

Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. (Modificado por el Real Decreto 364/2007, de 16 de marzo, Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, Real Decreto 692/1996, de 26 de abril, Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, Real Decreto 1044/1989, de 28 de agosto, Real Decreto 771/1989 de 23 de junio, Ley 26/1988, de 29 de julio y por el Real Decreto 1623/1985, de 28 de agosto).

"La presente refundición ha sido realizada por la CNMV no tiene carácter oficial."

(BOE 7 de abril de 1982)

La Ley 2/1981, de 25 de marzo, 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.^a 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:

Artículo primero. El mercado hipotecario

El mercado hipotecario, regulado por la Ley dos/mil novecientos ochenta y uno, de veinticinco de marzo, 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 PRIMERO Los emisores SECCION PRIMERA En general

Artículo 2. Enumeración

Uno. Las Entidades financieras que pueden participar en el mercado hipotecario son:

- a) El Banco Hipotecario de España y las restantes Entidades de crédito de capital público estatal.
- b) Los Bancos privados.
- c) Las Cajas de Ahorros y la Confederación Española de Cajas de Ahorros.
- d) La Caja Postal de Ahorros.
- e) derogada

- f) Las Entidades cooperativas de crédito.
- g) derogada
- h) los establecimientos financieros de crédito.

Dos. Los promotores, constructores y Sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario que cumplan las condiciones exigidas por el artículo noveno, 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 cuarto de este Reglamento, rigiéndose en todo lo demás por la legislación ordinaria.

Tres. 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 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 ochocientos noventa y seis/mil novecientos setenta y siete, de veintiocho de marzo, podrán participar en el mercado hipotecario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Tener cinco años, al menos, 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 arrendamiento financiero

Uno. 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 dos/mil novecientos ochenta y uno, de veinticinco 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.

Dos. 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.

SECCION SEGUNDA
Las sociedades de crédito hipotecario
Derogada.
CAPITULO II
Operaciones activas o de cobertura
SECCION PRIMERA
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

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

Dos. La inscripción de la finca hipotecada habrá de estar vigente y sin contradicción alguna, y no sujeta a limitaciones por razón de inmatriculación o por tratarse de inscripciones practicadas al amparo del artículo doscientos noventa y ocho del Reglamento Hipotecario.

Tres. 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.

Cuatro. Tampoco podrán, sin el expresado consentimiento:

- a) Cancelar voluntariamente dichas hipotecas, por causa distinta del pago del crédito garantizado.
- b) Renunciar o transigir sobre ellas.
- c) Novar el crédito garantizado, condonarlo en todo o en parte o prorrogarlo.
- d) En general, realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de la hipoteca o del crédito.

Cinco. 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

Uno. El préstamo garantizado no podrá exceder del 70 por 100 del valor de tasación del bien hipotecado, salvo para la financiación de la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda, en las que podrá alcanzar el 80 por 100 de aquel valor.

Dos. Los préstamos hipotecarios que inicialmente excedan de estos porcentajes podrán servir de cobertura a la emisión de cédulas y bonos hipotecarios cuando, como consecuencia de la amortización experimentada por su principal o de la modificación del valor de los bienes en el mercado, previa la tasación correspondiente, su importe no supere dichos porcentajes en relación con el valor de tasación, inicial o revisado, del bien hipotecado.

Artículo 27. Titularidad de los bienes

Uno. 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 artículo noventa y nueve del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho.

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

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

- a) Si la hipoteca recae sobre el edificio en su conjunto deberá haberse constituido y estar inscrita en la forma que previene el artículo doscientos dieciocho del Reglamento Hipotecario.
- b) Si la hipoteca recae sobre los pisos o locales, éstos deberán constar inscritos en folios separados.

Artículo 28. Tasación previa

Uno. 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 se dispone en este Real Decreto.

Dos. 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

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

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

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

Dos. 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

Uno. Los bienes sobre los que se constituya la hipoteca 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 excluidos los elementos no asegurables por naturaleza.

Dos. 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.

Tres. 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.

Cuatro. 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

Uno. 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, cuando tal circunstancia conste registralmente.

Dos. 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

Uno. 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.

Dos. 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.

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

Cincuenta por 100 del valor de tasación del solar.

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

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

Artículo 33. Avales

Uno. Las Entidades financieras a que se refiere el artículo segundo, uno, de la Ley dos/mil novecientos ochenta y

uno, 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. Dos. 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.

Tres. Derogado.

SECCION SEGUNDA

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, 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 2/1981, se elegirá el menor de los que resulten de la aplicación de los criterios que se establezcan en la normativa específica de valoración de bienes en el mercado hipotecario para cada uno de ellos, que deberá aprobar el Ministro de Economía y Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial.

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, como máximo, dicho valor o el que de dichas limitaciones se desprenda, sin perjuicio de lo que al efecto se establezca en la legislación de viviendas de protección oficial.

Artículo treinta y seis. 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 fueran susceptibles.

Artículo 37. Informe de tasación

Uno. 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 constituyan las características básicas definitorias del mismo.

Dos. 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.

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

Cuatro. 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.

SECCION TERCERA

Servicio de tasación

Artículo 38. Clases

Derogado.

Artículo 39. Requisitos

Derogado.

Artículo 40. Inscripción en el Registro Oficial

Derogado.

SECCION CUARTA Coeficientes de seguridad

Artículo 41. Porcentajes

Derogado.

Artículo 42. Variación

Derogado.

CAPITULO III Operaciones pasivas SECCION PRIMERA Títulos hipotecarios

Artículo 43. Clases de títulos

Uno. 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.

Dos. Las cédulas hipotecarias y los bonos hipotecarios podrán ser emitidos por las entidades de crédito, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos que se exigen en este Real Decreto.

Tres.

Derogado.

Cuatro. Las participaciones hipotecarias se emitirán conforme a lo establecido en los artículos sesenta y uno y siguientes de este Real Decreto.

Artículo 44. Cédulas hipotecarias

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

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

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

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

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

Cinco. Los intereses que devenguen y sus vencimientos.

Seis. 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.

Siete. La opción que, en cuanto a la forma de pago, permite el artículo 54 de este Real Decreto.

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

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

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

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

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

representación.

Artículo 45. Bonos hipotecarios

Los bonos hipotecarios contendrán los datos que para las cédulas establece el artículo cuarenta y cuatro 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.

SECCION SEGUNDA Condiciones de emisión

Artículo 46. Normas generales

Uno. La realización de las emisiones de cédulas y bonos hipotecarios se ajustará, sin perjuicio de lo previsto en este Real Decreto, a la normativa reguladora del mercado de valores a los pactos, estatutos o normas de las Entidades emisoras, y a los acuerdos de sus órganos competentes, siempre que no contravengan lo establecido en aquélla.

Dos. 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.

Tres. 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

Uno. 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.

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

Tres. 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.

Cuatro. 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) Derogado.

Cinco. 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 indicados, cuyos capitales nominales no amortizados asciendan en todo momento, al menos, al doble del importe nominal de las cédulas emitidas con capitales indicados.
- 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 indicados.

Artículo 48. Emisión de bonos

Uno. 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.

Dos. Dicha escritura, además de reunir los requisitos exigidos por la legislación notarial, contendrá las circunstancias señaladas en el artículo cuarenta y siete punto uno, 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.

Tres. 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 veinticuatro de diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro.

Cuatro. 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.

Cinco. 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 indicados.
- 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

Uno. 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.

Dos. 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 y, en su caso, en la Ley de veinticuatro de diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro.

SECCION TERCERA

Afectación de créditos

Artículo 50. Nota registral

Uno. La nota de afectación de créditos hipotecarios en garantía de bonos, establecida en el artículo trece 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.

Dos. 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.

Tres. 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.

Cuatro. 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:

Primero. 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.

Segundo. 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.

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

Artículo 52. Cancelación de la nota marginal

Uno. 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:

Primero.- En el supuesto a que se refiere el número uno 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 artículo ciento cincuenta y seis de la Ley Hipotecaria vigente 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.

Segundo.- En el caso del número segundo 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.

Tercero.- En el supuesto del apartado tercero del artículo anterior los Registradores cancelarán de oficio la nota de afectación.

Dos. 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 artículo cincuenta y ocho. En el primer supuesto, deberá constituirse un depósito en los términos regulados en el artículo sesenta 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 afectados 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 artículo sesenta 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.

SECCION CUARTA

Pago de capital e intereses

Artículo 53. Persona legitimada

Uno. En los títulos emitidos al portador, la Entidad emisora reconocerá a su tenedor como propietario de los mismos.

Dos. 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, aquélla a cuya orden estuviere librado.

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

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

Cinco. 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.

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

Artículo 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 artículo novecientos cincuenta 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.

SECCION QUINTA

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 segundo del artículo cincuenta y tres y los mencionados en su número tercero, 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

Uno. 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.

Dos. 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.

Tres. 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.

Cuatro. 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 párrafo segundo de este artículo hasta la del vencimiento normal del cupón, calculado al mismo tipo de interés. Las primas no podrán ser objeto de descuento.

SECCION SEXTA Límites de emisión

Artículo 58. De los bonos hipotecarios

Uno. Las Entidades no podrán emitir bonos hipotecarios por importe superior al noventa por ciento de los capitales no amortizados de los créditos afectados.

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

Tres. 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

Uno. El volumen de las cédulas hipotecarias emitidas por una Entidad y no vencidas no podrá superar el 90 por 100 de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los créditos hipotecarios de la cartera de la Entidad, aptos para servir de cobertura. Se computarán como tales créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por la Entidad que se mantengan en su cartera y resulten igualmente aptos.

Dos. Si la Entidad hubiera emitido bonos o participaciones hipotecarias, se excluirán de la base de cómputo aludida en el apartado anterior el importe íntegro de cualquier crédito afectado a bonos y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación.

Tres. 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

Uno. Los porcentajes límite de emisión de cédulas y bonos hipotecarios no podrán superarse en ningún momento.

Dos. 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) Depósito de efectivo o de fondos públicos en el Banco de España.
- b) Adquisición de cédulas y bonos en el mercado según corresponda.
- c) Otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios o adquisición de participaciones hipotecarias, 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.

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

En todo caso, en un plazo máximo de cuatro meses deberán mediante cualquiera de las actuaciones recogidas en los apartados c), d) y e) del número anterior, restablecerse las proporciones a que se refieren los artículos 58 y 59.

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

De dicho depósito, como de sus intereses o productos, no podrá disponer la Entidad emisora 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, adquirir participaciones hipotecarias o pagar a su vencimiento los intereses o capitales de las cédulas o bonos en circulación que venzan dentro del indicado plazo.

Cinco. 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.

Seis. 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 artículos cuarenta y ocho y cuarenta y nueve. 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.

Siete. 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.

SECCION SEPTIMA

Participaciones hipotecarias

Artículo 61. Emisión

Uno. Las Entidades a que hace referencia el artículo 2.1 de este Real Decreto podrán hacer participar a terceros en los créditos hipotecarios de su cartera mediante la emisión de participaciones hipotecarias representadas por títulos nominativos o por anotaciones en cuenta.

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

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

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

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

Cuatro. Cuando el titular de la participación sea una Entidad autorizada para emitir cédulas hipotecarias, la porción del crédito hipotecario incorporada a la participación se incluirá en la base de cómputo a que se refiere el art. 59.1 de este Real Decreto, siempre que la participación no sea computable como activo de riesgo de la Entidad emisora de ésta, con arreglo al artículo 62.3 y que el crédito objeto de la participación resulte apto a efectos de cobertura.

Artículo 62. Prohibiciones

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

Dos. Las Entidades con capacidad para emitir cédulas hipotecarias no podrán hacer participar en los créditos hipotecarios de su cartera ni transmitir participaciones que hayan adquirido, cuando por efecto de dichas transmisiones hubieran de resultar superados los límites establecidos en el artículo 59.

Tres. Cuando la participación se realice por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final del contrato y no exista pacto de recompra, la porción participada del crédito no se computará como activo de riesgo de la Entidad emisora. En este supuesto el emisor no podrá asumir responsabilidad alguna en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación o anticipar fondos a los partícipes sin haberlos recibido del deudor.

Artículo 63. Contenido

Uno. 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.

Dos. 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.

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

Cuatro.

Derogado.

Artículo 64. Menciones mínimas del título o escritura

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la suscripción y tenencia de las participaciones no esté limitada a inversores institucionales o profesionales, pudiendo ser suscritas o adquiridas por el público no especializado, se emitirán en escritura pública, de la que se tomará nota en el Registro de la Propiedad, al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente. Practicada la nota marginal, los terceros que adquieran algún derecho sobre el crédito hipotecario lo harán con la carga del pago y de la participación y de sus intereses.

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

Artículo 65. Acción ejecutiva

Uno. La ejecución del crédito hipotecario participado corresponde a la Entidad emisora y al titular de la participación en los términos establecidos en el artículo 66.

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

Artículo 66. Facultades del titular

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

a) Compeler a la Entidad emisora para que inste la ejecución hipotecaria.

b) Concurrir en igualdad de derechos con el emisor, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el crédito ejecutado y sin perjuicio de que la Entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el acordado en la participación, cuando éste fuera inferior.

c) Si aquélla no inicia el procedimiento dentro de los sesenta días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, el titular de la participación quedará legitimado subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del crédito participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses.

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

d) En caso de paralización del procedimiento seguido por la Entidad emisora, el partícipe podrá subrogarse en la

posición de aquélla y continuar el procedimiento.

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

Artículo 67. Transmisión

Uno. 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.

Dos. 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.

Tres. 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 artículo 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.

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

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

b) Datos registrales de la hipoteca.

Cuatro. 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

Uno. 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.

Dos. 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 afcción, 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 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 SECCION PRIMERA Régimen fiscal

Artículo 70. Impuestos directos

Uno. Las emisiones de cédulas y bonos hipotecarios que incluyan el compromiso de incorporarlas al Fondo Público de Regulación del Mercado Hipotecario, disfrutarán de todas las ventajas inherentes a la cotización calificada en Bolsa, siempre que su incorporación efectiva se produzca en el plazo de tres meses a partir del cierre del período de suscripción, y sin perjuicio de que su negociación y constancia en las actas y en los "Boletines Oficiales de Cotización" sean las que correspondan a su verdadera clasificación bursátil.

Dos. La suscripción o, en su caso, la adquisición de cédulas y bonos hipotecarios admitidos a cotización en Bolsa, o cuya emisión incluya el compromiso de incorporación al Fondo Público de Regulación del Mercado Hipotecario cumpliendo los requisitos del párrafo anterior, podrán beneficiarse de las deducciones por inversión en valores mobiliarios privados de renta fija, que con carácter general estén establecidas, o se establezcan, en las leyes

fiscales correspondientes.

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.

SECCION SEGUNDA

Régimen financiero

Artículo 72. Inversiones

Uno. 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 Seguro y Capitalización y Ahorro.
- b) En la inversión de los recursos de los fondos de pensiones.
- c) Para la inversión de cualesquiera fondos de reserva de Entidades financieras y no financieras que deban cumplir con obligaciones administrativas de inversión en valores de renta fija cotizados en Bolsa.

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

Tres. Para que los activos citados en el apartado uno de este artículo puedan ser objeto de las inversiones de las instituciones previstas en la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, deberán cumplir los requisitos exigidos en dicha Ley y en su normativa de desarrollo.

Artículo 73. Calificación de los recursos

Los recursos que capten las Entidades financieras a que se refiere el artículo dos punto uno 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.

SECCION TERCERA **Control administrativo**

Artículo 74. Inspección

Uno. 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 dieciocho/mil novecientos sesenta y dos, de siete de junio, y la Ley treinta/mil novecientos ochenta, de veintiuno de junio, el Instituto de Crédito Oficial, por la Ley trece/mil novecientos setenta y uno, de diecinueve de junio, y otros órganos de la administración en sus respectivas materias.

Dos. La Inspección Financiera comprobará especialmente:

- El cumplimiento de los requisitos necesarios por parte de las Entidades a que se refiere el artículo segundo 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 artículo sesenta y nueve, 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 aquéllas.

Artículo 76. Infracciones

Derogado.

Artículo 77. Sanciones

Derogado.

Artículo 78. Órganos sancionadores

Derogado.

Artículo 79. Procedimiento sancionador

Derogado.

CAPITULO V El mercado secundario SECCION PRIMERA 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

La admisión a negociación en las Bolsas de valores de los valores hipotecarios emitidos con arreglo a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y al presente Reglamento, se ajustará a la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Artículo 82. Operaciones sobre valores hipotecarios propios

Uno. Las Entidades emisoras a que hace referencia el artículo dos.uno de la Ley 2/1981, de 25 marzo, podrán comprar, vender y pignorar sus propios valores hipotecarios para regular el adecuado funcionamiento de su liquidez en el mercado. También podrán amortizar anticipadamente dichos valores siempre que hubiera transcurrido, al menos, un año desde la emisión de los mismos y por cualquier causa obren en poder y posesión legítima de la Entidad emisora.

Dos. 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 propios que las citadas Entidades pueden mantener en cartera, sin limitación de permanencia, no podrán sobrepasar el 5 por 100 del total emitido.

El Ministerio de Economía y Hacienda podrá modificar este límite cuando la evolución de los mercados financieros lo aconseje.

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

Párrafo segundo, derogado.

Cuatro.
Derogado.

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 dos/mil novecientos ochenta y uno, de veinticinco 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 cinco por ciento del capital social tampoco podrán obtener créditos o avales hipotecarios sometidos a la Ley dos/mil novecientos ochenta y uno, 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.

SECCION SEGUNDA

Fondos de regulación

Artículo 84. Constitución

Uno. Los fondos de regulación del mercado hipotecario podrán constituirse por las Entidades emisoras a que hace referencia el artículo segundo de la Ley dos/mil novecientos ochenta y uno, de veinticinco 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.

Dos. 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.

Tres. 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

Uno. 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.

Dos. 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

Uno. 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.

Dos. 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.

Tres. 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 artículo segundo de la Ley dos/mil novecientos ochenta y uno, de veinticinco de marzo, 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

Uno. Los fondos de regulación deberán inscribirse en el Ministerio de Economía y Comercio, previa autorización por el mismo de sus Estatutos y Reglamentos.

Dos. 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

Uno. 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 artículo segundo punto uno del presente Real Decreto o de Instituciones financieras que engloben como asociados un número de aquellas Entidades no inferior a diez.

Dos. 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.

Tres. 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 treinta de abril de mil novecientos sesenta y cuatro 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

Uno. 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.

Dos. 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 treinta de abril de mil novecientos setenta y cuatro y disposiciones complementarias, en cuanto sean aplicables por su naturaleza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera.

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 veinticinco por ciento.

Disposición transitoria segunda.

La cartera de préstamos hipotecarios de las Entidades de crédito 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 que se convaliden mediante la realización de los actos oportunos.

Disposición transitoria tercera.

Uno. 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 artículo treinta y siete punto tres de este Real Decreto.

Dos. En consecuencia no será necesaria, a los efectos de la disposición transitoria segunda, 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 Hacienda, en la esfera de sus respectivas competencias, a dictar las normas complementarias y de desarrollo del presente Real Decreto.