidades derivadas del art. 99 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968 (RCL 1968\1584, 1630, 2063 y NDL 30714).

2. No obstante lo dispuesto en el número 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 art. 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 art. 218 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947\476, 642 y NDL 15458).

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

**Artículo 28.** 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 especializadas en tasaciones, con arreglo a lo que dispone en 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.

**Artículo 29.** Ampliación de hipoteca.-1. Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, la entidad financiera acreedora, acreditándolo mediante tasación efectuada a su instancia, podrá exigir del deudor hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que garantiza.

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

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

2. El titular o titulares de los títulos garantizados o el Sindicato de Tenedores de los Bonos, en su

caso, podrán instar de la entidad acreedora el ejercicio de la acción prevenida en el párrafo anterior, y según la opción ejercitada por el deudor primario quedará automáticamente extendida la afectación a la ampliación de la hipoteca o se les abonará el importe del título o títulos correspondientes.

**Artículo 30.** Seguros de daños.-1. Los bienes sobre los que se constituya la garantía hipotecaria deberán contar con un seguro contra daños adecuado a la naturaleza de los mismos, y en el que la suma asegurada coincida con el valor de tasación del bien asegurado.

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

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

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

**Artículo 31.** Bienes excluidos.-1. Los bienes que no pueden ser admitidos en garantía por no representar un valor suficientemente estable y duradero son los siguientes:

a) El derecho de usufructo.

b) Las concesiones administrativas.

c) Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y semejantes.

d) Los edificios e instalaciones situadas fuera de ordenación urbana y los terrenos sobre los que se hubieren autorizado obras de carácter provisional en los términos fijados para uno u otro supuesto en la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RCL 1976\1192 y NDL 30298), cuando tal circunstancia conste registralmente.

2. Serán en todo caso bienes hipotecables a los efectos del mercado hipotecario, las viviendas de carácter social que gocen de protección pública.

**Artículo 32.** Créditos excluidos o restringidos.-1. No podrán servir de cobertura para la emisión de títulos los 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 créditos en el momento de ser afectados como garantía de la emisión.

c) Los que estuvieren afectados a otra emisión de bonos, o los que hayan sido objeto de participaciones hipotecarias en la porción participada.

d) Los garantizados con hipoteca que aparezca registralmente contradicha mediante anotación de demanda.

e) Los subhipotecados o embargados.

f) Los sujetos a condición suspensiva mientras no conste registralmente su cumplimiento y los garantizados por hipoteca de seguridad o de máximo en la parte de los mismos en que no conste registralmente haber sido efectivamente contraída la deuda correspondiente.

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

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

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

c) Que conste el valor que alcanzará, una vez terminada su construcción, el edificio o finca hipotecados, según presupuesto aprobado por los Servicios de Tasación a que se refiere este Real Decreto.

3. Sea cual fuere el importe del crédito comprendido en el apartado anterior sólo podrán computarse, a efectos de cobertura, en las proporciones del mismo que consten entregadas y que no excedan de los siguiente límites:

a) En tanto la obra no alcance el estado que a continuación se indica será computable como máximo la porción que, con arreglo a la relación aplicable, quede garantizada por el valor de tasación del solar sin edificar.

b) Cuando estén totalmente terminados la cimentación, la estructura, el saneamiento general, la cubierta de aguas y el cerramiento exterior será computable como máximo la porción que, con arreglo a la relación aplicable quede garantizada por el valor de tasación de la obra realizada, incluido el solar. En este estado de la obra realizada, incluido el solar. En este estado de la obra la cuantía que podrá servir de cobertura a los títulos no podrá exceder del 35 por 100 del importe del crédito que haya sido previsto para el edificio terminado.

No se admitirán a efectos de cobertura de títulos otros fraccionamientos de la cuantía total del crédito distintos de los antes señalados.

4. Las cuantías resultantes de la aplicación de los apartados a) y b) del punto anterior sólo podrán computarse, a efectos de cobertura en cuanto su suma no exceda del 10 por 100 del importe total de los capitales de los créditos afectados a una emisión de bonos o de la cartera que determina el límite de la emisión de cédulas.

**Artículo 33.** Avales.-1. Las Entidades financieras a que se refiere el art. 2.º,1 de la Ley 2/1981, podrán conceder avales para la financiación de las actividades incluidas en el mercado hipotecario.

El importe de los avales concedidos por una entidad tendrá la consideración de capitales en riesgo de la misma.

2. Los créditos avalados podrán ser concedidos por cualquier intermediario financiero, promotor, constructor persona o Empresa, partícipe o no, en el mercado hipotecario.

El prestatario de los créditos que se avalen deberá constituir en contragarantía a favor de la entidad avalista, una hipoteca inmobiliaria que reúna los requisitos que se exigen en este Real Decreto para su inclusión en el mercado hipotecario.

3. Se autoriza al Ministerio de Economía y Comercio a establecer la relación entre recursos propios y avales concedidos por las entidades que utilicen este procedimiento financiero.

#### Sección 2.<sup>a</sup>-Tasación de bienes.

**Artículo 34.** Objeto de la tasación.-La tasación de los bienes que pueden constituirse en garantía hipotecaria de los préstamos que permiten la emisión de cédulas y bonos hipotecarios de acuerdo con la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario (RCL 1981\900), tiene por objeto estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de forma que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado.

**Artículo 35.** Criterios de tasación.-Para determinar el valor de los bienes hipotecados, a efectos de lo prevenido por la Ley/1981, se elegirá el menor entre los calculados, según los criterios siguientes:

a) Coste actual de ejecución en bienes nuevos.

b) Valor de capitalización en función de los rendimientos esperados, en los casos de que éstos, siendo periódicos o no, puedan ser fácilmente estimados por su preferente dedicación.

c) Valores probados de mercado, de bienes de parecidas características, usos y emplazamiento, en los dos últimos años.

d) En aquellos bienes que por estar acogidos a algún tipo de protección pública, las disposiciones administrativas limiten su rentabilidad o precio de venta, se asignará dicho valor o el que de dichas limitaciones se desprenda.

e) El valor de reposición, reducido en los coeficientes que se deriven de: 1) El uso óptimo de acuerdo con su situación periódica y características físicas de rentabilidad económica; 2) La clase y calidad de la construcción, en base a las instalaciones y servicios, y 3) La antigüedad y estado de conservación, teniendo en cuenta las reparaciones y reconstrucciones realizadas.

**Artículo 36.** Valoración del suelo.-En la valoración del suelo se tendrán en cuenta:

a) El empleo útil del mismo en relación a su aprovechamiento óptimo según las posibilidades de hecho o derecho permitidas respecto a su uso y volumen.

b) El grado de urbanización y las características naturales y de situación que influyen en su valoración.

c) En terrenos edificados, se atenderá al aprovechamiento urbanístico de las construcciones que los ocupan.

d) En terrenos de naturaleza agrícola, forestal, ganadero o similares, se estará a los posibles rendimientos de explotación de que fueron susceptibles.

**Artículo 37.** Informe de tasación.-1. El informe de tasación contará con una primera parte que recogerá todos los aspectos jurídicos y técnicos que influyan en la valoración del bien, y que constituyen las características básicas definitorias del mismo.

2. La segunda parte será de carácter valorativo, y estará constituida por el conjunto de cálculos técnicos-económicos conducentes a determinar el valor final de la tasación.

3. El informe de tasación se sintetizará en un certificado firmado por un arquitecto cuando se trate de fincas urbanas y, en los demás casos, por un ingeniero de la especialidad correspondiente a la naturaleza del objeto de la tasación. Este certificado no tendrá que ir visado por el Colegio Oficial respectivo, y caducará a los tres meses de su fecha.

4. Se autoriza al Ministerio de Economía y Comercio para dictar una instrucción en la que consten las distintas normativas concretas que han de seguirse en la tasación de las agrupaciones o tipos de bienes admitidos en garantía de títulos hipotecarios.

### Sección 3.<sup>a</sup>-Servicio de tasación.

**Artículo 38.** Clases.-1. La tasación de los bienes hipotecados tendrá que efectuarse por los servicios de tasación de las Entidades financieras con posibilidades de acceso al mercado hipotecario o por Entidades especializadas creadas para este objeto.

Asimismo podrán las Entidades financieras hacer convenios para utilizar los servicios de tasación de cualquiera de ellas.

2. La tasación realizada por los servicios de las Entidades financieras prestamistas deberá efectuarse por personas con capacidad profesional y facultativa adecuada, que formen parte del personal de la misma, o sean contratadas como profesionales en libre ejercicio.

En cualquier caso, las responsabilidades que pudieran derivarse de la tasación, recaerán sobre la Entidad financiera en cuyo nombre se efectúa.

**Artículo 39.** Requisitos.-Las Entidades especializadas a que se refiere el artículo anterior habrán de reunir los siguientes requisitos:

1. Revestir la forma de Sociedad Anónima, domiciliada en el territorio nacional.

2. Contar con un capital mínimo de veinticinco millones de pesetas, desembolsado en su 50 por 100 como mínimo.

3. Contar con un número mínimo de diez profesionales con capacidad de realizar la tasación, ya pertenezcan al personal de la misma, ya sean contratados eventualmente como profesionales libres.

4. Figurar inscritas en el Registro Oficial del Ministerio de Economía y Comercio, que se llevará en la Dirección General de Política Financiera.

**Artículo 40.** Inscripción en el Registro Oficial.-Los fundadores de las Entidades de tasación, con anterioridad al comienzo del ejercicio de sus actividades, solicitarán al Ministerio de Economía y Comercio la inscripción en el Registro, a cuyo efecto presentarán en la Dirección General de Política Financiera:

a) La solicitud de inscripción.

b) El proyecto de los Estatutos de la Entidad.

c) La relación de los componentes del Consejo de Administración y directivos de la Entidad.

d) La relación de los profesionales facultativos, con justificación de los títulos expedidos que permiten el ejercicio de la tasación. Con posterioridad se comunicarán las variaciones.

2. Si se cumplen los requisitos previstos en la legislación se procederá a la inscripción, dotando a la Empresa de un número de Registro, que será de cita obligatoria en cualquier tipo de contrato, documento o publicidad que realice.

Asimismo las Entidades prestamistas que dispongan de servicios de tasación lo comunicarán al Registro Oficial, acompañando la relación de profesionales facultados para hacer las tasaciones y las sucesivas variaciones.

3. Ninguna Entidad podrá ejercer operaciones de tasación sin figurar inscrita en este Registro Oficial o haberlo comunicado.

4. Cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la tasación recaerá sobre la Entidad de tasación en cuyo nombre se efectúa.

Las Entidades de tasación deberán asegurar una responsabilidad económica hasta cincuenta millones de pesetas, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil y penal que pudiera corresponderles.

5. La inspección del cumplimiento de las normas de tasación y el control del funcionamiento de las Entidades o servicios de tasación, corresponde al Ministerio de Economía y Comercio, que sancionará las infracciones cometidas de conformidad con lo dispuesto en el art. 21 de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario y en este Real Decreto.

#### Sección 4.<sup>a</sup>-Coeficientes de seguridad.

**Artículo 41.** Porcentajes.-1. Las Entidades financieras, a que se refiere el art. 2.<sup>o</sup>, apartado 1, mantendrán un porcentaje mínimo de recursos propios en relación con los capitales en riesgo por razón de préstamos y avales con garantía hipotecaria, de acuerdo con la siguiente escala:

Recursos propios ..... Porcentaje mínimo en relación con los capitales en riesgo

250-500 ..... 20

500-1000 ..... 18

1000-2500 ..... 16

2500 o más ..... 14

2. Para las Entidades que tengan por objeto exclusivo la realización de las financiaciones que establece la Ley y para las Entidades Oficiales de crédito, el porcentaje mínimo exigible será la mitad del que resulte de aplicación de la escala anterior.

**Artículo 42.** Variación.-El Ministerio de Economía y Comercio podrá, excepcionalmente, autorizar la variación de los porcentajes de la relación entre recursos propios y capitales en riesgo, a la vista de la evolución de la actividad financiera de la Entidad y los porcentajes del activo destinado a los créditos hipotecarios con posibilidad de acceso al mercado.

### CAPITULO III.-Operaciones pasivas.

#### Sección 1.<sup>a</sup>-Títulos Hipotecarios.

**Artículo 43.** 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. Las cédulas hipotecarias podrán ser emitidas por las Entidades oficiales de crédito, las Cajas de Ahorro y las Sociedades de crédito hipotecario siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Las Entidades oficiales de crédito y las Cajas de Ahorro deberán mantener un porcentaje de créditos hipotecarios con posibilidad de movilización en el mercado hipotecario respecto del total de los créditos concedidos igual o superior al 30 por 100.

b) Las Sociedades de crédito hipotecario deberán mantener el total de su cartera de créditos invertida en los préstamos hipotecarios que regula la Ley del Mercado Hipotecario (RCL 1981\900).

3. Los bonos hipotecarios podrán ser emitidos por las Entidades a que se refiere el número anterior, y por Bancos privados y el Exterior de España, Caja Postal de Ahorros, Entidades de Financiación y Cooperativas de Crédito, siempre que cumplan las condiciones y requisitos que se exigen en este Real Decreto.

4. Las participaciones hipotecarias se emitirán conforme a lo establecido en los arts. 61 y siguientes de este Real Decreto.

**Artículo 44.** Cédulas hipotecarias.-Las cédulas hipotecarias contendrán al menos, los siguientes datos:

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

2. 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.

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

4. El plazo y forma de amortización del capital, expresando, en su caso, los períodos de sorteo.

5. Los intereses que devenguen y sus vencimientos.

6. La advertencia de estar sujetas a sorteo en fecha indeterminada, incluso las que tengan plazo fijo de amortización, en los casos previstos en este Real Decreto.

7. La opción que, en cuanto a la forma de pago, permite el art. 54 del mismo.

8. 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 letra de la serie, si hubiese varias.

9. La fecha de la emisión y las de las autorizaciones administrativas correspondientes.

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

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

**Artículo 45.** Bonos hipotecarios.-Los bonos hipotecarios contendrán los datos que para las cédulas establece el art. 44 y además los siguientes:

- a) El nombre y residencia del Notario en cuyo protocolo obre la escritura de emisión y la fecha de ésta.
- b) La fecha de inscripción de la emisión en el Registro Mercantil.
- c) La circunstancia de que los bonos están especialmente garantizados por la afectación de los créditos hipotecarios reseñados en la escritura de emisión.
- d) El domicilio del Sindicato de Tenedores de Bonos, si se trata de una emisión en serie.

#### Sección 2.<sup>a</sup>-Condiciones de emisión.

**Artículo 46.** Normas generales.-1. La realización de las emisiones de cédulas y bonos hipotecarios se ajustará a las disposiciones administrativas contenidas en el Real Decreto 1851/1978, de 10 de julio (RCL 1978\1692), sobre anuncio y puesta en circulación de títulos de renta fija, a los pactos, estatutos o normas de las Entidades emisoras, y a los acuerdos de sus órganos competentes.

2. Las cédulas y bonos hipotecarios podrán emitirse nominativos, a la orden o al portador, con amortización periódica o no, a corto o largo plazo, con interés constante o variable, con o sin prima, y en serie o singularmente. Las primas podrán ser de emisión, de reembolso o mixtas.

3. En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de títulos a que se refiere la Ley.

**Artículo 47.** Emisión de cédulas.-1. Para la emisión de cédulas en serie, será requisito previo a la suscripción o a su introducción en el mercado, el anuncio de la emisión en el «Boletín Oficial del Estado», anuncio que deberá contener los siguientes datos:

- 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 éstos, 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.

2. Cuando las cédulas no se emitan en serie, la fecha de su emisión deberá constar en forma fehaciente.

3. 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.

4. Para la emisión de cédulas con interés variable deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Que los intereses variables de las cédulas y préstamos que las sirven de cobertura se definan por un margen fijo sobre un tipo de interés de referencia.
- b) Que el tipo medio de los intereses de las cédulas emitidas a interés variable no sea superior al

tipo medio de los intereses de los préstamos concertados a interés variable.

c) Que, sin perjuicio del mantenimiento del límite de emisión, entre créditos y cédulas concertados a interés variable, a que se refiere el art. 59, deberá establecerse un límite superior a la variación de tipo de interés de las cédulas que estará en función del rendimiento previsible de los préstamos de cobertura.

5. Para la emisión de cédulas con amortización del principal indiciado deberán cumplirse los requisitos siguientes:

a) Que, sin perjuicio de los demás límites y coeficientes, existan préstamos de cobertura pactados con amortización de sus respectivos capitales indiciados, cuyos capitales nominales no amortizados asciendan en todo momento, al menos, al doble del importe nominal de las cédulas emitidas con capitales indiciados.

b) Que se establezca un límite superior a la variación del valor de los capitales de las cédulas, que deberá estar en función de la revalorización previsible para los capitales pendientes de amortización de los préstamos indiciados.

**Artículo 48.** Emisión de bonos.-1. La emisión de bonos hipotecarios se hará constar en escritura pública, en la que habrá de intervenir, caso de emisión en serie, el Presidente del Sindicato de Tenedores de Bonos.

2. Dicha escritura, además de reunir los requisitos exigidos por la legislación notarial, contendrá las circunstancias señaladas en el art. 47.1, y además las siguientes:

a) La relación detallada de los créditos hipotecarios que queden afectados al pago de los bonos, con indicación de sus capitales, el nombre y residencia de los Notarios en cuyos protocolos obren las escrituras de constitución de hipotecas correspondientes, la fecha de las mismas y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) La declaración de la entidad emisora de que el vencimiento medio de los bonos no es superior al de los créditos afectados, y de que el conjunto de éstos producen un rendimiento anual de intereses igual, por lo menos, al del conjunto de aquéllos.

c) La constitución del Sindicato de Tenedores de Bonos cuando éstos se emitan en serie.

3. La emisión se inscribirá en la hoja de registro mercantil correspondiente a la entidad emisora cuando la misma estuviere sujeta a inscripción en dicho Registro. Cuando no lo estuviere, la emisión se inscribirá en el Libro creado por la Ley de 24 de diciembre de 1964 (RCL 1964\2851 y NDL 30348).

4. Para la emisión de bonos de interés variable deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que la totalidad de los préstamos afectados a la emisión estén pactados a interés variable, definido siempre por un margen fijo sobre un tipo de interés de referencia.

b) Que el interés de los bonos se defina de igual manera y sobre el mismo tipo de referencia adoptado para los préstamos, y que el margen aplicado a los bonos no pueda ser superior al aplicado para los préstamos.

5. Para la emisión de bonos con amortización del principal indicado deberán cumplirse las condiciones siguientes:

a) Que la totalidad de los préstamos afectados a la emisión estén pactados con amortización de sus respectivos principales indiciados.

b) Que el coeficiente corrector sea el mismo para los capitales de los préstamos afectados y la emisión de bonos que garanticen.

c) Que tanto para los préstamos como para los títulos se establezca un límite superior a la variación del valor de los capitales a amortizar.

**Artículo 49.** Puesta en circulación de bonos.-1. Bajo la responsabilidad solidaria de los Administradores de la entidad emisora, los bonos hipotecarios no podrán ponerse en circulación mientras no se haya anunciado la emisión en el «Boletín Oficial del Estado», inscrita la escritura en el Registro Mercantil y extendido en el de la Propiedad las notas de afectación de los créditos hipotecarios, a medida que se practiquen las notas de afectación en el Registro de la Propiedad, la Entidad emisora podrá poner en circulación los bonos hipotecarios en la cuantía correspondiente.

No obstante lo regulado en el párrafo anterior, la Entidad emisora podrá poner en circulación bonos hipotecarios antes de practicar en el Registro de la Propiedad las notas de afectación de los créditos hipotecarios, si así se hubiera pactado en la correspondiente escritura de emisión. En este caso se recogerá necesariamente en ésta un plazo dentro del cual ha de estar practicada la nota, durante el que no podrá el titular transmitir el bono a terceros y cuyo incumplimiento por la Entidad emisora facultará a los bonistas para resolver el contrato.

2. Respecto al funcionamiento del Sindicato de Tenedores de Bonos, facultades y atribuciones del Presidente y de la Asamblea de Tenedores, y a la inscripción de la emisión en el Registro Mercantil se estará a lo dispuesto en la Ley y en este Real Decreto, en la Ley de Sociedades Anónimas (RCL 1951\811, 945 y NDL 28531) y, en su caso, en la Ley de 24 de diciembre de 1964 (RCL 1964\2851 y NDL 30348).

### Sección 3.<sup>a</sup>-Afectación de créditos.

**Artículo 50.** Nota registral.-1. La nota de afectación de créditos hipotecarios en garantía de bonos, establecida en el art. 13 de la Ley, se extenderá en los Registros de la Propiedad en que figuren inscritos los créditos hipotecarios que se afecten, en los folios registrales de las fincas hipotecadas en garantía de tales créditos, al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente.

2. Dicha nota se practicará en virtud de la escritura de emisión en la que se establezca la afectación de los créditos hipotecarios en garantía de los bonos hipotecarios emitidos. En las copias parciales de esta escritura que se presenten en cada Registro de la Propiedad bastará que se relacionen los créditos inscritos en el mismo.

3. La copia total o parcial de la escritura presentada para la práctica de las notas marginales de afectación insertará los documentos acreditativos de que concurren los requisitos necesarios para la legalidad de la emisión, si se hubiesen unido a la matriz, o será acompañada de los originales o por testimonio, en otro caso. Entre dichos documentos se incluirán los referentes a la tasación de las fincas, si se hubiesen efectuado después del otorgamiento de la hipoteca.

4. La nota marginal además de las circunstancias generales, tendrá las siguientes:

a) Nombre y domicilio de la Entidad emisora de los bonos hipotecarios que se garanticen con la afectación.

b) Importe total de la emisión.

c) Número, clase, cuantía, interés y último vencimiento de los bonos hipotecarios emitidos.

d) Constitución y domicilio del Sindicato de Tenedores de Bonos, en su caso.

e) La afectación del crédito hipotecario en garantía de los bonos hipotecarios emitidos a favor de los tenedores presentes y futuros de los mismos.

**Artículo 51.** Extinción.-La afectación de créditos hipotecarios en garantía de una emisión de bonos se extinguirá por:

1.º La amortización total o parcial de los bonos emitidos. Cuando la amortización no comprenda la totalidad de la emisión, la extinción de la afectación sólo podrá producirse respecto del crédito o créditos cuyos capitales no vencidos importen una suma igual o inferior al nominal de bonos inutilizados sin haber resultado amortizados por sorteo.

2.º El convenio entre la Entidad emisora y el Sindicato de Tenedores de Bonos o el tenedor del bono único para la extinción de la garantía o para la sustitución de uno o varios créditos por otro u

otros de igual o superior cuantía que reúnan los requisitos exigidos por el presente Reglamento.

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

**Artículo 52.** Cancelación de la nota marginal.-1. Extinguida la afectación de créditos hipotecarios en garantía de una emisión de bonos procederá la cancelación de la nota marginal de afectación.

Dicha cancelación se efectuará por nota marginal y se practicará:

1.º En el supuesto a que se refiere el número 1 del artículo anterior con los documentos y el cumplimiento de las formalidades y requisitos que para la cancelación de hipotecas en garantía y de títulos endosables y al portador exigen el art. 156 de la Ley Hipotecaria vigente (RCL 1946\342, 886 y NDL 15467), y disposiciones concordantes, con la salvedad de que los bonos inutilizados que den lugar a una cancelación parcial deberá acreditarse que no han resultado amortizados en ningún sorteo.

2.º En el caso del número 2.º del artículo precedente, mediante escritura pública en la que se haya otorgado el convenio de extinción de la garantía o de sustitución de los créditos hipotecarios afectados. En este último caso, en la copia de dicha escritura que se presente en el Registro de la Propiedad para obtener la cancelación deberá constar que se han extendido las notas de afectación al margen de las inscripciones de los nuevos créditos hipotecarios afectados.

3.º En el supuesto del apartado 3.º del artículo anterior, los Registradores cancelarán de oficio la nota de afectación.

2. Para cancelar la hipoteca que garantice un crédito anticipadamente reembolsado o extinguido que estuviere afectado a una emisión de bonos será necesario que en la escritura de cancelación conste, bajo pena de falsedad en documento público, la manifestación de la Entidad emisora de que en virtud del reembolso se traspasa o no el límite establecido en el primer párrafo del art. 58. En el primer supuesto, deberá constituirse un depósito en los términos regulados en el art. 60 por el importe del crédito o créditos cancelables, expresando en la misma escritura el número y clave de identificación del mismo y la suma por la que se haya hecho, o los fondos en que consistiere y su valor en cómputo, exhibiendo ante el Notario el resguardo correspondiente para su reseña en la escritura.

No será preciso este depósito cuando al otorgar la escritura de cancelación del crédito se inutilicen bonos no amortizados por un importe igual o superior a los créditos que se cancelan, ni en el supuesto de que se hayan afectado otros créditos en sustitución de aquéllos.

En todo caso, la Entidad emisora requerirá al Notario para que notifique en la forma prevista en la Legislación Notarial, al Sindicato de Tenedores de Bonos o al tenedor del bono único, de la emisión a que estuviere afectado el crédito reembolsado, la cancelación efectuada.

En la notificación a que se refiere el párrafo anterior y para el supuesto de haberse traspasado el límite establecido en el primer párrafo del art. 60 se reseñarán los datos registrales, deudor e importe del crédito hipotecario cancelado o a cancelar, la suma anticipadamente percibida en virtud del mismo y la emisión de bonos a que estuviere afectado y según los diferentes supuestos:

a) El número o clave de identificación del depósito y la suma por la que se haya hecho, o los fondos públicos en que consistiere y su valor en cómputo.

b) Los bonos que hayan sido reembolsados anticipadamente por adquisición o sorteo.

c) Los datos registrales, deudor e importe de los nuevos créditos hipotecarios afectados a la emisión, así como el nombre y residencia del notario en cuyo protocolo obra la escritura de afectación de dichos créditos y la fecha de la citada escritura.

#### Sección 4.ª-Pago de capital e intereses.

**Artículo 53.** Persona legitimada.-1. En los títulos emitidos al portador, la Entidad emisora reconocerá a su tenedor como propietario de los mismos.

2. En los nominativos o emitidos a la orden, el importe del capital y el de los intereses o primas se pagarán, previa la presentación de los títulos o cupones correspondientes, al tenedor que acredite ser la persona designada en el título nominativo o, en los expedidos a la orden, aquella a cuya orden estuviese librado.

3. Si el título nominativo o la orden hubiera sido objeto de alguna transmisión, la Entidad deudora deberá efectuar el pago al tenedor que acredite ser el último cesionario del título nominativo o, en los librados a la orden, el último endosatario formalmente legitimado por la cadena de endosos, o que justifique ser legítimo causahabiente de uno o de otro, o de las personas que menciona el número dos de este artículo.

4. La Entidad emisora tomará razón de las transmisiones de títulos a que se refiere el número anterior, si se les presentaren tal finalidad; pero la previa toma de razón de la transmisión o transmisiones anteriores no será condición necesaria para el pago.

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

**Artículo 54.** Formas de pago.-Al emitir los títulos la Entidad emisora podrá optar entre hacer los pagos por ventanilla en sus propias cajas o verificarlos mediante abono en las cuentas abiertas a nombre de los acreedores en cualquier Entidad bancaria o de crédito o dejar esta opción a los tenedores de los títulos. Dichas cuentas podrán radicar en la propia Entidad emisora, cuando las reglas por que se rijan le permitan su llevanza.

**Artículo 55.** Prescripción.-Desde el día de su vencimiento normal, o, en su caso, desde la fecha en que deban ser reembolsados por sorteo, los títulos dejarán de devengar intereses, háyanse o no presentado al cobro.

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

#### Sección 5.<sup>a</sup>-Pérdida y amortización de los títulos.

**Artículo 56.** Pérdida o extravío.-En los títulos nominativos o a la orden, las personas a que se refiere el número 2.<sup>o</sup> del art. 53 y los mencionados en su núm. 3.<sup>o</sup>, de cuya adquisición hubiere tomado razón la Entidad emisora, podrá obtener un duplicado del título destruido, extraviado o sustraído, a los solos efectos del pago. Para ello será necesario dar cuenta inmediata del hecho a la Entidad emisora con la declaración de no haber transmitido el título y que haya transcurrido un mes desde la publicación del correspondiente anuncio en el tablón de la Entidad emisora, en un diario de la provincia en la que radique el domicilio de ésta y en el «Boletín Oficial del Estado».

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

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

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

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

**Artículo 57.** Amortización de los títulos.-1. Cuando los títulos sean amortizables por sorteo, éste se efectuará públicamente, previo anuncio del mismo con siete o más días de antelación en el «Boletín Oficial del Estado», donde se indicará local, día y hora y con asistencia de fedatario público.

2. El resultado del sorteo, con la lista de los títulos a amortizar, se fijará en el domicilio social de la Entidad emisora, debiendo insertarse asimismo en el «Boletín Oficial del Estado». En la misma lista se anunciará la fecha en la que, dentro de los tres meses siguientes al día del sorteo, la Entidad hará el reembolso de los títulos.

3. Con la lista de títulos a reembolsar tras cada sorteo, se anunciará, también separadamente, los títulos a amortizar, según el sorteo inmediatamente anterior, que no hayan sido presentados al cobro.

4. Al verificarse el reembolso por sorteo del capital de los títulos, se hará también el pago de los intereses vencidos y no prescritos. También se pagará el primer cupón de intereses no vencido, con el descuento correspondiente desde la fecha mencionada en el párr. 2.º de este artículo hasta la del vencimiento normal del cupón, calculado al mismo tipo de interés. Las primas no podrán ser objeto de descuento.

#### Sección 6.ª-Límites de emisión.

**Artículo 58.** De los bonos hipotecarios.-1. Las Entidades no podrán emitir bonos hipotecarios por importe superior al 90 por ciento de los capitales no amortizados de los créditos afectados.

2. El vencimiento medio de los bonos hipotecarios no podrá ser superior al de los créditos afectados.

3. Para calcular los límites a que se refieren los apartados anteriores no se tendrá en cuenta el importe de los avales concedidos.

**Artículo 59.** De las cédulas.-1. El volumen de las cédulas hipotecarias emitidas por cada Entidad, y no vencidas, no podrá superar el noventa por ciento del importe de los capitales no amortizados de los créditos hipotecarios de cartera aptos para servir de cobertura.

2. En el caso de Entidades que simultáneamente hayan emitido bonos y participaciones hipotecarias, el noventa por ciento se calculará sobre el importe de los capitales no amortizados de los créditos hipotecarios de la cartera, menos los créditos hipotecarios afectados a bonos y la porción participada de los que hayan sido objeto de participaciones.

3. En todo caso, para el cálculo de los límites a que se refieren los números anteriores no se tendrá en cuenta el importe de los avales concedidos con contragarantía hipotecaria por la Entidad para garantizar la devolución de préstamos ajenos destinados a las finalidades del mercado hipotecario.

**Artículo 60.** 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 afectados, o por cualquier otra causa, la Entidad emisora deberá restablecer el equilibrio mediante las siguientes actuaciones:

a) Depósitos de efectivo o de fondos públicos en el Banco de España.

b) Adquisición de cédulas y bonos en el mercado, según corresponda.

c) Otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios aptos para servir de cobertura de las cédulas.

d) Afectación al pago de los bonos hipotecarios de nuevos créditos hipotecarios aptos para servir de cobertura.

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

3. El depósito de efectivo o fondos públicos deberá realizarse en un plazo máximo de cuatro días hábiles a partir del siguiente de haberse producido el desequilibrio, si 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) y e) del número anterior, restablecerse las proporciones a que se refieren los arts. 58 y 59.

4. El depósito de dinero o fondos públicos 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 en el plazo de cuatro meses desde la constitución, en el caso de cédulas, o con la conformidad del Sindicato de Tenedores de Bonos o del tenedor del bono único de la emisión en el caso de bonos, lo que se hará constar en la constitución del mismo. La disposición tendrá el exclusivo objeto de reembolsar anticipadamente bonos y cédulas, otorgar nuevos créditos de cobertura 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 números anteriores podrán ponerse de nuevo en circulación dentro de los límites señalados en este Real Decreto; pero, aunque ello no ocurra, continuarán entrando en los sorteos sucesivos en igualdad de condiciones con los demás títulos y conservarán los mismos derechos que éstos.

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

6. La afectación de nuevos créditos hipotecarios de cobertura requerirá la aceptación del Sindicato de Tenedores de Bonos o del tenedor del bono único de la emisión, observándose en todo caso las normas establecidas en los arts. 48 y 49. Si no fuese posible cumplir el requisito del vencimiento medio superior para el nuevo conjunto de créditos afectados, se procederá a la amortización anticipada de bonos por sorteo, o a la constitución del depósito que preceptúa el apartado anterior.

7. El Ministerio de Economía y Comercio podrá, excepcionalmente, autorizar la variación de los períodos transitorios necesarios para conseguir el ajuste a los límites de emisión, o la disposición de los fondos depositados.

#### Sección 7.<sup>a</sup>-Participaciones hipotecarias.

**Artículo 61.** Emisión.-1. Las Entidades a que hace referencia el art. 2. 1 de este Real Decreto podrán hacer participar a terceros de los créditos hipotecarios de su cartera mediante la emisión de títulos valores nominativos denominados participaciones hipotecarias.

2. En todo caso, cada título de la emisión representará una participación en un determinado crédito hipotecario.

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

3. La participación confiere a su titular los derechos que se expresen en la misma.

El emisor conservará la titularidad del crédito participado y vendrá obligado a realizar, conservar y ejercitar los derechos pertinentes para su efectividad y buen fin, 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 emisión.

**Artículo 62.** Prohibiciones.-1. No podrán emitirse participaciones de los créditos hipotecarios que garanticen la emisión de bonos hipotecarios.

2. Las Entidades con capacidad para emitir cédulas hipotecarias no podrán participar créditos hipotecarios cuando por el volumen de los afectados a emisiones de bonos, o ya participados, el porcentaje créditos-emisiones haya descendido del límite legal exigido en el art. 59.2.

3. La parte de créditos hipotecarios transmitida por participaciones hipotecarias no se computará para el cálculo de los capitales de riesgo de las Entidades emisoras.

**Artículo 63.** Contenido.-1. La participación incorpora un porcentaje sobre el principal del crédito participado, porcentaje que será aplicable en cada momento para determinar el alcance económico del derecho de su titular.

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

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

4. La Entidad emisora no podrá ceder el crédito hipotecario sin el consentimiento de todos los partícipes. Se presumirá otorgado dicho consentimiento si, notificados los partícipes de la cesión proyectada y de las circunstancias personales del cesionario, no se oponen a la misma en el plazo de quince días hábiles. Si se opusieren, la Entidad emisora podrá reembolsar anticipadamente las participaciones, o consignar su importe a favor de los que puedan ser titulares de las mismas.

**Artículo 64.** Título.-Los títulos de las participaciones hipotecarias serán nominativos, y en ellos constará, como mínimo:

1.º Su designación específica, la indicación de su Ley reguladora y la mención de quedar limitada, o no, su suscripción y tenencia a las Entidades a que se hace referencia en el art. 2.1 y a otras Entidades de ahorro institucional.

2.º El capital inicial del 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.

3.º El porcentaje que la participación incorpora sobre el 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.

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

5.º La obligación, a cargo de los sucesivos titulares de la participación, de notificar su adquisición a la Entidad emisora, así como su domicilio.

6.º Los datos identificadores de la Entidad emisora, el sello de la misma y la firma autógrafa de, al menos, uno de sus Administradores con poder de disposición sobre bienes inmuebles.

Cuando la suscripción y tenencia de las participaciones no esté limitada en la forma prevista en el núm. 1.º precedente se emitirán en escritura pública, de la que se tomará nota en el Registro de la Propiedad, al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente. Practicada la nota marginal, los terceros que adquieran algún derecho sobre el crédito hipotecario, lo harán con la carga del pago de la participación y de sus intereses.

**Artículo 65.** Acción ejecutiva.-1. La Entidad emisora es la única legitimada para ejecutar el crédito hipotecario participado.

2. 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 hipotecario participado.

**Artículo 66.** Facultades del titular.-Si la Entidad emisora incumpliese sus obligaciones como consecuencia de la falta de pago del deudor, el titular o titulares de las participaciones tendrán las siguientes facultades:

a) Compelerla para que inste la ejecución hipotecaria.

b) Concurrir, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que éste siga contra el deudor y cobrar del producto del remate a prorrata de su respectiva participación en el crédito ejecutado, y sin perjuicio de que la Entidad emisora perciba la posible diferencia entre el

interés pactado en el préstamo y el cedido en la participación cuando éste fuera inferior.

c) Si aquélla no inicia el procedimiento dentro de los sesenta días hábiles desde la diligencia notarial de requerimiento o no paga el importe del vencimiento correspondiente de la participación, el titular de ésta quedará legitimado para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del crédito participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses.

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.

**Artículo 67.** Transmisión.-1. Las participaciones hipotecarias serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión de la participación y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a la Entidad emisora.

2. El transmitente no responderá de la solvencia de la Entidad emisora ni de la del deudor del 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 crédito, así como las transferencias de las mismas que se le notifiquen, siendo de aplicación a las participaciones lo que para los títulos nominativos establece el art. 53 de este Real Decreto. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de las participaciones.

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

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

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

**Artículo 69.** Seguro.-Las Entidades participantes en el mercado hipotecario podrán asegurar, además, el pago del principal e intereses de la participación, bien directamente o 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, financiero y de control.

### Sección 1.ª-Régimen fiscal.

**Artículo 70.** Impuestos directos.-1. La suscripción, así como la posterior adquisición de las cédulas y bonos hipotecarios a que se refiere la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario y el presente Real Decreto, realizadas durante el período de tiempo necesario para que adquieran la cotización calificada por primera vez, conforme establecen los arts. 38, 39, 40, 42 y siguientes del Reglamento de las Bolsas Oficiales de Comercio (RCL 1967\1370, 1589 y NDL 3562), se considerarán inversiones a los efectos de las deducciones previstas en el apartado 4,f), segundo, del art. 29 de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre (RCL 1978\1936), del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Asimismo se considerarán inversiones a los efectos de las deducciones previstas en el art. 26.1, párr. 1.º de la Ley 61/1978, de 27 diciembre (RCL 1978\2837), del Impuesto sobre la Renta de

Sociedades, las suscripciones de las cédulas y bonos hipotecarios realizadas durante el mismo período.

2. Para las suscripciones y adquisiciones realizadas con posterioridad a la conclusión del tiempo a que se refiere el número anterior de este artículo, se estará a lo dispuesto con carácter general en las Leyes fiscales.

**Artículo 71.** Transmisiones patrimoniales.-Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias estarán exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### Sección 2.<sup>a</sup>-Régimen financiero.

**Artículo 72.** Inversiones.-Las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias serán admitidos en las mismas condiciones que los valores cotizados en Bolsa para la composición de las inversiones que constituyen los fondos de reserva especiales con adscripción de destino de las Empresas mercantiles.

En particular serán admitidos:

a) En la constitución de las inversiones de las reservas técnicas de las Entidades de Seguros y de Capitalización y Ahorro.

b) En la inversión de los recursos de las Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria u otras Entidades similares de inversión colectiva.

c) En la inversión de los Fondos de Reservas de las Entidades de la Seguridad Social.

d) Para la inversión de cualesquiera fondos de reserva de Entidades financieras y no financieras que deban cumplir con obligaciones administrativas de inversión en títulos de renta fija con cotización calificada en Bolsa.

**Artículo 73.** Calificación de los recursos.-Los recursos que capten las Entidades financieras a que se refiere el art. 2.1 de este Real Decreto, por la emisión de cédulas y bonos hipotecarios no serán computables como recursos ajenos a los efectos de los coeficientes de inversión obligatoria.

#### Sección 3.<sup>a</sup>-Control administrativo.

**Artículo 74.** Inspección.-1. Corresponderá a la Inspección Financiera del Ministerio de Economía y Comercio el control e inspección del cumplimiento de todas las normas de esta Ley, cualquiera que sea la Entidad u operación a que se refiere su aplicación. Esta competencia se ejercerá sin perjuicio de las que en otras materias tienen atribuidas el Banco de España sobre disciplina e inspección de Entidades de crédito y ahorro por el Decreto-Ley 18/1962, de 7 de junio (RCL 1962\1081 y NDL 3048), y la Ley 30/1980, de 21 de junio (RCL 1980\1443), el Instituto de Crédito Oficial, por la Ley 13/1971, de 19 de junio (RCL 1971\1166 y NDL 8127), y otros órganos de la Administración en sus respectivas materias.

2. La Inspección Financiera comprobará especialmente:

-El cumplimiento de los requisitos necesarios por parte de las Entidades a que se refiere el art. 2.º de la Ley para su acceso al mercado hipotecario.

-La constitución, funcionamiento y cumplimiento de los requisitos legales por parte de las Sociedades de crédito hipotecario para su actuación en el mercado hipotecario.

-La adecuación de las condiciones y finalidad de las operaciones activas a lo establecido en la Ley y en el presente Real Decreto.

-La existencia de las garantías afectadas a las operaciones activas, así como la idoneidad de los bienes afectados y su adecuación a las normas legales reglamentarias.

-La vigilancia de la concurrencia de los requisitos documentales y registrales de los préstamos y

títulos hipotecarios.

-La correcta aplicación de las normas de tasación de los bienes hipotecables por parte de los servicios correspondientes de las Entidades prestamistas y por las Entidades especializadas en tasación, así como del cumplimiento de los correspondientes requisitos formales de las mismas.

El respeto por parte de todas las Entidades operantes en el mercado de los límites y coeficientes de sus operaciones activas y pasivas fijados por la Ley o sus normas de desarrollo.

El correcto funcionamiento de los mercados secundarios de cédulas, bonos o participaciones hipotecarias, el cumplimiento por parte de los fondos de regulación del mercado de todos los requisitos legales requeridos, y el cumplimiento de los aranceles y tarifas correspondientes de los profesionales, Entidades y fedatarios actuantes en el mercado, salvo la competencia del Ministerio de Justicia.

**Artículo 75.** Colaboración.-La Inspección Financiera del Ministerio de Economía y Comercio para el ejercicio de las funciones de control e inspección establecidas en el art. 69, podrá solicitar de las Entidades que operen o participen en el mercado hipotecario cuanta información con trascendencia económica o financiera, sea precisa para verificar el exacto cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, y comprobar que en su funcionamiento y operaciones se ajustan a lo dispuesto en aquellas.

**Artículo 76.** Infracciones.-Las infracciones a lo establecido en las normas legales y reglamentarias podrán calificarse como:

-Leves.

-Graves.

-Muy graves.

Tendrán, en todo caso, la consideración de infracciones muy graves:

a) La simulación de aportaciones de capital social.

b) La inexistencia o simulación de las garantías hipotecarias que permiten las concesiones de los créditos.

c) La manifiesta falsedad en la tasación de los bienes hipotecables o la utilización indebida de éstos en la tasación de los bienes hipotecados.

d) La emisión de cédulas hipotecarias por Entidades no financieras.

Se considerarán infracciones graves:

a) La concesión de créditos, en relación con las garantías, en porcentaje superior a lo reglamentariamente autorizado.

b) La admisión de garantía sobre bienes no admitidos como hipotecables.

c) La inexistencia de seguro en los bienes hipotecados.

d) El incumplimiento del coeficiente sobre capitales en riesgo.

e) La emisión de participaciones sin cumplir las normas sobre cobertura, plazos y tipos de interés.

f) El incumplimiento de los límites de emisión de cédulas y bonos hipotecarios.

g) El incumplimiento de las condiciones de operatividad de las Entidades sobre la negociación y pignoración de los títulos hipotecarios.

h) El incumplimiento por las Sociedades gestoras de los fondos de regulación de las normas relativas a: uno, coeficientes obligatorios; dos, inversiones no autorizadas; tres, precios y plazos de contratación de valores.

Se considerarán infracciones leves:

- a) La realización de publicidad sin autorización correspondiente.
- b) Las irregularidades formales en la documentación de cualquier clase de operaciones.
- c) El incumplimiento de las obligaciones de información establecidas en la legislación vigente.

**Artículo 77.** Sanciones.-1. Las sanciones que podrán imponerse por la comisión de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, son las siguientes:

1.º Las infracciones muy graves serán sancionadas con:

a) Exclusión del Registro Oficial de las Sociedades de Crédito Hipotecario, con disolución y liquidación forzosa de la Entidad.

b) Suspensión permanente de la realización de actividades en el mercado hipotecario para cualquier Entidad que opere en el mismo.

c) Suspensión temporal de actividades en el mercado hipotecario, graduada en función de las características de la infracción por un máximo de cinco años.

d) Sanción pecuniaria superior a veinticinco millones de pesetas y hasta cincuenta millones de pesetas, o del duplo del beneficio ilícito obtenido, si fuera superior a aquella cantidad.

e) Suspensión temporal de los órganos de administración y dirección de la Entidad, nombrando uno o varios administradores provisionales que asuman las atribuciones de aquellos.

2.º Las infracciones graves serán sancionadas con:

a) Suspensión temporal hasta un año de realización de actividades en el mercado hipotecario.

b) Sanción pecuniaria hasta veinticinco millones de pesetas.

c) Amonestación pública.

3.º Las infracciones leves serán sancionadas con:

a) Sanción pecuniaria desde cincuenta mil hasta cinco millones de pesetas.

b) Amonestación privada.

2. Las sanciones no pecuniarias no impedirán la imposición de otras que pudieran corresponder por aplicación de la legislación bancaria u otra especial.

3. En infracciones muy graves o de gran trascendencia social, podrá aplicarse simultáneamente una sanción pecuniaria y otra no pecuniaria de las contempladas en los números anteriores para cada tipo de infracción grave o muy grave, en los supuestos de reincidencia dentro de un período de cinco años.

**Artículo 78.** Organos sancionadores.-1. Son órganos competentes para la imposición de sanciones el Director general de Política Financiera, el Ministro de Economía y Comercio y el Consejo de Ministros.

2. Corresponden al Director general de Política Financiera la imposición de las siguientes sanciones:

Amonestación privada.

Amonestación pública.

Multas pecuniarias hasta diez millones de pesetas.

Suspensión temporal hasta un año de la realización de actividades del mercado hipotecario.

3. Corresponde al Ministro de Economía y Comercio la imposición de las siguientes sanciones:

Multa pecuniaria hasta veinticinco millones de pesetas.

Suspensión temporal de la realización de actividades en el mercado hipotecario, por un plazo superior a un año.

Suspensión temporal de los órganos de administración y dirección de la Entidad.

4. Corresponde al Consejo de Ministros la imposición de las sanciones siguientes:

Multas pecuniarias hasta cincuenta millones de pesetas o del duplo del beneficio ilícito de la Entidad, si es superior a esta última cantidad.

Exclusión del Registro de las Sociedades de Crédito Hipotecario.

Suspensión permanente de actividades en el mercado hipotecario.

**Artículo 79.** Procedimiento sancionador.-1. El procedimiento sancionador será el del capítulo II del título sexto de la Ley de Procedimiento Administrativo (RCL 1958\1258, 1469, 1504; RCL 1959\585 y NDL 24708).

2. La denuncia obligará a acordar instrucción de información reservada, salvo que sea manifiestamente infundada o de mala fe.

El Ministerio de Economía y Comercio regulará mediante orden ministerial los supuestos en que una denuncia puede considerarse infundada o de mala fe, y los premios a percibir por el denunciante en el supuesto de que en la denuncia se siga expediente sancionador.

## CAPITULO V.-El mercado secundario.

### Sección 1.<sup>a</sup>-Operaciones.

**Artículo 80.** 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 81.** Admisión en Bolsa.-Cuando el emisor de los títulos hipotecarios emitidos en masa, conforme a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, pretenda su admisión a cotización oficial en las Bolsas o Bolsines Oficiales de Comercio, la Junta o Juntas Sindicales correspondientes procederán a su admisión de oficio con carácter provisional, debiendo la Entidad emisora completar la documentación y requisitos necesarios para la admisión definitiva en el plazo de un año a partir de su admisión provisional a la cotización oficial.

Será requisito indispensable que la Entidad emisora asuma en el folleto de emisión el compromiso de cumplir los requisitos que le sean exigidos para la admisión definitiva de los títulos a cotización oficial.

**Artículo 82.** Mercado secundario individual. 1. Las Entidades emisoras a que hace referencia el art. 2.1 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo podrán comprar, vender y pignorar sus propios títulos hipotecarios para regular el adecuado funcionamiento de su liquidez y cotización en el mercado.

2. Las operaciones de concesión de créditos sobre títulos emitidos sólo podrán realizarla de forma habitual las Entidades legalmente autorizadas para hacerlo.

El volumen de títulos hipotecarios que las citadas Entidades pueden mantener en cartera no podrá sobrepasar el 10 por 100 del volumen emitido de aquéllos. Asimismo los mismos títulos no podrán mantenerse en cartera por un tiempo superior a tres meses, salvo autorización del Ministerio de Economía y Comercio.

3. En todo caso la Entidad respectiva publicará diariamente los precios a que esté dispuesta a comprar y vender sus propios títulos hipotecarios.

El Ministerio de Economía y Comercio determinará el margen máximo de relación entre los precios comprador y vendedor.

4. Las comisiones aplicadas a las operaciones y servicios financieros que se mencionan en el número anterior serán las establecidas en las disposiciones financieras que regulen la materia para las Entidades de depósito.

**Artículo 83.** 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, así como sus cónyuges, ascendientes o descendientes, y las Sociedades en que dichas personas participen mayoritariamente en el capital o en las que desempeñen el cargo de Presidente, Consejero, Administrador, Director general o asimilado no podrán obtener créditos ni avales hipotecarios sometidos a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sin autorización expresa del Ministerio de Economía y Comercio, y sin perjuicio de la exigencia de las normas generales sobre incompatibilidades que contempla la legislación financiera.

Asimismo las personas que sean titulares del capital de las citadas Entidades en un porcentaje superior al 5 por 100 del capital social tampoco podrán obtener créditos o avales hipotecarios sometidos a la Ley 2/1981, sin el requisito que se menciona en el párrafo anterior.

Estas prohibiciones no serán aplicables a los créditos y avales hipotecarios concedidos por la Entidad para la adquisición de vivienda destinada a uso habitual.

#### Sección 2.<sup>a</sup>-Fondos de regulación.

**Artículo 84.** Constitución.-1. Los fondos de regulación del mercado hipotecario podrán constituirse por las Entidades emisoras a que hace referencia el art. 2.º de la Ley 2/1981, de 25 de marzo. La participación de las citadas Entidades se realizará mediante la suscripción de certificaciones de participación en el fondo, en un porcentaje del importe de las emisiones que realice, que será fijado por el Ministerio de Economía y Comercio. Cualquier Entidad emisora puede suscribir certificados de participación de varios fondos, pero por distintas emisiones.

2. La finalidad de los fondos de regulación será la de asegurar un grado suficiente de liquidez de los títulos hipotecarios mediante la compra y venta de los mismos en el mercado, así como conseguir mediante una adecuada distribución de los recursos la evolución estable de las cotizaciones.

3. Se constituirá un fondo de regulación de carácter público, cuya finalidad prioritaria será, mediante la consecución de los objetivos financieros, de asegurar la liquidez y la evolución estable de las cotizaciones de los títulos hipotecarios, fomentar la financiación de la construcción y adquisición de viviendas.

**Artículo 85.** Activos.-1. Los activos de los fondos de regulación estarán constituidos por cédulas, bonos, participaciones hipotecarias y demás activos financieros aptos para la inversión de los fondos de inversión mobiliaria.

2. El Ministerio de Economía y Comercio fijará, en función de las finalidades de la financiación hipotecaria, de las condiciones de los mercados financieros, y de las directrices de la política monetaria, los porcentajes mínimos del activo de los fondos de regulación que deben colocarse en títulos hipotecarios, así como el porcentaje del coeficiente mínimo de liquidez que deben mantener, y los activos que pueden incluirse en el mismo.

**Artículo 86.** Gestión.-1. La dirección, administración y representación de los fondos de regulación se llevará a cabo por sociedades gestoras, que tendrán la forma de Sociedad Anónima y un capital mínimo de veinticinco millones de pesetas.

2. La Sociedad gestora del fondo de regulación de carácter público será promovida por el Banco Hipotecario de España, quien tendrá participación mayoritaria en el capital.

3. El Consejo de Administración de la Sociedad gestora del fondo de carácter público estará integrado por un número de Consejeros no inferior a siete ni superior a once. De ellos, tres serán designados por el Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Comercio, en razón de su competencia técnica en representación del Ministerio de Economía y Comercio, Banco de España e Instituto de Crédito Oficial.

**Artículo 87.** Custodia de valores.-La custodia de los valores mobiliarios y activos financieros o efectivos que constituyan la cartera de los fondos de regulación deberá estar encomendada a una Entidad depositaria que podrá ser cualquiera de las Entidades financieras que menciona el art. 2.º de la Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL 1981\900), con posibilidad de participación en el mercado hipotecario, siempre que lo permita su Estatuto financiero específico.

La Entidad depositaria del fondo de regulación de carácter público será el Banco Hipotecario de España.

**Artículo 88.** Inscripción.-1. Los fondos de regulación deberán inscribirse en el Ministerio de Economía y Comercio, previa autorización por el mismo de sus Estatutos y Reglamentos.

2. La denominación de «Fondos de Regulación del Mercado Hipotecario» será privativo de las Instituciones inscritas en los Registros correspondientes.

La escritura pública de constitución del fondo de regulación que se otorgará por la Sociedad gestora y el depositario, contendrá el Reglamento de gestión del fondo y deberá ser inscrita en el Registro Mercantil.

**Artículo 89.** Límites subjetivos y objetivos.

1. Los fondos de regulación deberán constituirse con un patrimonio mínimo de cien millones de pesetas y con un mínimo de diez Entidades emisoras de las que hace referencia el art. 2.º.1 del presente Real Decreto o de Instituciones financieras que engloben como asociados un número de aquellas Entidades no inferior a diez.

2. Las aportaciones al capital podrán realizarse en dinero o títulos hipotecarios, con las limitaciones y en los plazos que determine el Ministerio de Economía y Comercio.

3. Para el fondo de regulación de carácter público en el que podrán participar, además de las Entidades oficiales de crédito, los restantes emisores privados, no regirá el límite del número mínimo de Entidades.

**Artículo 90.** Régimen fiscal.-El régimen Fiscal del fondo de regulación de carácter público será el mismo que las disposiciones vigentes establecen para los fondos de inversión mobiliaria, reguladas por el Decreto-Ley de 30 de abril de 1964 (RCL 1964\996 y NDL 3560) y disposiciones complementarias.

Los restantes fondos de regulación podrán solicitar acogerse a los beneficios, fiscales que se contemplan en la legislación vigente para los fondos de inversión mobiliaria, previo cumplimiento de los requisitos y condiciones que se exigen para su concesión.

**Artículo 91.** Acceso al mercado monetario.-Los fondos de regulación del mercado hipotecario tendrán acceso al mercado monetario en las condiciones que determine el Ministerio de Economía y Comercio a propuesta del Banco de España.

**Artículo 92.** Régimen de precios.-1. Los fondos de regulación, con el período de validez que determinen, anunciarán el precio a que están dispuestos a comprar y vender títulos hipotecarios, menos o más el margen que previamente habrán comunicado al Ministerio de Economía y Comercio y hecho público.

2. Sin perjuicio de otros sistemas de contratación, cuando los títulos estén admitidos a cotización oficial, los fondos no podrán realizar operaciones en condiciones más desfavorables que las que resulten de las posiciones de oferta y demanda que se manifiesten en el mercado.

A este efecto las Juntas Sindicales de las Bolsas publicarán diariamente las posiciones de oferta y demanda existentes.

En todo caso, las Entidades emisoras y los fondos podrán también anunciar el número de títulos o el importe máximo que están dispuestos a adquirir o vender.

**Artículo 93.** Reglamento.-En el Reglamento del fondo habrán de especificarse necesariamente: a) las normas de valoración de los activos; b) las condiciones y procedimientos de suscripción y reembolso de participaciones; c) la determinación de los resultados y su distribución y d) la dotación a reservas. Asimismo deberá consignarse expresamente la admisión de lo que sobre tales materias pueda disponer el Ministerio de Economía y Comercio.

**Artículo 94.** Normas subsidiarias.-Sobre los restantes extremos del funcionamiento de los fondos de regulación, se aplicarán subsidiariamente las normas sobre los fondos de inversión mobiliaria, que se contienen en el Decreto-Ley de 30 de abril de 1964 (RCL 1964\996 y NDL 3560) y disposiciones complementarias, en cuanto sean aplicables por su naturaleza.

#### Disposiciones transitorias.

**1.ª** Sin perjuicio de que por el Ministerio de Economía y Comercio, en relación con los Agentes mediadores y por el de Justicia, respecto a Notarios y Registradores, respectivamente, se lleve a efecto la revisión de sus aranceles por su intervención en las operaciones de movilización del crédito hipotecario a que se refiere la Ley, los derechos que deban percibir con arreglo a su arancel respectivo, por la intervención o autorización de dichas operaciones, se reducirán en un 25 por 100.

**2.ª** La cartera actual de préstamos hipotecarios de las Entidades financieras con posibilidad de participación en el mercado hipotecario podrá utilizarse para la emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias si aquellos préstamos tuvieran las condiciones que se especifican en este Real Decreto, o se convaliden mediante la realización de los actos oportunos, y siempre que tales recursos se reinviertan en las finalidades propias del mercado hipotecario.

**3.ª** 1. Los facultativos, con categoría de Inspectores-Tasadores en activo, de los servicios de tasación del Banco Hipotecario de España continuarán facultados para realizar los informes de tasación y firmar los certificados a que se refiere el art. 37.3 de este Real Decreto.

2. En consecuencia no será necesaria, a los efectos de la disposición transitoria 2.ª, la convalidación de las tasaciones anteriormente realizadas por el Banco Hipotecario de España.

#### Disposición adicional.

Se autoriza a los Ministerios de Justicia y de Economía y Comercio, en la esfera de sus respectivas competencias, a dictar las normas complementarias y de desarrollo del presente Real Decreto.

#### Jurisprudencia Asociada:

##### Resoluciones:

**Art. 25**

- S. AP Asturias de 4 noviembre 1993 (AC 1993\2193)

**Art. 25.5**

- S. AP Girona de 3 enero 2001 (JUR 2001\131595)

**Art. 26**

- Res. .. DGRN de 20 julio 2000 (RJ 2000\5868)
- Res. .. DGRN de 12 julio 2000 (RJ 2000\5862)
- Res. .. DGRN de 11 julio 2000 (RJ 2000\5861)
- Res. .. DGRN de 10 julio 2000 (RJ 2000\5860)
- Res. .. DGRN de 7 julio 2000 (RJ 2000\5859)
- Res. .. DGRN de 6 julio 2000 (RJ 2000\5858)
- Res. .. DGRN de 5 julio 2000 (RJ 2000\5857)
- Res. .. DGRN de 4 julio 2000 (RJ 2000\5856)
- Res. .. DGRN de 17 junio 2000 (RJ 2000\7339)
- Res. .. DGRN de 16 junio 2000 (RJ 2000\7338)
- Res. .. DGRN de 14 junio 2000 (RJ 2000\7336)
- Res. .. DGRN de 13 junio 2000 (RJ 2000\7335)
- Res. .. DGRN de 12 junio 2000 (RJ 2000\7334)
- Res. .. DGRN de 20 mayo 2000 (RJ 2000\5848)

**Art. 28**

- Res. .. DGRN de 20 julio 2000 (RJ 2000\5868)

- Res. .. DGRN de 12 julio 2000 (RJ 2000\5862)
- Res. .. DGRN de 11 julio 2000 (RJ 2000\5861)
- Res. .. DGRN de 10 julio 2000 (RJ 2000\5860)
- Res. .. DGRN de 7 julio 2000 (RJ 2000\5859)
- Res. .. DGRN de 6 julio 2000 (RJ 2000\5858)
- Res. .. DGRN de 5 julio 2000 (RJ 2000\5857)
- Res. .. DGRN de 4 julio 2000 (RJ 2000\5856)
- Res. .. DGRN de 17 junio 2000 (RJ 2000\7339)
- Res. .. DGRN de 16 junio 2000 (RJ 2000\7338)
- Res. .. DGRN de 14 junio 2000 (RJ 2000\7336)
- Res. .. DGRN de 13 junio 2000 (RJ 2000\7335)
- Res. .. DGRN de 12 junio 2000 (RJ 2000\7334)
- Res. .. DGRN de 20 mayo 2000 (RJ 2000\5848)

**Art. 29**

- Res. .. DGRN de 12 julio 1996 (RJ 1996\5613)

**Art. 37**

- S. TS de 29 abril 1986 (RJ 1986\2978)

**Art. 37.3**

- S. TS de 30 octubre 1996 (RJ 1996\7629)
- S. TS de 14 julio 1993 (RJ 1993\6193)
- S. TS de 13 julio 1993 (RJ 1993\6192)

<b>Otros Marginales:</b>
- «Mercado hipotecario» (ApNDL 8841)
<b>Afectado por:</b>

- Real Decreto 1623/1985, de 28 agosto (RCL 1985\2228),
  - art. 1: modifica art. 21.
  - art. 1: modifica art. 41.2.
  - art. 1: modifica art. 70.
  - art. 1: modifica art. 17.c).
  - art. 1: modifica art. 82.2.
- Ley 26/1988, de 29 julio (RCL 1988\1656),
  - disp. derog.: deroga art. 76.
  - disp. derog.: deroga art. 77.
  - disp. derog.: deroga art. 78.
  - disp. derog.: deroga art. 79.
- Real Decreto 771/1989, de 23 junio (RCL 1989\1397),
  - disp. derog.: deroga art. 12.
  - disp. derog.: deroga art. 14.
  - disp. derog.: deroga art. 15.3.
  - disp. derog.: deroga art. 13.
- Real Decreto 1044/1989, de 28 agosto (RCL 1989\1944),
  - disp. derog.: deroga art. 16.
  - disp. derog.: deroga art. 20.
  - disp. derog.: deroga art. 22.
  - disp. derog.: deroga art. 41.
  - disp. derog.: deroga art. 42.
  - disp. derog.: deroga art. 23.
  - disp. derog.: deroga art. 21.
  - disp. derog.: deroga art. 19.
  - disp. derog.: deroga art. 17.e).
  - disp. derog.: deroga art. 17.f).
  - disp. derog.: deroga art. 18.
- Real Decreto 1289/1991, de 2 agosto (RCL 1991\2026),
  - disp. derog.: deroga art. 33.3.
  - art. único: modifica art. 65.2.
  - art. único: modifica art. 65.1.
  - art. único: modifica art. 64.
  - art. único: modifica art. 62.3.
  - art. único: modifica art. 62.2.
  - art. único: modifica art. 62.1.
  - art. único: modifica art. 61.
  - art. único: modifica art. 60.4.
  - art. único: modifica art. 60.3.
  - art. único: modifica disp. transit. 2.
  - art. único: modifica disp. adic..
  - art. único: modifica art. 82.1.

- art. único: modifica art. 81.
- art. único: modifica art. 72.2.
- art. único: modifica art. 72.1.
- art. único: modifica art. 69.
- art. único: modifica art. 67.3.
- art. único: modifica art. 66.
- art. único: modifica art. 60.2.
- art. único: modifica art. 59.2.
- art. único: modifica art. 59.1.
- art. único: modifica art. 53.
- art. único: modifica art. 46.1.
- art. único: modifica art. 44.
- art. único: modifica art. 43.3.
- art. único: modifica art. 43.2.
- art. único: modifica art. 40.5.
- art. único: modifica art. 40.1.
- art. único: modifica art. 39.
- art. único: modifica art. 37.3.
- art. único: modifica art. 35.
- art. único: modifica art. 32.4.
- art. único: modifica art. 32.3.
- art. único: modifica art. 30.1.
- disp. derog.: deroga art. 82.3 párr. 2º.
- disp. derog.: deroga art. 82.4.
- art. único: modifica art. 2.1.
- art. único: modifica art. 26.2.
- art. único: modifica art. 26.1.
- disp. derog.: deroga art. 63.4.
- Orden de 30 noviembre 1994 (RCL 1994\3383),
  - punto 1.1.a): desarrolla art. 2.
- Real Decreto 692/1996, de 26 abril (RCL 1996\1658),
  - disp. adic. 2.1º: añade art. 2.Uno h).
  - disp. derog. única.d): deroga art. 11.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 12.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 13.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 14.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 15.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 16.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 17.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 18.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 19.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 2.1 e).
  - disp. derog. única.d): deroga art. 2.1 g).
  - disp. derog. única.d): deroga art. 20.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 21.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 22.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 23.
  - disp. derog. única.d): deroga art. 43.3.
  - disp. derog. única.d): deroga Cap. I.Secc. 2ª.
  - disp. adic. 2: modifica art. 43.ap. Dos.
- Real Decreto 775/1997, de 30 mayo (RCL 1997\1482),
  - disp. adic. 1: añade art. 72.3.
  - disp. derog. única: deroga art. 38.
  - disp. derog. única: deroga art. 39.
  - disp. derog. única: deroga art. 40.
  - disp. adic. 1: modifica art. 72.1 b).

#### Voces:

- Aranceles [disp. transit. 1ª]

**Agentes mediadores, Notarios y Registradores de la Propiedad: reducción de derechos en operaciones de movilización del crédito hipotecario**

- Aval
- Banco Exterior de España
- Banco Hipotecario de España

- Bancos privados
- Bolsas de Comercio [arts. 70 y 81]
- Caja Postal de Ahorros
- Cajas de Ahorro
- Construcción
- Cooperativas de crédito
- Créditos
- Entidades de capitalización y ahorro
- Entidades de crédito a medio y largo plazo
- Entidades de financiación de ventas a plazos
- Hipotecas
- Ordenación económica
- Préstamos
- Reservas de sociedades [art. 21]
- Sociedades
- Sociedades anónimas
- Valores
- Viviendas

**Mercado hipotecario: desarrolla determinados aspectos de Ley 25-3-1981, reguladora**

- Agentes de Cambio y Bolsa [disp. transit. 1ª]
- Notariado [disp. transit. 1ª]
- Registros de la Propiedad [disp. transit. 1ª]

**Operaciones de movilización del crédito hipotecario: reducción de derechos de Arancel**

#### **Voces secundarias**

- Impuesto sobre Sociedades [art. 70]
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas [art. 70]

**Cédulas y bonos hipotecarios: deducciones**

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados [art. 71]

**Cédulas, bonos y participaciones hipotecarias: exención**

- Faltas [art. 76]
- Sanciones [arts. 77 a 79]

**Mercado hipotecario**